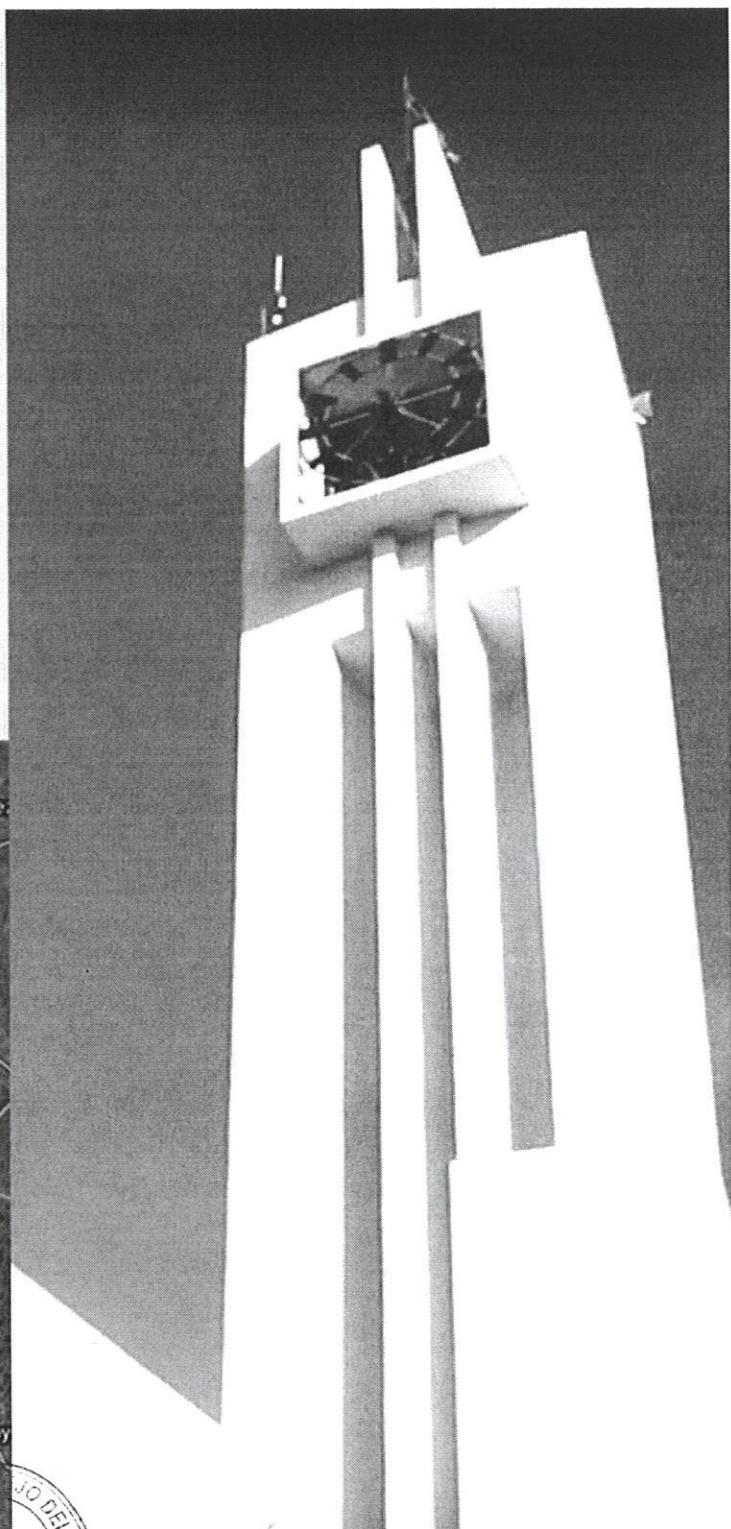
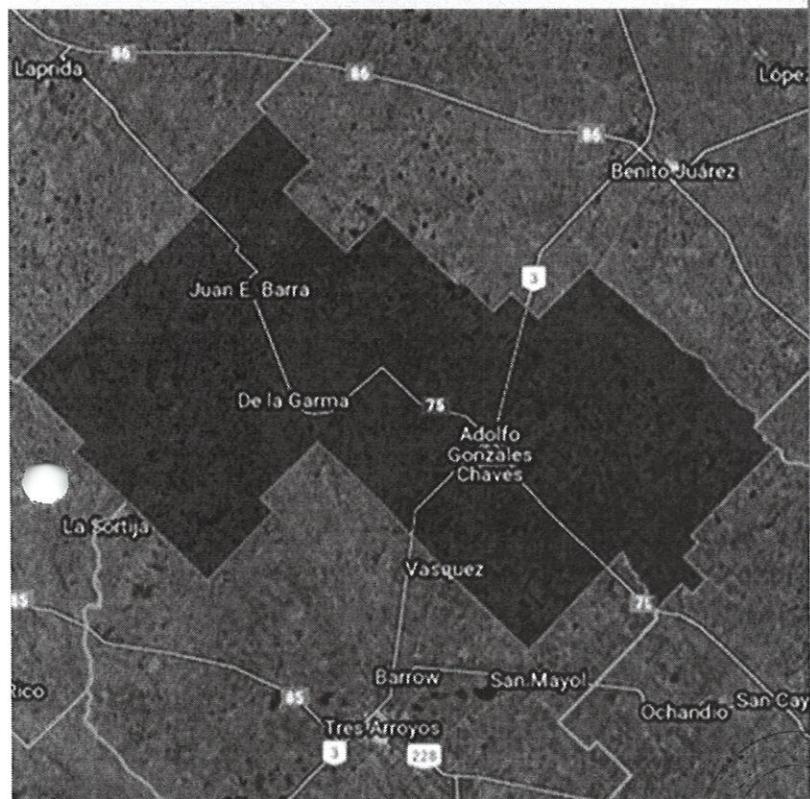


# CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

## PARTIDO ADOLFO GONZALES CHAVES



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

Maria Inés Romerc  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*[Signature]*  
MUNICIPIO  
ADOLFO  
GONZALES CHAVES

PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>ÍNDICE</b>	
<b>OBJETIVOS</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>13</b>
I.1 - ALCANCES DE LAS NORMAS	15
I.2 - ÁMBITO DE VIGENCIA	15
I.3 - DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	15
I.4 - ABREVIATURAS	22
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>23</b>
<b>TRAMITACIONES</b>	<b>23</b>
II.1 - RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	25
II.2 - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS	25
II.3 - SANCIONES	25
II.4 - CERTIFICADO URBANÍSTICO	25
II.5 - CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES	26
II.6 - CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	26
II.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO	26
II.8 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL	27
II.9 EVALUACIÓN DE IMPACTO	27
II.9.1 Evaluación de impacto urbano (EIU)	27
II.9.2 Evaluación de impacto ambiental (EIA)	29
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>31</b>
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>31</b>
III.1 - SUBDIVISIÓN DEL SUELO	33
III.1.1. Criterio General	33
III.1.2. Subdivisión en las áreas urbanas y complementarias	33
III.1.3 Subdivisión en áreas rurales	33
III.1.4. Nuevos amanzanamientos	33
III.1.5. Apertura de calles	33
III.1.6. Parcelamiento	34
III.1.7. Cota de piso	35
III.1.8. Cesiones	35
III.1.8.1. Obligación de los propietarios	35



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

III.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes	35
III.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua	35
III.1.8.4 Conservación de desagües naturales	35
<b>III.1.9. Propaganda</b>	<b>36</b>
<b>III.1.10 Régimen de propiedad horizontal</b>	<b>36</b>
<b>III.2 - MORFOLOGÍA URBANA</b>	<b>36</b>
<b>III.2.1 Ocupación del suelo</b>	<b>36</b>
<b>III.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)</b>	<b>36</b>
<b>III.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)</b>	<b>37</b>
<b>III.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)</b>	<b>37</b>
<b>III.2.5. Densidad Poblacional Neta</b>	<b>37</b>
III.2.5.1. Cantidad Máxima de personas por parcela	38
III.2.5.2 Cantidad máxima de viviendas por parcela	38
<b>III.2.6. Superficie cubierta mínima por persona</b>	<b>38</b>
<b>III.2.7. Volúmenes edificables</b>	<b>38</b>
<b>III.2.8. Altura Máxima</b>	<b>38</b>
<b>III.2.9. Conformación de Centro Libre de manzana (retiro de fondo)</b>	<b>38</b>
III.2.9.1 Disposiciones Generales	38
III.2.9.2. Retiro de Fondo para Lotes Interiores	39
III.2.9.3.- Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.	40
III.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros	40
<b>III.2.10. Patios</b>	<b>40</b>
III.2.10.1. Clasificación de los Patios	40
III.2.10.2. Patio de Primera categoría	40
III.2.10.3. Patio de Segunda Categoría	40
III.2.10.4. Espacio Libre Urbano	40
<b>III.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales</b>	<b>42</b>
<b>III.2.12. Muros y Cercos de Frente</b>	<b>42</b>
<b>III.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>	<b>42</b>
<b>III.4. SISTEMA CIRCULATORIO</b>	<b>42</b>
<b>III.4.1. Criterio General</b>	<b>42</b>
<b>III.4.2. Clasificación</b>	<b>42</b>
<b>III.4.3. Tránsito Pesado</b>	<b>43</b>
<b>III.5 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>	<b>43</b>

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>45</b>
<b>CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</b>	<b>45</b>
<b>IV.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO</b>	<b>47</b>
<b>IV.1.1. LOCALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES</b>	<b>48</b>
<b>IV.1.2. LOCALIDAD DE DE LA GARMA</b>	<b>48</b>
<b>IV. 1.3. EQUIVALENCIAS DE ZONAS PARA LA RADICACIÓN INDUSTRIAL</b>	<b>49</b>
<b>IV.1.3.1 Localidad de Adolfo Gonzales Chaves</b>	<b>49</b>
<b>IV.1.3.2 Localidad de De la Garma</b>	<b>49</b>
<b>IV.2. NOMENCLADORES</b>	<b>50</b>
<b>IV.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS</b>	<b>52</b>
<b>IV.4. PLANO DE ZONIFICACIÓN</b>	<b>52</b>
<b>IV. 5 MODIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS</b>	<b>52</b>
<b>IV.5.1. Zonas de crecimiento urbano</b>	<b>53</b>
<b>IV.5.2. Ampliaciones del Área Urbana</b>	<b>53</b>
<b>IV.5.3. Modificaciones de áreas Complementaria o Rural</b>	<b>54</b>
<b>IV.5.4. Creación de Zonas Residenciales Extraurbanas en áreas Complementaria o Rural</b>	<b>55</b>
<b>IV.5.5. Participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias</b>	<b>55</b>
<b>IV.6. USOS DEL SUELO</b>	<b>55</b>
<b>IV.6.1 USO RESIDENCIAL</b>	<b>56</b>
<b>IV.6. 1.1. Vivienda Unifamiliar</b>	<b>56</b>
<b>IV.6.1.2. Vivienda Multifamiliar</b>	<b>56</b>
<b>IV.6.1.3. Vivienda Comunitaria</b>	<b>56</b>
<b>IV.6.1.4. Vivienda Transitoria</b>	<b>56</b>
<b>IV.6.1.5. Vivienda Temporaria</b>	<b>57</b>
<b>IV.6.2 USO COMERCIAL</b>	<b>57</b>
<b>IV.6.2.1. Comercios minoristas</b>	<b>57</b>
<b>IV.6.2.1.1. De pequeña escala</b>	<b>57</b>
<b>IV.6.2.1.2 De mediana escala</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.1.3 De Grandes Superficies</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.2 Comercios mayoristas</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.2.1. De pequeña escala</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.2.2. De mediana escala</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.2.3 De Grandes Superficies</b>	<b>58</b>
<b>IV.6.2.3. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso</b>	<b>59</b>
<b>IV.6.3 EQUIPAMIENTOS</b>	<b>59</b>



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

IV.6.3.1. Enseñanza e Investigación	59
IV.6.3.1.1. Educación Inicial	59
IV.6.3.1.2. Educación Básica y complementaria	59
IV.6.3.1.3. Educación Superior e Investigación	60
IV.6.3.2. Sanitario	60
IV.6.3.2.1.EQUIPAMIENTOS DE SALUD	60
IV.6.3.2.1.1 De pequeña escala	60
IV.6.3.2.1.2 De mediana y gran escala	60
IV.6.3.2.2. ATENCIÓN DE ANIMALES	61
IV.6.3.2.2.1. De pequeña escala	61
IV.6.3.2.2.2 De mediana y gran escala	61
IV.6.3.3. Social y Deportivo	61
IV.6.3.3.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala	61
IV.6.3.3.2. Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala	61
IV.6.3.3.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas	62
IV.6.3.4. Cultural	62
IV.6.3.4.1 Equipamiento cultural de pequeña escala	62
IV.6.3.4.2 De mediana y gran escala	62
IV.6.3.4.3. Equipamiento cultural con actividades incómodas	62
IV.6.3.5. Religioso	63
IV.6.3.5.1. Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala	63
IV.6.3.5.2. Equipamiento religioso de gran escala	63
<b>IV.6.4 SERVICIOS</b>	<b>63</b>
IV.6.4.1. Básicos y Generales	63
IV.6.4.1.1. Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala	63
IV.6.4.1.2. Servicios básicos y generales de gran escala	64
IV.6.4.2. Centrales:	64
IV.6.4.2.1. Servicios centrales de pequeña escala	64
IV.6.4.2.2. Servicios centrales de mediana y gran escala	64
IV.6.4.3. Recreativos:	64
IV.6.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS	64
IV.6.4.3.1.1. De pequeña escala	64
IV.6.4.3.1.2. De mediana y gran escala	64
IV.6.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCOMODAS	65
IV.6.4.3.2.1. De pequeña escala	65
IV.6.4.3.2.2. De mediana y gran escala	65
IV.6.4.4. Fúnebres:	65
IV.6.4.4.1. Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala	66

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

IV.6.4.4.2. Servicios fúnebres de gran escala	66
IV.6.4.4.3. Servicios fúnebres en grandes predios	66
IV.6.4.5. Seguridad:	66
IV.6.4.5.1 Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala	66
IV.6.4.5.2. Servicios de seguridad de gran escala	66
IV.6.4.5.3. Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas	66
IV.6.4.6. Servicios del automotor:	67
IV.6.4.6.1. TALLERES MECÁNICOS	67
IV.6.4.6.1.1. Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad	67
IV.6.4.6.1.2. Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad	68
IV.6.4.6.2. LAVADEROS	68
IV.6.4.6.2.1. Lavaderos de pequeña escala	68
IV.6.4.6.2.2. Lavaderos de mediana y gran escala	68
IV.6.4.6.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:	68
IV.6.4.6.4. ESTACIONES DE SERVICIOS	69
IV.6.4.7. Transporte y Comunicación:	69
IV.6.4.7.1. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala	69
IV.6.4.7.2. Servicios de transporte de gran escala	70
IV.6.4.7.3. Servicios de transporte con actividades incómodas	70
IV.6.4.8. Depósitos:	70
IV.6.4.8.1 - Depósitos 1	70
IV.6.4.8.2 - Depósitos 2	70
IV.6.4.8.3 - Depósitos 3	70
V.6.4.8.4 - Depósitos Peligrosos	71
IV.6.4.9. Infraestructuras:	71
<b>IV.6.5 USO PRODUCTIVO</b>	<b>71</b>
IV.6.5.1. Industrial:	71
IV.6.5.1.1. Industrias de Primera Categoría	72
IV.6.5.1.2. Industrias de Segunda Categoría	72
IV.6.5.1.3. Industrias de Tercera Categoría	73
IV.6.5.1.4. Parques Industriales	73
IV.6.5.2. Agropecuario:	73
IV.6.5.2.1. Agropecuario Intensivo	73
IV.6.5.2.2. Agropecuario Extensivo	73
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>75</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>75</b>
V.1. OBJETIVOS	77
V.2. BIENES PATRIMONIALES	77
V.3. DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL	77



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

V.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL	78
V.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL	78
V.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN	79
V.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN	79
V.8. TIPOS DE ACTUACIONES	79
V.9. GRADOS DE INTERVENCIÓN	80
V.10. CONVENIO URBANÍSTICO	80
V.11. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS	81
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>83</b>
<b>CONDICIONES AMBIENTALES</b>	<b>83</b>
VI.1 CONCEPTO	85
VI.2 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	85
VI.3 NORMAS DE APLICACIÓN	85
VI.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS	85
VI.5 RESIDUOS PELIGROSOS	86
VI.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES	87
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>89</b>
VII.1 OBJETIVOS GENERALES	91
VII.2. DEFINICIÓN	91
VII.3. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	91
VII.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS	91
VII.5. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL	92
VII.6. FORESTACIÓN	92
III.6.1. Generalidades	92
VII.6.2. Prohibiciones	92
VII.6.3 Definiciones	92
VII.6.4 Forestación en los espacios públicos	92
VII.6.5 Responsabilidades	92
VII.6.6. Alcances de la Obligación	93
VII.6.7. Plantación y reposición	93
VII.6.8. Especies Arbóreas	93
VII.6.9. Eliminación o Sustitución de Árboles y Poda	93
VII.6.10 Disposición de los ejemplares	93
VII.6.11 Colocación de canteros y veredas	93

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

VII.6.12 Provisión de los ejemplares	93
VII.6.13 Obligación de reposición	93
VII.6.14 Poda o extracción	94
VII.6.15 Tramitación	94
VII.6.16 Sanciones y/o multas	94
VII.6.17 Incremento del patrimonio forestal público	95
VII.6.18 Responsabilidad solidaria	95
VII.7. ACERAS	95
VII.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras	95
VII.7.2 Prohibición de ocupación de la acera	95
VII.7.3 Rampas de acceso	96
VII.8 PUBLICIDAD	96
VII.9 ILUMINACIÓN	96
VII.10 SEÑALIZACIÓN	96
VII.11. MOBILIARIO URBANO	97
VII.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE	97
VII.13. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES	97
VII.14. TOLDOS	97
VII.15 MARQUESINAS	97
<b>CAPITULO VIII</b>	99
<b>ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS</b>	99
VIII.1 HOJAS DE ZONA ADOLFO GONZALES CHAVES	101
VIII.2 HOJAS DE ZONA DE LA GARMA	120
<b>CAPITULO IX</b>	137
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS</b>	137
IX.1 USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS - Adolfo Gonzales Chaves	139
IX.2 USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS - De La Garma	141
<b>CAPITULO X</b>	143
<b>DELIMITACIÓN CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS</b>	143
X.1. LOCALIDAD GONZALES CHAVES	145
X.2. LOCALIDAD DE LA GARMA	150
X.3. LOCALIDAD JUAN EULOGIO BARRA	152
X.4. LOCALIDAD VASQUEZ	152
<b>CAPÍTULO XI</b>	153
<b>NORMAS PARA EL ÁREA RURAL</b>	153
XI.1. NORMAS PARA LAS LOCALIDADES	155
XI.2. NORMAS PARA EL ÁREA RURAL	156



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>XI.2.1. Concepto</b>	<b>156</b>
<b>XI.2.2. Uso de la Tierra Rural</b>	<b>156</b>
XI.2.2.1. Usos Dominantes	156
XI.2.2.2. Usos Complementarios	156
XI.2.2.3. Usos admitidos en el Área Rural:	157
<b>XI.2.3. Medidas Cautelares e incentivos de promoción para el área rural</b>	<b>157</b>
<b>XI.2.4. Cesiones Obligatorias en el área rural</b>	<b>158</b>
<b>XI.2.5. Sistema Circulatorio Rural</b>	<b>159</b>
<b>XI.2.6. Edificaciones en el área rural</b>	<b>159</b>
XI.2.6.1. Permiso de Construcción y declaración de edificaciones existentes	159
XI.2.6.2. Sistemas constructivos	159
XI.2.6.3. Materiales de Construcción	159
XI.2.6.4. Construcción de Galpones	160
XI.2.6.5. Restricciones y Retiros	160
<b>XI.2.7. Aspectos Paisajísticos y Medioambientales</b>	<b>161</b>
XI.2.7.1. Contaminación visual y cartelería	161
<b>CAPITULO XII</b>	<b>163</b>
<b>INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN</b>	<b>163</b>
<b>XII.1. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN</b>	<b>165</b>
<b>XII.1.1. Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat.</b>	<b>165</b>
<b>Integración y Funciones</b>	<b>165</b>
<b>XII.1.2. Promoción de procesos de organización colectiva</b>	<b>165</b>
<b>XII.1.3. Audiencias Públicas</b>	<b>166</b>
<b>XII.1.4. Información pública.</b>	<b>166</b>
<b>XII.1.5. Publicidad de los actos urbanísticos</b>	<b>166</b>
<b>XII.2. INSTRUMENTOS de PLANIFICACIÓN y GESTIÓN del HÁBITAT</b>	<b>166</b>
<b>XII.2.1. Registro Municipal de Demanda Habitacional.</b>	<b>167</b>
<b>XII.2.2. Zonas de Promoción del Hábitat Social</b>	<b>167</b>
<b>XII.2.3. Creación de nuevas Zonas de Promoción del Hábitat Social</b>	<b>167</b>
<b>XII.2.4. Proyectos Especiales</b>	<b>168</b>
<b>XII.3. INSTRUMENTOS de ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA</b>	<b>168</b>
<b>XII.3.1. Convenio Urbanístico</b>	<b>168</b>
<b>XII.3.2. Consorcio Urbanístico</b>	<b>169</b>
<b>XII.4. INSTRUMENTOS de FINANCIAMIENTO y DESARROLLO</b>	<b>169</b>

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

XII.4.1 Compensaciones urbanísticas	169
Momento de exigibilidad y proporcionalidad de las compensaciones	170
XII.4.2. Banco de Tierras municipal	171
XII.4.3. Fondo de Desarrollo Urbano	171
XII.4.4. Subdivisiones por Programa Lotes con Servicios	172
XII.4.5. Subdivisiones por Proyectos Urbanísticos Integrales	172
XII.4.6. Movilización del Suelo Urbano	172
XII.4.6.1. Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios	173
XII.4.6.2 Reajuste de tierras	173
XII.4.6.3 Zonas de englobamiento parcelario	173
<b>CAPITULO XIII</b>	<b>175</b>
<b>IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN</b>	<b>175</b>
XIII.1 CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN	177
XIII.2 REVISIÓN PERIÓDICA	177
XIII.3 IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS	177
XIII.4 VIGENCIA DEL PLAN	177
XIII.5 RESPONSABLES DEL PLAN	177
XIII.6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO	177
XIII.6.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL	178
XIII.6.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD	178
XIII.7 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN	178

### ANEXO I. CERTIFICADO URBANÍSTICO

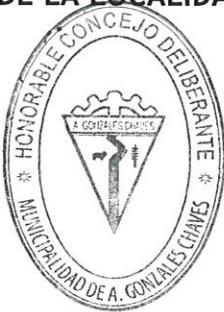
### ANEXO II. ORDENANZAS de Creación de Distritos de Urbanización Especial

### ANEXO III. PLANO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS AGC

### ANEXO IV. PLANO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS DLG

### ANEXO V. PLANO DELIMITACIÓN DE LA LOCALIDAD DE J.E. BARRA

### ANEXO VI. PLANO DELIMITACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VASQUEZ



## INTRODUCCIÓN

Una Ordenanza es un acto normativo emitido por el Concejo Deliberante para cuestiones de organización y control relativas al gobierno del Municipio, en temas que revisten interés general y permanente para la población.

Representa la norma de mayor jerarquía emanada de dicho Cuerpo Legislativo, aunque está subordinada a las leyes Provinciales y Nacionales por ser de rango inferior.

Son originadas por proyectos efectuados por el Departamento Ejecutivo o por cualquiera de los Concejales y los debates para su redacción se dan en primer término en el marco de comisiones temáticas del CD, como paso previo a su tratamiento en el plenario.

Se reglamenta a través de Decretos del Poder Ejecutivo, que puede realizar cambios en el marco de lo establecido originariamente por el CD e incluso vetar la misma.

Su aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación en el boletín oficial y se encontrará vigente mientras no sea derogada o abrogada.

Es el instrumento regulatorio que expresa las directrices generales de ordenamiento territorial y urbano, definiendo las facultades urbanísticas autorizadas sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo, con el objeto de custodiar el interés general urbano y ambiental de la comunidad.

## OBJETIVOS

El objetivo de este Código es proporcionar racionalidad al proceso de desarrollo urbano y territorial con el propósito 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.

En este sentido, su meta no debe ser la de restringir o limitar las actividades sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento asegurando su permanencia a futuro. Desde esta visión, las normas que aquí emergen reemplazan el carácter restrictivo y llevan consigo una intencionalidad postulativa apoyada en un enfoque integral de las problemáticas analizadas en el diagnóstico y en concordancia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, incorporando las visiones y expectativas de los distintos actores sociales que han participado en la elaboración del mismo.

Por otra parte y en el mismo sentido, el carácter flexible y con posibilidades de revisión, apunta a entender desde un principio que las normas que aquí se enuncian deben considerarse como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que ya reconoce particularidades y preexistencias, y que asimismo deberán adecuarse a nuevas condiciones imposibles de predecir. En este sentido, cabe destacar la necesidad de reconocer como premisas básicas, el espíritu de las normas así como los objetivos generales que deberán salvaguardarse en pos de mantener un rumbo cierto.

## CAPÍTULO I

# DISPOSICIONES GENERALES

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díaz*  
**ETHEL DÍAZ**  
**PRESIDENTE H.C.D**  
**A.G. CHAVES**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## I.1 - ALCANCES DE LAS NORMAS

El presente Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de ámbitos del territorio rural y urbano, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

## I.2 - ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural del partido de Adolfo Gonzales Chaves.

## I.3 - DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 0.00 de la acera.

**AMPLIAR:**

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

**ÁREA COMPLEMENTARIA:**

Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

**ÁREA RURAL:**

Zona destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

**ÁREA URBANA:**

Zona destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrolle usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

**BLOQUE:**

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

**CENTRO LIBRE DE MANZANA:**

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

**COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.):**

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 de agua por el suelo.

**CONSERVACIÓN:**

15

*Maria Inés Romerc*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Eduardo Pérez*  
**EDUARDO PÉREZ**  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

**CORREDORES:**

Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los correderos viales.

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:**

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:**

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

**DISTRITO:**

Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

**DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:**

Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

**ESPACIO URBANO:**

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

**ESPACIO LIBRE URBANO:**

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

**ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO:**

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):**

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):**

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

**LÍNEA DE EDIFICACION:**

Límite o paramento exterior de un edificio.

**LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA:**

Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la parcela con la vía o lugar público.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:

La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

### LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

### 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. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

### LOCAL:

Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

### LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE:

Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

### LOCAL DE PRIMERA CLASE:

Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas, comercios y todo otro local habitable.

### LOCAL DE SEGUNDA CLASE:

Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

### LOCAL DE TERCERA CLASE:

Local que puede iluminar artificialmente y puede 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 depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x, etc.

### LOCAL DE CUARTA CLASE:

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

### LOCAL DE QUINTA CLASE:

Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del 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.

### MANZANA:

Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.

### MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO:

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

### NIVEL DE VEREDA:

17

*Maria Inés Romer*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

### NIVEL DE LA PARCELA:

Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

### OCCUPACIÓN DEL SUELO:

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

### PARCELA - PREDIO - LOTE:

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

### PARCELA PASANTE:

Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

### 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 el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

### PATIO DE FONDO:

Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

### PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA:

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera 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, tercera y cuarta clase.

### 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.

### PLANTA LIBRE:

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

### PRESERVACIÓN:

Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### PUESTA EN VALOR:

Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

### RETIRO DE FRENTE:

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

### RETIRO DE FONDO:

Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

### RETIRO LATERAL:

Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

### RECICLAJE:

Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

### RECONSTRUIR:

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

### REFORMAR:

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

### REFUNCIONALIZACIÓN:

Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

### REHABILITACIÓN:

Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

### RENOVACIÓN:

Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisible en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

### RESTAURACIÓN:

Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

### RENOVACIÓN:

Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisible en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

### SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. La ley provincial N° 8912/77 define para ampliación de áreas urbanas que los servicios esenciales son: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales y para zonas residenciales extraurbana de densidad menor a



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

150 hab/ha: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento y estabilización de calles o mejorado en secundarias, desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

### **SUBDIVISION:**

Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro.

### **URBANIZACIÓN:**

Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios.

### **USOS DEL SUELO:**

Es la 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.

### **USO PREDOMINANTE:**

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

### **USO COMPLEMENTARIO:**

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

### **USO ADMITIDO:**

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

### **USO NO CONFORME:**

Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

### **USO CONDICIONADO:**

Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

### **USO PROHIBIDO:**

Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

### **USO NO CONSIGNADO:**

Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.

### **USO ESPECÍFICO:**

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

### **VÍA PÚBLICA:**

Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad incorporado al dominio público.

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Unidad de vivienda que ocupa un lote único con accesos y servicios independientes.

### **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

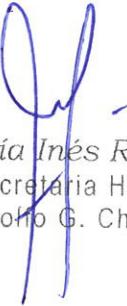
Dos o más unidades habitacionales en una parcela, que pueden tener acceso independiente o bien, el acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).

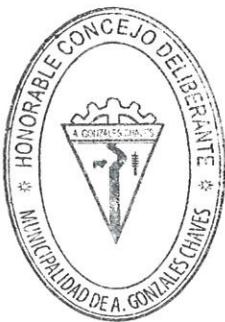
### ZONA:

Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

### ZONIFICACIÓN:

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 y densidad de población.

  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL PÉREZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

#### I.4 - ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

- D.E.: Departamento Ejecutivo
- O.T.M.: Oficina Técnica Municipal
- A.A.: Autoridad de Aplicación
- L.M.: Línea Municipal
- L.E.: Línea de Edificación
- L.D.L.: Línea Divisoria Lateral
- F.O.T.: Factor de Ocupación Total
- F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo
- D.B.: Densidad Bruta
- D.N.: Densidad Neta
- H. máx.: Altura máxima
- Hab.: habitante
- m.: metro lineal
- m<sup>2</sup>: metro cuadrado
- Ha.: Hectárea
- E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental
- E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico

## CAPÍTULO II

# TRAMITACIONES

*Maria Ines Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

*MI*



*E. P. Díaz*  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## II.1 - RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sujetas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

## II.2 - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, deben tener conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

## II.3 - SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, e ingresará a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal competente enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

## II.4 - CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar
- f) Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.



La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

## **II.5 - CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES**

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según 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 O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisible por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. 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.

## **II.6 - CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

## **II.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO**

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se regirán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N°8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que

ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S. si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

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

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N°11.459/93 y su reglamentación.

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

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. 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.

## **II.8 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL**

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si corresponda, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19 o norma que lo reemplace.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo IV, inciso 1

## **II.9 EVALUACIÓN DE IMPACTO**

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.

### **II.9.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)**

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:



- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) ubicados dentro del Área Urbana
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Emprendimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 (o Ley provincial 12.088) y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.

### Presentación del EIU

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Informe con relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
  - Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 500 m. de la parcela objeto de la intervención.
  - Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas aledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
  - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
  - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
  - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
  - Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- f) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- g) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- h) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- i) Condiciones de seguridad previstas para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- j) Matriz de Evaluación de Impacto
- k) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas

## II.9.2 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

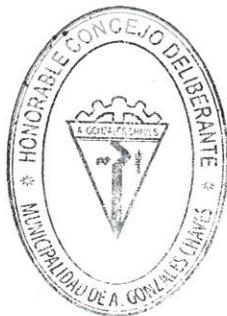
Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectarse potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

### Presentación del EIA

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, etc., así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstas para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

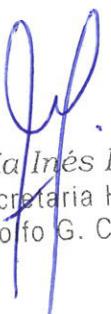


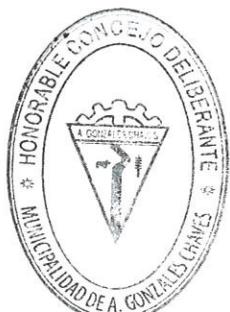
*Ethel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CAPÍTULO III

### NORMAS GENERALES

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
Ethel Pérez  
**PRESIDENTE H.C.D.**  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### **III.1 - SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

#### **III.1.1. CRITERIO GENERAL**

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N° 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

#### **III.1.2. SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS**

Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se regirán por lo establecido en este Código para cada zona en particular. (Capítulo VIII)

#### **III.1.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES**

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

Solo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, en el marco de lo establecido por el artículo 7° del Decreto N° 1549/83.

Debe constituir un único desmembramiento de la parcela de origen y su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas.

La OTM será responsable de la evaluación de los casos de creación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación del Área Rural, y de la verificación efectiva de la materialización de dicho uso.

#### **III.1.4. NUEVOS AMANZANAMIENTOS**

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

#### **III.1.5. APERTURA DE CALLES**

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N° 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en zonas de expansión urbana.
- d) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

### III.1.6. PARCELAMIENTO

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:

El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

- 1) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 2) 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, en sectores que estén afectados a la creación de un distrito de urbanización especial, según lo establecido por el artículo 52º del DL 8912/77 o al Programa de Lotes regulado por los artículos 17º a 25º de la Ley N°14.449. También, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o

martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, 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.

### III.1.7. COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M. Quedan prohibidos los rellenos y/o movimientos de suelos en las parcelas de dominio privado que no cuenten con autorización expresa de la O.T.M. En los casos que los mismos se requieran, el propietario deberá elevar una solicitud donde consten en forma detallada los trabajos a realizar. Las tareas que, eventualmente, se autoricen serán controladas mediante la respectiva inspección municipal.

### III.1.8. CESIONES

#### III.1.8.1. Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

#### III.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m<sup>2</sup>, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

#### III.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

#### III.1.8.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N°6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario N°11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.



### **III.1.9. PROPAGANDA**

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento del Dto. Ley Provincial N°9078/78 y su modificatoria N° 9240/79 que rigen la materia.

### **III.1.10 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuatro), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar.

En áreas Complementaria y Rural se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, en el marco del art. 37º DL 8912/77 y su reglamentación, más los locales y/o dependencias complementarias a la misma, constituyendo una unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.

En estas áreas sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal cuando se trate de clubes de campo debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia. El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley N° 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

## **III.2 - MORFOLOGÍA URBANA**

### **III.2.1 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 (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

### **III.2.2 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)**

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 semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

**F.O.S. = Superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (CUB+S/CUB) ≤ 0.60 ó FOS MAX**

### III.2.3 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

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 F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación; y la superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1.50 metros respecto a la cota de parcela.
  - b) 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, cocheras semicubiertas u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante.
  - c) 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.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie máxima edificada (CUB de todos los niveles)}}{\text{Superficie Lote}} \leq \text{FOS MAX} \text{ según zona}$$

### III.2.4 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo XI), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, libre de toda edificación.

### **III.2.5. DENSIDAD POBLACIONAL NETA**

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

**DENSIDAD MÁXIMA.** = Indicador s/ Zona X Superficie Lote = N° HABITANTES  
10.000

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir razonablemente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explica en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.



Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. 41º del Decreto Nº 1549, Reglamentario de la Ley Nº 8912/77.

### **III.2.5.1. Cantidad Máxima de personas por parcela**

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

NÚMERO DE HABITANTES = SUPERFICIE DE LA PARCELA (m<sup>2</sup>) por DENSIDAD NETA (hab./m<sup>2</sup>)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m<sup>2</sup>.

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

### **III.2.5.2 Cantidad máxima de viviendas por parcela**

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

## **III.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA**

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes: 12 m <sup>2</sup> /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona

### **III.2.7. VOLÚMENES EDIFICABLES**

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

### **III.2.8. ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Quedará a criterio de la O.T.M., 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 cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

## **III.2.9. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)**

### **III.2.9.1 Disposiciones Generales**

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

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, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar, de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE LOTE m2	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN CENTRO LIBRE m2
Hasta 500 m2	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.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

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.

### III.2.9.2. Retiro de Fondo para Lotes Interiores

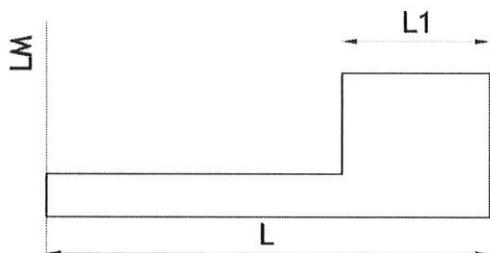
Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para  $L_1 = 0 < 10$  m. no se exige fondo

Para  $L_1 = 10$  m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para  $L_1 = 0 > 20$  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.



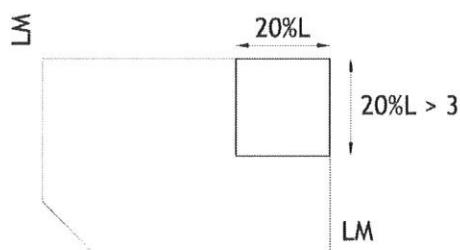
En lotes interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

### **III.2.9.3.- Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.**

Quedará a estudio de la O.T.M. 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.

### **III.2.9.4 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.

## **III.2.10. PATIOS**

### **III.2.10.1. 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:

- a) Patio de primera categoría
- b) Patio de segunda categoría
- c) Espacio libre urbano

### **III.2.10.2. 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: 16 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 4m

### **III.2.10.3. 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: 10 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2.50 m

### **III.2.10.4. Espacio Libre Urbano**

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

Conforman el espacio libre urbano:

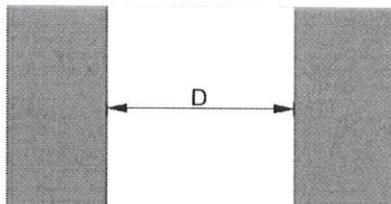
- 1) El espacio de la vía pública

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.

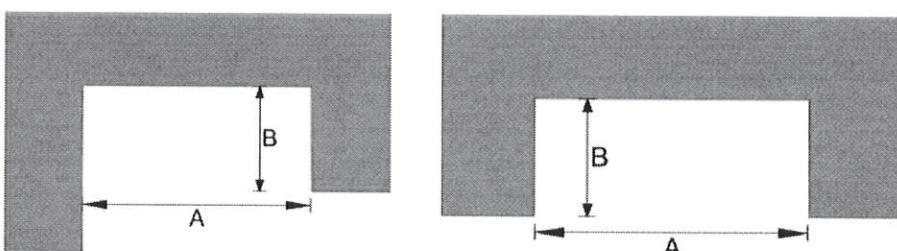
4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación:

$$d = \frac{h}{2} > 6 \text{ m}$$

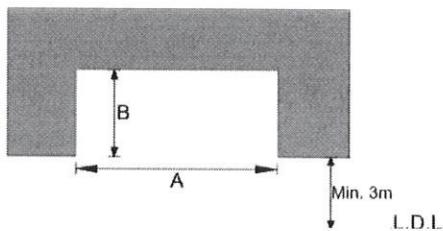


5) El patio apendicular, considerando como tal:

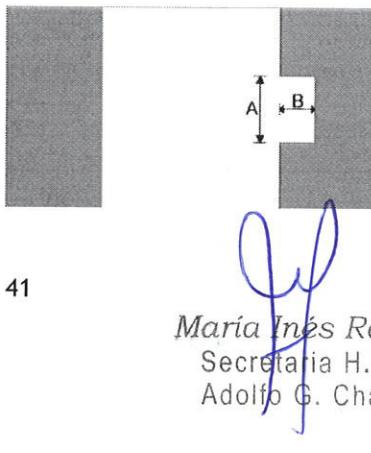
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo ( $A > 2B$ ). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar 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 siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A):  $A > 2B$ .



### **III.2.11 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES**

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

### **III.2.12. 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 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado.

## **III.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

En las Hojas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios para cada zona, en el marco de lo establecido el Decreto Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

En el área urbana se consideran infraestructura y servicios esenciales: Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

En parcelas incluidas en el área urbana subdivididas con anterioridad al presente Código que carezcan de agua corriente y cloacas, se admitirá una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, se aplicará una densidad máxima de 150 Hab/ha o la regulada en la hoja de zona en caso de que sea menor.

Asimismo, la densidad máxima admisible para las zonas que no cuenten con red de agua corriente y solo tengan servicio de red cloacal, será de 150 hab/ha o la regulada en la hoja de zona en caso de que sea menor.

## **III.4. SISTEMA CIRCULATORIO**

### **III.4.1. CRITERIO GENERAL**

El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles.

### **III.4.2. CLASIFICACIÓN**

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana.

Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos como los peatonales y los vehiculares, automóviles, camiones, ómnibus, motocicletas, bicicletas; se puede siempre reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

**Accesos**, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales; **Calles Primarias**, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público; **Calles secundarias**, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito pero todavía sin mayor diferenciación; Calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.

### III.4.3. TRÁNSITO PESADO

#### Disposiciones generales

- a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana de la ciudad de Gonzales Chaves.
  - b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.
  - c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.
  - d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.
  - e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descripto en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.
- Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.
- f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

### III.5 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semi - cubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m<sup>2</sup>.
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m<sup>2</sup>., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m<sup>2</sup>. Por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
  - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
  - b) Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
  - c) Vivienda multifamiliar: 3.5 m<sup>2</sup> por habitante. Módulo mínimo = 25 m<sup>2</sup>.
  - d) Hoteles, moteles, apart- hotel u otros lugares de alojamiento temporal: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad excede las diez habitaciones.
  - e) Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>.



f) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.

g) Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.

h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores

i) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.

j) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta a partir de 500 m<sup>2</sup>. y/ o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.

k) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m<sup>2</sup>.

En caso de autoservicios, supermercados y/ o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones distintos de los mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo 2 (permisos de construcción, reconstrucción, etc.)

7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m<sup>2</sup>. de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

9) La O.T.M estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos.

Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

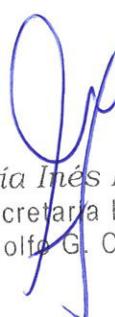
- La superficie cubierta máxima será de 30 m<sup>2</sup> y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.

- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.

- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

## CAPÍTULO IV

# CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO



Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



Ethel Pérez  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

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

### IV.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

La definición de áreas, junto a la trama circulatoria de nivel regional, constituyen los componentes primarios que organizan territorialmente el partido. Las vías de circulación local, las zonas según usos, y el sistema de espacios públicos, estructuran funcionalmente sus localidades.

#### Áreas

Se entiende por “Área” al ámbito resultante de la primera clasificación que se hace sobre el territorio, considerando sus diferentes características y con el fin de ordenarlo en forma general.

Se definen tres áreas: Urbana, Complementaria y Rural.

1. El **área Urbana** es la destinada al asentamiento poblacional intensivo o agrupado, con uso predominantemente residencial, actividades terciarias, equipamientos, servicios y actividades productivas compatibles.
2. El **área Complementaria** comprende las zonas circundantes o relacionadas funcionalmente con el área Urbana, su uso dominante es el agropecuario intensivo compatible con la residencia extraurbana y la permanente del área urbana próxima, oficiando como transición entre las localidades y el ámbito rural. Junto al área urbana conforma los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.
3. El **área Rural** es la destinada al uso dominante agropecuario extensivo e intensivo, así como desarrollo de actividades productivas industriales y extractivas, comprendiendo además ámbitos naturales o modificados, con valor ambiental, paisajístico o cultural.

Con el objeto de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, el Partido de Gonzales Chaves se divide en las siguientes áreas y zonas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de ocupación y los usos del suelo.

  
María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

**IV.1.1. LOCALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES**

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona Central	U/ZC
	Corredor Com. Residencial	U/CCR
	Residencial 1	U/R1
	Residencial 2	U/R2
	Dist. Urb. Especial	U/DUE
	Dist. Esp. Silos	U/DES
	Residencial Parque	U/RP
	Corredor Servicios 1a	U/CS1a
	Espacio Verde Público	EVP
	Equipam. Deport. Rec. 2 y 4	EDR
COMPLEMENTARIA	Usos Específicos 2,3,6,7,9 y 10	UE
	Reserva Urbana	C/RU
	Corredor Servicios 1b	C/CS1b
	Corredor Servicios 2	C/CS2
	Área Complementaria	C/AC
	Equipam. Deport. Rec. 3	EDR
	Zona Turístico recreativa	C/ZTR
RURAL	Usos Específicos 4, 5 y 8	UE
	Zona Industrial	R/ZI
	Zona Logística	R/ZL
	Zona rural	AR
	Equipam. Deport. Rec. 1 y 5	EDR
	Usos Específicos 1	UE

**IV.1.2. LOCALIDAD DE LA GARMA**

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona Central	U/ZC
	Corredor Com. Residencial	U/CCR
	Residencial 1	U/R1
	Residencial 2	U/R2
	Dist. Urb. Especial	U/DUE
	Zona de Recuperación	ZR
	Espacio Verde Público	EVP
	Equipam. Deport. Rec. 6 y 7	EDR
	Usos Específicos 13 y 14	UE
	Área Complementaria	C/AC
COMPLEMENTARIA	Usos Específicos 11	UE
	Zona rural	AR
	Usos Específicos 12	UE
	Zona Silos	ZS
RURAL		

#### IV. 1.3. EQUIVALENCIAS DE ZONAS PARA LA RADICACIÓN INDUSTRIAL

A los efectos de dar cumplimiento a la equivalencia de la zonificación establecida en el presente Código con la clasificación de zonas aptas para la instalación de un establecimiento industrial, se establece la siguiente equivalencia de zona según lo establecido por el artículo 6º del Decreto N° 531/19:

##### IV.1.3.1 LOCALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES	HOMOLOGACION (Según Decreto N° 531/19)
URBANA	Zona Central	U/ZC	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Corredor Com. Residencial	U/CCR	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 1	U/R1	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 2	U/R2	ZONA B: Mixta
	Dist. Urb. Especial	U/DUE	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Dist. Esp. Silos	U/DES	-----
	Residencial Parque	U/RP	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Corredor Servicios 1a	U/CS1a	ZONA B: Mixta
	Espacio Verde Público	EVP	-----
	Equipam. Deport. Rec. 2 y 4	EDR	-----
COMPLEMENTARIA	Usos Específicos 2,3,6,7,9 y 10	UE	-----
	Reserva Urbana	C/RU	ZONA B: Mixta
	Corredor Servicios 1b	C/CS1b	ZONA B: Mixta
	Corredor Servicios 2	C/CS2	ZONA B: Mixta
	Área Complementaria	C/AC	ZONA B: Mixta
	Equipam. Deport. Rec. 3	EDR	-----
	Zona Turístico recreativa	C/ZTR	ZONA A: Residencial Exclusiva
RURAL	Usos Específicos 4, 5 y 8	UE	-----
	Zona Industrial	R/ZI	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Zona Logística	R/ZL	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Zona rural	AR	ZONA D: Otras zonas
	Equipam. Deport. Rec. 1 y 5	EDR	-----
	Usos Específicos 1	UE	-----

##### IV.1.3.2 LOCALIDAD DE LA GARMA

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES	HOMOLOGACION (Según Decreto N° 531/19)
URBANA	Zona Central	U/ZC	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Corredor Com. Residencial	U/CCR	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 1	U/R1	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 2	U/R2	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Dist. Urb. Especial	U/DUE	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Zona de Recuperación	ZR	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Espacio Verde Público	EVP	-----
	Equipam. Deport. Rec. 6 y 7	EDR	-----
	Usos Específicos 13 y 14	UE	-----
COMPLEMENTARIA	Área Complementaria	C/AC	ZONA B: Mixta
	Usos Específicos 11	UE	-----
RURAL	Zona rural	AR	ZONA D: Otras zonas
	Usos Específicos 12	UE	-----
	Zona Silos	ZS	ZONA D: Otras zonas



## IV.2. NOMENCLADORES

Se detallan a continuación los nomencladores de todas las zonas delimitadas en las localidades del partido:

### U/ZC - ZONA CENTRAL

Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.

### U/CCR - CORREDOR COMERCIAL RESIDENCIAL

Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

### U/R - RESIDENCIAL (R1 - R2)

Zona destinada predominantemente al uso residencial que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad. Se admite la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación.

R1 - RESIDENCIAL 1

R2 - RESIDENCIAL 2

### U/DUE - DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Son distritos residenciales exclusivos conformados por complejos habitacionales, con la tipología e identidad de proyectos de conjunto.

### C/ZR - ZONA DE RECUPERACIÓN

Zona que en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas. La misma, queda sujeta a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias, según lo establece el Artículo 101 del Decreto Ley 8912/77.

### U/DES - DISTRITO ESPECIAL SILOS

Es la zona en la que se encuentran en actividad plantas de silos preexistentes, dentro del predio ferroviario. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial, por eso, se deberá propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.

### U/RP - RESIDENCIAL PARQUE

Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial.

### EVP - ESPACIO VERDE PÚBLICO

Espacios destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.

EVP1 - PLAZA 25 DE MAYO

EVP2 - PARQUE TANTANAKUY

EVP3 - PLAZA DEL INMIGRANTE

EVP4 - PLAZOLETA "HURACAN"

EVP5 - PLAZOLETA "JOSE LUIS VISANI"

EVP6 - PLAZOLETA "ROSA MISTICA"

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

- EVP7 - PLAZOLETA "22 DE AGOSTO"
- EVP8 - PARQUE
- EVP9 - PARQUE DE COOPESER
- EVP10 - PLAZA DEL CALENDARIO
- EVP11 - PLAZA INDEPENDENCIA
- EVP12 - ESPACIO VERDE

### CS - CORREDOR DE SERVICIOS (U/CS1a - C/CS1b -C/CS2)

Constituyen zonas destinadas a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional. También, están relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.

### C/RU - RESERVA URBANA

Es la zona de reserva fuera del Área Urbana, destinadas a la extensión de la ciudad una vez que se hubieran cumplimentado las condiciones para su ampliación. La misma se destinará a la localización predominante de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

En caso de no estar subdividida requerirá de una propuesta de subdivisión, apertura de calles, cesión de espacios verdes y de reservas de uso público que deberá continuar con la trama urbana. Ver art. 17 Decreto Ley 8912/77. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.

### C/ZTR - ZONA TURÍSTICA RECREATIVA

Zona destinada a la localización de actividades recreativas, comerciales, de servicios y las destinadas al ocio, el esparcimiento y el turismo.

### AC - ÁREA COMPLEMENTARIA

Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos

### R/ZI - ZONA INDUSTRIAL

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.

### R/ZL - ZONA LOGÍSTICA

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada.

### R/SZ - ZONA SILOS

Zona en la se prevé la instalación de nuevas actividades de almacenaje, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos y el traslado de las actividades en desarrollo dentro del uso residencial

### AR - ÁREA RURAL

Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

### EDR - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO

Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público y semipúblico.

- EDR1 - CLUB DE PLANEADORES
- EDR2 - CLUB "HURACAN CICLISTA"



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

EDR3 - CLUB “DEPORTIVO INDEPENDENCIA”  
EDR4 - CLUN “SAN MARTIN”  
EDR5 - AUTODROMO  
EDR7 - CLUB ATLETICO AGRARIO  
EDR8 - CLUB DEPORTIVO GARMENSE

### UE - USOS ESPECÍFICOS

Se denominan así aquellas parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.

UE1 - CEMENTERIO  
UE2 - HOSPITAL  
UE3 - EE. FF.  
UE4 - PLANTA TRATAMIENTO RESIDUOS  
UE5 - PLANTA TRANSFORMADORA ENERGÍA  
UE6 - PLANTA POTABILIZADORA AGUA  
UE7 - PLANTA TRATAMIENTO LIQ. CLOACALES  
UE8 - PILETAS DE DECANTACIÓN  
UE9 - VELÓDROMO  
UE10. TERMINAL DE ÓMNIBUS  
UE11 - FF.CC. DLG  
UE12 - CEMENTERIO DLG  
UE13 - PLANTA AGUA DLG  
UE14 - COOPESER

### IV.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en los planos de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación de cada una de las localidades, que a todos sus efectos forman parte del presente Código.

Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle, como es el caso de Corredores, deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas

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

### IV.4. PLANO DE ZONIFICACIÓN

En él se indica la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio, con objeto de su regulación y desarrollo. Adjuntos como Anexos del presente Código.

### IV. 5 MODIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS

#### IV.5.1. ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Las zonas o sectores de expansión urbana previstos son:

1- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si está realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales exigidos para la zona.

2- Las Reservas Urbanas (RU) establecidas en la Zonificación.

Para los sectores denominados RU se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para la ampliación urbana en Zonas RU son de aplicación los Artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N°8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva Urbana definida en el Plan de Ordenamiento significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en III.1.2.
- La aprobación por Ordenanza del HCD y posterior aprobación por el Poder Ejecutivo Provincial de acuerdo a lo dispuesto por el art. 83° del Decreto Ley 8912/77.

La Localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

#### IV.5.2. AMPLIACIONES DEL ÁREA URBANA

Se promueve la ocupación, completamiento y consolidación del área urbana, restringiendo su expansión injustificada. Únicamente podrá ampliarse el área urbana cuando su localización y magnitud se encuentre debidamente justificadas y dimensionadas mediante informe técnico de la AA, a instancias de la revisión integral del presente Plan y la



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

formulación de uno nuevo y superador que incluya la definición de ejes y estrategias de crecimiento, promovido por el Municipio, suscribiendo el correspondiente Convenio con los propietarios.

La ampliación urbana podrá gestionarse, únicamente, si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el Plan y que las zonas o distritos urbanos adyacentes al sector de la ampliación cuenten con el ochenta (80) por ciento, o más, de sus parcelas edificadas y aprobadas.
2. Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir, certificada por organismo prestador del servicio.
3. Evaluación de la disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos propuestos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
4. Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de dichos usos urbanos, con certificación de prefactibilidad de aptitud hidráulica otorgada por autoridad provincial competente.
5. Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
6. Factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establecen la normativa provincial y este Plan, o norma que lo reemplace.
7. Plan Director del área de ampliación contenido como mínimo:
  - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
  - Densidad poblacional propuesta, parámetros de subdivisión, FOS, FOT y usos.
  - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
  - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
  - Propuesta general del loteo a realizar, indicando las parcelas que pasarán a integrar el “Banco de Tierras municipal” en concepto de compensación.
8. Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.
9. Convenio Urbanístico entre los propietarios de los predios involucrados y el municipio, de acuerdo a lo establecido por la presente norma.
10. Dictamen favorable del “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”.

### IV.5.3. MODIFICACIONES DE ÁREAS COMPLEMENTARIA O RURAL

Las áreas Complementaria y Rural son “áreas no urbanizables”, por lo tanto, queda expresamente prohibida la generación de parcelas de dimensiones menores a las dispuestas por esta norma para sus zonas, o parcelas de tipo urbano en cualquiera de sus modalidades. Tampoco podrán delimitarse unidades funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal a excepción de aquellas vinculadas a usos residenciales expresamente admitidos en dichas áreas, en las zonas que así lo admiten.

Cuando en las áreas Complementaria y Rural se propongan zonas destinadas al uso residencial extraurbano u otros usos que difieran de las agropecuarias dominantes, las mismas deberán justificar su localización y guardar estricta relación de magnitud con las reales necesidades de los usos propuestos, con prioridad de la protección ambiental y/o de las actividades propias de los ámbitos rurales o complementarios.

#### IV.5.4. CREACIÓN DE ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS EN ÁREAS

##### COMPLEMENTARIA O RURAL

Las Zonas Residenciales Extraurbanas estarán destinadas al uso habitacional unifamiliar (máximo 1 vivienda por parcela) y únicamente podrá gestionarse la delimitación de nuevas zonas si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Su localización y magnitud se encuentren justificadas mediante informe técnico producido por la AA municipal, acompañado de la documentación, registros o censos correspondientes.
2. En el caso de localizarse adyacente al área urbana, o en un radio igual o menor a los 2.000 mts., el sector urbano más cercano deberá contar con un ochenta (80) por ciento, o más, de sus parcelas edificadas y aprobadas.
3. Aptitud del sitio elegido para el desarrollo del uso residencial extraurbano y certificación de prefactibilidad de aptitud hidráulica otorgada por autoridad provincial competente.
4. Certificación de prefactibilidad de provisión de agua potable en calidad y cantidad suficiente para satisfacer las necesidades de la población a servir, expedida por organismo competente.
5. Demostración de la factibilidad real de dotar la zona de los servicios esenciales para las Zonas REX que establecen la normativa provincial y este Plan, o norma que lo reemplace.
6. Plan Director de la Zona REX contenido como mínimo:
  - Justificación de la localización y magnitud de la ampliación propuesta.
  - Parámetros de subdivisión mínima, FOS y FOT máximos.
  - Densidad poblacional máxima únicamente a los fines del cálculo de cesiones públicas.
  - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
  - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
  - Propuesta general del loteo a realizar, indicando las parcelas que pasarán a integrar el "Banco de Tierras municipal" en concepto de compensación.
7. Convenio Urbanístico entre los propietarios de los predios involucrados y el municipio, de acuerdo a lo establecido por la presente norma.
8. Dictamen favorable del "Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat".

#### IV.5.5. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

Las ampliaciones de las áreas Urbana o Complementaria, la creación de nuevas zonas residenciales extraurbanas o ampliación de las existentes, así como todas aquellas intervenciones o modificaciones de las regulaciones de subdivisión, ocupación o usos que posibiliten una mayor intensidad de aprovechamiento y/o rentabilidad, constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido por la Ley 14449, art. 46°.

#### IV.6. USOS DEL SUELO

Los Usos del suelo sintetizan un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades, según su condición de usos permitidos y no permitidos y otros requerimientos.



## IV.6.1 USO RESIDENCIAL

El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporal de personas, familias y/o grupo de personas.

### IV.6.1.1. Vivienda Unifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

- En cualquiera de las zonas donde se admite el uso habitacional y aún cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46º.”

### IV.6.1.2. Vivienda Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m<sup>2</sup> por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.

### IV.6.1.3. Vivienda Comunitaria

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup> de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

### IV.6.1.4. Vivienda Transitoria

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

1. Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 metros. El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de

ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente".

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

2. Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

#### IV.6.1.5. Vivienda Temporaria

Uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

1. Casa de retiros: comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas. Requisitos y limitaciones:

- Superficie máxima de las parcelas: 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la zona.

2. Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912 y normas reglamentarias.

#### IV.6.2 USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E. podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.

##### IV.6.2.1. Comercios minoristas

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala ("shopping"). También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

Comprende, entre otros, Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.

###### IV.6.2.1.1. De pequeña escala



Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m2.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 150 m2.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta.

#### IV.6.2.1.2 De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 1.800 m2. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 500 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m2.)

#### IV.6.2.1.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 1.800 m2. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 500 m2. de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)

#### IV.6.2.2 Comercios mayoristas

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

##### IV.6.2.2.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m2. Para el ambiente comercial.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. como mínimo.

##### IV.6.2.2.2. De mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2. de superficie cubierta total
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m2).

##### IV.6.2.2.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2. cada 300 m2. de superficie cubierta total.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.) • Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

### IV.6.2.3. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

## IV.6.3 EQUIPAMIENTOS

El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

### IV.6.3.1. Enseñanza e Investigación

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano.

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup> o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m<sup>2</sup> y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

#### IV.6.3.1.1. Educación Inicial

Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaran fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

#### IV.6.3.1.2. Educación Básica y complementaria



Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Discapacitados), Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas, agrarias)

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 7.5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

#### IV.6.3.1.3. Educación Superior e Investigación

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo =25 m<sup>2</sup>.)

#### **IV.6.3.2. Sanitario**

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

#### IV.6.3.2.1.EQUIPAMIENTOS DE SALUD

##### IV.6.3.2.1.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

##### IV.6.3.2.1.2 De mediana y gran escala

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m2.

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m2.
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2. por cada 500 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

### IV.6.3.2.2. ATENCIÓN DE ANIMALES

#### IV.6.3.2.2.1. De pequeña escala

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m2. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

#### IV.6.3.2.2.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m2.

### **IV.6.3.3. Social y Deportivo**

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
- b. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.
- c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

#### IV.6.3.3.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m2.

#### IV.6.3.3.2. Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala



Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m<sup>2</sup>. de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

**IV.6.3.3. Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas**

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc.

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas:

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

- Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana.
- Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. Radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área.

**IV.6.3.4. Cultural**

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

**Requisitos y Limitaciones:**

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos (en vivo) con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

**IV.6.3.4.1 Equipamiento cultural de pequeña escala**

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

**IV.6.3.4.2 De mediana y gran escala**

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

**IV.6.3.4.3. Equipamiento cultural con actividades incómodas**

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques zoológicos así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- No se permite la localización de parques de diversiones ni circos en predios de dominio privado.

### IV.6.3.5. Religioso

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas así como seminarios, conventos, monasterios.

#### IV.6.3.5.1. Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

#### IV.6.3.5.2. Equipamiento religioso de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

## IV.6.4 SERVICIOS

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

### IV.6.4.1. Básicos y Generales

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.

Requisitos y limitaciones:

Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

#### IV.6.4.1.1. Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cuando supere los 250 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.



#### IV.6.4.1.2. Servicios básicos y generales de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### **IV.6.4.2. Centrales:**

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

#### IV.6.4.2.1. Servicios centrales de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Locales: superficie mínima 30m<sup>2</sup>
- Podrá presentarse 12 m<sup>2</sup> local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

#### IV.6.4.2.2. Servicios centrales de mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### **IV.6.4.3. Recreativos:**

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

#### IV.6.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS

##### IV.6.4.3.1.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

##### IV.6.4.3.1.2. De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>., así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

- Requiere "Factibilidad de Localización". Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de "Factibilidad de Localización".
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

### IV.6.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCOMODAS

Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

#### IV.6.4.3.2.1. De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los 200 m<sup>2</sup>, una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: fuera de las zonas UEF y UC1, requieren no menos de un módulo cada 10 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

#### IV.6.4.3.2.2. De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.).
- Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

### **IV.6.4.4. Fúnebres:**

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.



- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

#### IV.6.4.4.1. Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>.

#### IV.6.4.4.2. Servicios fúnebres de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### IV.6.4.4.3. Servicios fúnebres en grandes predios

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m<sup>2</sup>.

Incluye cementerios, cementerios parques.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Reserva de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.
- Su regulación regirá por Ordenanza particular.

#### **IV.6.4.5. Seguridad:**

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

#### IV.6.4.5.1 Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup>. cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### IV.6.4.5.2. Servicios de seguridad de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica”. Se requerirá “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.<
  - Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup>. cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### IV.6.4.5.3. Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

### IV.6.4.6. Servicios del automotor:

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Retiros y limitaciones:

- El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

#### IV.6.4.6.1. TALLERES MECÁNICOS

Para todos los casos:

- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N° 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS -o las normas que rijan en su reemplazo.
- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
- Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m<sup>2</sup>. por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

- Accesos independientes para el taller y para la vivienda;
- Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 mts. De espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
- Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

##### IV.6.4.6.1.1. Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>. Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

A los fines de su localización y en los casos que su complejidad, escala, potencia instalada y cantidad de personal ocupado así lo permitan, podrán homologarse a “Industrias 1 de pequeña escala”.

Aquellos establecimientos de pequeña escala y menor complejidad que desarrollen actividades de mecánica como servicio complementario a una actividad comercial dominante se localizarán y evaluarán conforme lo regulado para esta última actividad.

Lo establecido en el párrafo precedente no es aplicable a los locales que comercializan equipos o artículos de GNC.



Deberán contar con un área destinada a exposición y venta de los productos vinculada a la vía pública que no podrá ser inferior al 10% de la superficie total afectada a la actividad, pudiendo, únicamente, prestar el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

#### IV.6.4.6.1.2. Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 500 m<sup>2</sup>. o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.”

#### IV.6.4.6.2. LAVADEROS

Los lavaderos se clasifican en:

##### IV.6.4.6.2.1. Lavaderos de pequeña escala

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 600 m<sup>2</sup>.

##### IV.6.4.6.2.2. Lavaderos de mediana y gran escala

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 600 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.

#### IV.6.4.6.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.
- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m<sup>2</sup> la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.
- Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

la conformación de la manzana compacta. Asimismo podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinaran por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.
- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
- Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

### IV.6.4.6.4. ESTACIONES DE SERVICIOS

Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de quinientos (500) metros -medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. El DE evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales.

### **IV.6.4.7. Transporte y Comunicación:**

De servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.

### IV.6.4.7.1. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.



#### IV.6.4.7.2. Servicios de transporte de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

#### IV.6.4.7.3. Servicios de transporte con actividades incómodas

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **IV.6.4.8. Depósitos:**

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

##### IV.6.4.8.1 - Depósitos 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

##### IV.6.4.8.2 - Depósitos 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

##### IV.6.4.8.3 - Depósitos 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m<sup>2</sup>, o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.”

### V.6.4.8.4 - Depósitos Peligrosos

Establecimientos regulados por la Ordenanza General 80 y Normas de fabricaciones militares, así como aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.”

### IV.6.4.9. Infraestructuras:

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Pcial. 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

• Planta depuradora de líquidos cloacales: A fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.

## IV.6.5 USO PRODUCTIVO

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

### IV.6.5.1. Industrial:

Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial. La Ley Provincial 11.459/93 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Gonzales Chaves, requiriéndose “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a



educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m<sup>2</sup>. por módulo.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m<sup>2</sup>.) por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.
- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

#### IV.6.5.1.1. Industrias de Primera Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional cuando cumplan con al menos dos condiciones según detalle:

- a. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios,
- b. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459
- c. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1. Decreto reglamentario 531/19 ley 11459
- d. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental (RA) no superior dos unidades de riesgo. Decreto reglamentario 531/19 ley 11459

En todos los casos que no se cumpla la condición a) o b), no deberán incluirse establecimientos que desarrollen un proceso productivo continuo, limitando para esta categoría como banda horaria el límite de 6 a 20 hs.

Requieren Informe de Zonificación.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459, estarán exceptuadas de obtener la previa Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de las condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población debiendo en el término de 180 días contar con certificado de aptitud ambiental simplificado.

#### IV.6.5.1.2. Industrias de Segunda Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Requieren Informe de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental.

#### IV.6.5.1.3. Industrias de Tercera Categoría

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

Requieren "Informe de Zonificación" y "Certificado de Aptitud Ambiental" con Evaluación de Impacto Ambiental.

#### IV.6.5.1.4. Parques Industriales

Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial.

Requieren "Informe de Zonificación" y "Certificado de Aptitud Ambiental" con Evaluación de Impacto Ambiental.

### **IV.6.5.2. Agropecuario:**

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos.

Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

#### IV.6.5.2.1. Agropecuario Intensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

#### IV.6.5.2.2. Agropecuario Extensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la D.O.P. adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la LEY 12257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La D.O.P. podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.

Maria Inés Romero  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CAPÍTULO V

# PATRIMONIO

Maria Inés Romer  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## V.1. OBJETIVOS

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio.

Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

- a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar los valores de uso y cambio.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

## V.2. BIENES PATRIMONIALES

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos valores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos valores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y su relación entre ambos.

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de González Chaves, observándose la siguiente secuencia:

- 1) Elaboración del catálogo.
- 2) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- 3) Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.

## V.3. DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

**A- Histórico-Simbólico-Social:** Edificio, sitio o sector del Área Urbana, Complementaria o Rural del Partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la Provincia o de la Nación, o que por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes características: relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.

**B- Valor Artístico- Arquitectónico:** Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto exemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad



del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías 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. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

#### V.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a) La parcela con todas las características topográficas y naturales
- b) Vegetación que esta incluye
- c) La materialización de la línea de borde: cerca, reja o muro
- d) El o los edificios
- e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, faroles, veletas, fuentes, etc.

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá a través de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Gonzales Chaves los mecanismos de actuación establecidos en este Código.

#### V.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

##### CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor histórico - cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo preliminar y la normativa correspondiente, propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Comisión de Preservación Patrimonial.

Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en el catálogo.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El Departamento Ejecutivo denegará cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se solicite, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Catálogo Patrimonial.

## V.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

- Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial, el que será aprobado por Ordenanza Municipal
- Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en V.7.

## V.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo/Contextual

### V.7.1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

### V.7.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

### V.7.3. PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

## V.8. TIPOS DE ACTUACIONES

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, equipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación solo si media dictamen favorable de la Comisión de Preservación Patrimonial. La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.



## V.9. GRADOS DE INTERVENCIÓN

Con el fin de proteger un bien y previniendo actuaciones contradictorias con la preservación de sus valores, la Autoridad de Aplicación evaluará el inmueble estableciendo según el nivel de protección edilicia que le corresponda las intervenciones posibles, según lo siguiente:

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

### V.9.1. GRADO DE INTERVENCIÓN 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo han sido agregadas y forman parte integral del mismo.

### V.9.2. GRADO DE INTERVENCIÓN 2

Comprende las obras dirigidas a adecuar el espacio interior del edificio a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

### V.9.3. GRADO DE INTERVENCIÓN 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

### V.9.4. GRADO DE INTERVENCIÓN 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Gonzales Chaves, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

## V.10. CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Gonzales Chaves, será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad-referendum del Honorable Consejo Deliberante.

Entre sus contenidos deberá constar:

a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Gonzales Chaves.

- No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto
- Que el uso propuesto sea admitido en el Planilla de Usos para la zona correspondiente
- Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones adecuadas condiciones de habitabilidad, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido elaborará el dictamen y el proyecto de convenio urbanístico que será remitido para su consideración al H.C.D . El convenio urbanístico incluirá:

- La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
  - El acondicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Proponer alternativas de compensación de carga que pueda significar la protección buscada.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del H.C.D.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

## V.11. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

1- El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:

- a) Memoria técnica del tipo de intervención
- b) Plano Municipal conforme memoria
- c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
  - Aspectos Funcionales
  - Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
  - Aspectos tipológicos
  - Aspectos tecnológicos y constructivos
  - Estado de Conservación general del edificio.
  - Plano de antecedentes si lo hubiera
  - Plano de localización de especies forestales y /o espacios verdes de valor.
  - Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.

2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:

- a) Alturas de las edificaciones linderas.
- b) Tratamiento y/o materialización de la Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
- c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.
- d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
- e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.
- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:



- a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.
- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamientos.

#### V.12. REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.

## CAPÍTULO VI

# CONDICIONES AMBIENTALES

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

*[Signature]*



*E. Díaz*  
ETHER DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## VI.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico - ambiental.

## VI.2 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

## VI.3 NORMAS DE APLICACIÓN

- El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.
- La Ley Provincial Nº11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.
- El Decreto 8.751/77 T.O. Nº8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/95.
- Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.
- Ley Nacional Nº20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.
- Ley Provincial Nº6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.
- Ley Provincial Nº11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.
- Ley Nacional Nº11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.
- La Ley Nacional Nº24.051 de Residuos Peligrosos.

Ley 20284/73

Ley Provincial Nº 12257/99. Código de Aguas

Decreto Provincial Nº 890/98 de Almacenamiento de Silos

## VI.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes fijas y móviles.
- Efluentes Líquidos; fuentes contaminantes fijas y móviles. Ruidos molestos.



- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

## VI.5 RESIDUOS PELIGROSOS

- a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de González Chaves, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).
- b) La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de González Chaves, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto h).
- c) Prohíbase la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Gonzales Chaves.
- d) Prohíbase la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- e) Prohíbase la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad de González Chaves, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- g) Prohíbase el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11.720.
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad de González Chaves, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el Partido de González Chaves, de acuerdo a lo establecido en el punto c).
- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de partido de Adolfo González Chaves.

## VI.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (ANEXO I) en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales.

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

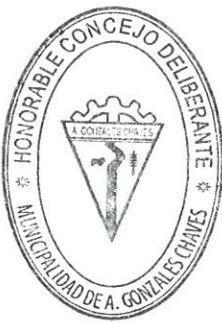
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CAPÍTULO VII

# ESPACIO PÚBLICO

*Maria Inés Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

*[Signature]*



*Ethel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## VII.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

## VII.2. DEFINICIÓN

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- a) Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía
- b) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento
- c) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- d) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental
- e) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, incluidos en este Código como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- f) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano- ambiental.

## VII.3. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido

## VII.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.)
- b) Aceras y calzadas
- c) Iluminación
- d) Señalización
- e) Publicidad
- f) Toldos
- g) Marquesinas



h) Muros y Cercos de frente

## VII.5. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Obras Públicas, la OTM y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Gonzales Chaves serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

## VII.6. FORESTACIÓN

### III.6.1. GENERALIDADES

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declarárese patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del partido de Adolfo Gonzales Chaves.

### VII.6.2. PROHIBICIONES

Prohíbase la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infiligrar algún daño a los bienes mencionados en el Art. III.6.1.

### VII.6.3 DEFINICIONES

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndase por *extracción* la acción de desarraigarse los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por *poda* el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por *daño* la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

### VII.6.4 FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declarárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles del Partido de Gonzales Chaves

### VII.6.5 RESPONSABILIDADES

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios 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.

### VII.6.6. ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en VII.6.5. obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

### VII.6.7. 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 de acuerdo a lo expresado en VII.6.8.

### VII.6.8. ESPECIES ARBÓREAS

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

### VII.6.9. 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.

### VII.6.10 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.

### VII.6.11 COLOCACIÓN DE CANTEROS Y VEREDAS

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.

### VII.6.12 PROVISIÓN DE LOS EJEMPLARES

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

### VII.6.13 OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

93

Maria Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

#### VII.6.14 PODA O EXTRACCIÓN

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.
- Por razones de seguridad.

##### PODA O EXTRACCIÓN POR RAZONES DE PROYECTO

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encontrare incluido en las Áreas Urbanas del partido. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia.

##### PODA O EXTRACCIÓN POR RAZONES DE SEGURIDAD

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

#### VII.6.15 TRAMITACIÓN

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

#### VII.6.16 SANCIONES Y/O MULTAS

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará posible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) Aquel que pode o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más 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.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

#### VII.6.17 INCREMENTO DEL PATRIMONIO FORESTAL PÚBLICO

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo VII.6.15, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasará a formar parte del patrimonio forestal público de la ciudad de Gonzales Chaves quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

#### VII.6.18 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detienen, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

### VII.7. ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y Avenidas de las áreas urbanas de las localidades del partido, las cuales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas.

#### VII.7.1 PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

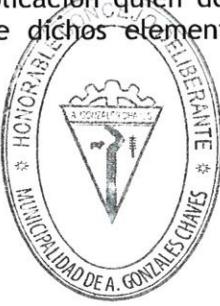
Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas de Gonzales Chaves la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, bicicleteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso - ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal.

#### VII.7.2 PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA

Prohibése la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.



### VII.7.3 RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. N°24.314.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

### VII.8 PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en plantas bajas, no admitiéndose carteles luminosos.

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.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada. En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

### VII.9 ILUMINACIÓN

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

### VII.10 SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. VII.8, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

La O.T.M. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.

## VII.11. MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

## VII.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

Serán de aplicación los Art. III.2.12 del Capítulo 3: Normas generales.

## VII.13. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

### VII.13.1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

### VII.13.2. PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Dto. Municipal nº 1428 por cada uno de los anuncios o señales existentes.

## VII.14. TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2.30m del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,5 m.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

## VII.15 MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada.

Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

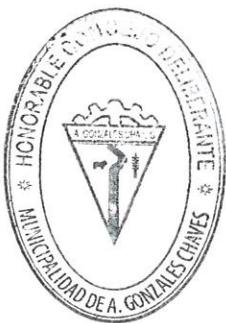
CAPITULO VIII

## ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS

HOJAS DE ZONA



María Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

VIII.1 HOJAS DE ZONA ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/ZC</b>	<b>Zona Central</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-------------	---------------------	---------------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intenso. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión privada.

<b>USOS</b>					
PREDOMINANTE	Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos.				
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar y multifamiliar				
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS				
<b>MORFOLOGIA</b>					
RETIROS:	Frente:	Prohibido			
	Lateral:	Prohibido			
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)			
Altura de edif. Máxima:	12 metros				
ver Normas Generales:	Capítulo III				

**ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE**

Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio publico relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquizacion del espacio publico y privado.

<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25
	F.O.T. Com.	2,5	Densidad	450 hab/ha
	F.O.T. Res.	2	Parc. Min.	Frente: 15 m Superf: 375 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:				

<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.				

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.				



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/CCR</b>	<b>Corredor Comercial Residencial</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	<p>Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central.</p> <p>Consolidar una imagen urbana de alta calidad en las avenidas de acceso a la zona central.</p> <p>Mejorar la imagen del espacio público mediante el tratamiento particularizado de Avenidas y calles.</p>			
<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Comercial, administrativo y de servicios			
COMPLEMENTARIO	Residencial unifamiliar y multifamiliar			
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS			
<b>MORFOLOGIA</b>				
RETIROS:	Frente:	Prohibido		
	Lateral:	Prohibido		
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)		
Altura de edif. Máxima:	9 metros			
ver Normas Generales:	Capítulo III			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
Se promueve incrementar la reforestación de veredas, ramblas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras.				
<b>INDICADORES</b>				
ver Disposiciones Particulares:	F.O.S.	0,6		
	F.O.T. Com.	2		
	F.O.T. Res.	2		
		C.A.S. 0,25		
		Densidad 350 hab/ha		
		Parc. Min. Frente: 15m Superf: 375 m2		
<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII				

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/R1</b>	<b>Residencial 1</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-------------	----------------------	---------------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público.

<b>USOS</b>											
<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar										
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido										
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS										
<b>MORFOLOGIA</b>											
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Prohibido									
	Lateral:	Prohibido									
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)									
<b>Altura de edif. Máxima:</b>	7,5 metros										
<b>ver Normas Generales:</b>	Capítulo III										
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>											
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.											
<b>INDICADORES</b>											
	F.O.S.	0.6	C.A.S.	0.25							
	F.O.T. Com.	1.5	Densidad	250 hab/ha							
	F.O.T. Res.	1.5	Parc. Min.	Frente: 15m Superf: 375 m <sup>2</sup>							
<b>ver Disposiciones Particulares:</b>											

<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural.				

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII				



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/R2</b>	<b>Residencial 2</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-------------	----------------------	-------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres a fin de fortalecer la imagen urbana del barrio. Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios.

<b>USOS</b>							
<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar.						
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercio diario y Servicios complementarios de la vivienda						
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS						
<b>MORFOLOGIA</b>							
<b>RETIROS :</b>	Frente:	Mínimo 3m.					
	Lateral:	Mínimo 3m.					
	Fondo:	20% del largo del lote					
<b>Altura de edif. Máxima:</b>	7,5 metros						
<b>ver Normas Generales:</b>	Capítulo III						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>							
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.							
<b>INDICADORES</b>							
	F.O.S.	0.5	C.A.S.	0.25			
	F.O.T.	0.8	Densidad	200			
<b>ver Disposiciones Particulares:</b>			Parc. Min.	Frente: 12m Superf: 300 m <sup>2</sup>			
<b>SERVICIOS</b>							
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento.							
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>							
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII							

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/DUE</b>	<b>Distrito de Urbanización Especial</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
--------------	--	---------------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Distrito de Urbanización
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Zona que delimita los sectores destinados a proyectos urbanísticos integrales.

<b>USOS</b>	
<b>D.U.E. 1</b> <b>Barrio Solid. P.F.P.</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 16A y 16B Ordenanza N° 2.081/1997
<b>D.U.E. 2</b> <b>Sol. P.F.P - Massili</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 6 (Pc. 6 a 7) y Mz. 6B Ordenanza N° 2.220/1999
<b>D.U.E. 3</b> <b>Barrio 25 de Mayo</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 30A (Pc. 1 a 12)
<b>D.U.E. 4</b> <b>Barrio Alborada Sur</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 68A y Mz. 68B
<b>D.U.E. 5</b> <b>Barrio FO.NA.VI 80</b>	Circ. I - Secc. A - Fr. I y Circ. I - Secc. B - Fr. II, III y IV
<b>D.U.E. 6</b> <b>B° Huracan Ciclista Club</b>	Circ. I - Secc. B - Mz. 40A, Mz. 40K y Mz. 40M Ordenanza N° 2003/96
<b>D.U.E. 7</b> <b>B° Sol. P.F.P - Arambillet</b>	Circ. I - Secc. B - Qta. 35 Mz. 35C y Mz. 35E Ordenanza N° 2.080/1997
<b>D.U.E. 8</b> <b>Barrio Emergencia Habit.</b>	Circ. XVI - Secc. A - Ch. 41 Mz. 41K (Pc. 5 a 6) - Ordenanza N° 3.059/2013
<b>D.U.E. 9</b> <b>B° Plan Federal Plurianual</b>	Circ. XVI - Secc. A - Ch. 38 Mz. 38L, Mz. 38T, Mz. 38Y y Mz. 38Z(182 viviendas) Ordenanza N° 2.954/2011
<b>D.U.E. 10</b> <b>Barrio Autoconstrucción</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 38S
<b>D.U.E. 11</b> <b>Barrio FO.NA.VI 70</b>	Circ. I - Secc. A - Mz. 21 - Pc. 2
<b>D.U.E. 12</b> <b>B° Arquitectura   B° Obrero</b>	Circ. I - Secc. B - Mz. 9A, 9C, 9D, 11A y 11B.
<b>D.U.E. 13</b> <b>B° Alborada Norte   Plan Fed.</b>	Circ. XVI - Secc. A - Mz. 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 29F, 29G y 29H Ordenanza N° 2.004/96
<b>D.U.E. 14</b> <b>B° Hipotecario y otros</b>	Circ. XVI - Secc. A - Mz. 30A, 30B, 30C, 30D, 30F, 30G, 30H, 30K
<b>D.U.E. 15</b> <b>B° Pro Casa I y II</b>	Circ. XVI - Secc. A - Mz. 34B Ordenanza N° 2.082/97
<b>D.U.E. 16</b> <b>B° "Nuestra Casa"</b> <b>B° Plan Federal Plurianual</b>	Circ. XVI - Secc. A - Mz 9A - Parcelas 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 3D, 14, 15, 16 y 17 Ordenanza N° 2.559/2006
<b>SERVICIOS</b>	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>
Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.
Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por la Ordenanzas que le dieron origen, identificadas para cada DUE que se adjuntan como anexos y forman parte de este Código. Los distritos que no tienen ordenanza previa se regirán por los indicadores dispuestos para la Zona R2

Maria Inés Romero  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

<b>U/DES</b>	<b>Distrito Especial Silos</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
--------------	--------------------------------	---------------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Distrito en el que se encuentran en actividad plantas de silos preexistentes, dentro del predio ferroviario. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.

<b>USOS</b>	
<b>PREDOMINANTE</b>	
<b>COMPLEMENTARIO</b>	
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS

<b>MORFOLOGIA - ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>	
<b>DELIMITACION</b>	El sector comprendido por las vías del FF.CC, las Avenidas Pte. Perón, Dori y la prolongación de la Calle Lavalle.

<b>INDICADORES</b>	
	F.O.S. *
	F.O.T. *
	C.A.S. * Densidad * Parc. Min.

ver Disposiciones Particulares: \* Mantiene la superficie cubierta existente

<b>SERVICIOS</b>	
	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado publico, desagües pluviales, pavimento.

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
	La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental.
	No se admitirá la instalación de nuevos silos.
	No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales.
	Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento.
	Movimiento de carga y descarga: dentro de los límites del predio.
	Estacionamiento de camiones: dentro de la parcela.
	Prohibido el estacionamientos de camiones en la vía pública
	Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio.
	Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 12605 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/RP</b>	<b>Residencial Parque</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-------------	---------------------------	-------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.

<b>USOS</b>								
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar.							
COMPLEMENTARIO	Comercio diario y Servicios complementarios de la vivienda ?							
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS							
<b>MORFOLOGIA</b>								
RETIROS:	Frente:	Mínimo 3m.						
	Lateral:	Mínimo 3m.						
	Fondo:	20% del largo del lote						
Altura de edif. Máxima:	6 metros							
ver Normas Generales:	Capítulo III							
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>								
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio publico relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquizacion del espacio publico y privado.								

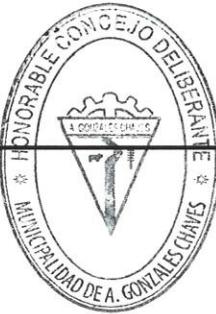
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,4	C.A.S.	0,25
	F.O.T.	0,8	Densidad	1 viv. Unif. Por parcela
			Parc. Min.	Frente: 12m Superf: 300 m2

ver Disposiciones Particulares:	
---------------------------------	--

<b>SERVICIOS</b>	
------------------	--

Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado publico, desagües pluviales, pavimento.

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
La conformación del espacio publico se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII	



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>EVP</b>	<b>Espacio Verde Público</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
<b>CARÁCTER</b>	Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.	
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Dotar a la ciudad y a cada uno de sus barrios de espacios adecuados para el disfrute de ambientes naturales y de esparcimiento. Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas. Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los vecinos.	
<b>USOS</b>		
PREDOMINANTE	Esparcimiento y recreación	
COMPLEMENTARIO		
<b>LOCALIZACION</b>		
Espacios verdes actuales y futuras cesiones para espacio verdes públicos emergentes de la subdivisión de fracciones o lotes vacantes.		
E.V.P. 1	PLAZA 25 DE MAYO - Circ. I - Secc. A - Mz. 50	
E.V.P. 2	PARQUE TANTANAKUY - Circ. XVI - Secc. A - Manzanas: 38I, 38J, 38M, 38N, 38P, 38R, 38U, 38V, 38W, 38X, Y PARTES de Manzana 38C y 38D (VER PLANO)	
E.V.P. 3	PLAZA DEL INMIGRANTE - Circ. XVI - Secc. A - Chacra 30 - Mz. 30E	
E.V.P. 4	PLAZOLETA "HURACAN" - Circ. I - Secc. A - Frac. 2	
E.V.P. 5	PLAZOLETA "JOSE LUIS VISANI" - Circ. XVI - Secc. A - Ch.: 29 - Mz. 29A - Pc. 1	
E.V.P. 6	PLAZOLETA "ROSA MISTICA" - Circ. I - Secc. A - Mz. 68A - Pc. 9	
E.V.P. 7	PLAZOLETA "22 DE AGOSTO" - Circ. I - Secc. B - Mz. 26D - Pcs. 5 y 6	
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>		
Parquizado y dotado de mobiliario urbano, equipamientos recreativos y de esparcimiento, apropiados para el uso.		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>		
El Plan articula los espacios verdes públicos en un sistema integrado de recorridos que conforma una red que abarca toda la ciudad, diferenciándolos por tipos derivados de su ubicación y servicio: vecinal, urbano o regional, por frecuencia de utilización: diaria, semanal o periódica, y destino: a actividades de recreación pasiva o activa, asignando tratamiento y equipamiento adecuado a cada tipo.		
Los proyectos particularizados irán definiendo las características de cada uno en función del carácter de cada barrio a servir y sus habitantes.		
Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos de la OTM y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.		

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

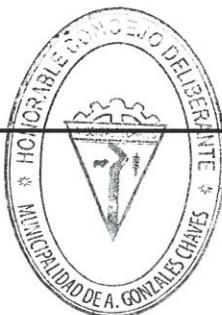
<b>U/CS1a</b>	<b>Corredor de Servicios 1a</b>		<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional.				
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas al sistema vial principal. Contar con espacios adecuados para la localización de grandes equipamientos comerciales, y las actividades asociadas al turismo y el esparcimiento.				
<b>USOS</b>					
PREDOMINANTE	Comercial y de servicios de escala local y regional.				
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.				
USOS ADMITIDOS					
<b>MORFOLOGIA</b>					
RETIROS:	Frente:	Obligatorio: 5 m.			
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales: 3 m.			
	Fondo:	20 % del largo del lote.			
Altura de edif. Máxima:	9 m. - 3 niveles				
ver Normas Generales:	Capítulo III				
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>					
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.					
<b>INDICADORES</b>					
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,4	
	F.O.T.	1,2	Densidad	1 viv./parc	
			Parc. Min.	Frete: 20m Superf: 600 m2	
ver Disposiciones Particulares:					
<b>SERVICIOS</b>					
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.					
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
- Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.					
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII					
- Exclusivamente para hotelería, se admite la densidad de 300 hab/ha. Sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o sistema equivalente.					



<b>C/CS1b</b>	<b>Corredor de Servicios 1b</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas al sistema vial principal. Contar con espacios adecuados para la localización de grandes equipamientos comerciales, y las actividades asociadas al turismo y el esparcimiento.			
<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Comercial y de servicios de escala local y regional.			
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.			
USOS ADMITIDOS				
<b>MORFOLOGIA</b>				
RETIROS:	Frente:	Obligatorio: 5 m.		
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales: 3 m.		
	Fondo:	20 % del largo del lote.		
Altura de edif. Máxima:	9 m. - 3 niveles			
ver Normas Generales:	Capítulo III			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.				
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,4
	F.O.T.	1,2	Densidad	ver disposiciones
			Parc. Min.	Frente: 40m Superf: 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:				
<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
- Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.				
La conformación del espacio publico se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII				
- Exclusivamente para hotelería, se admite la densidad de 300 hab/ha. Sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o sistema equivalente.				

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>C/CS2</b>	<b>Corredor de Servicios 2</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización de actividades de servicios asociadas al sistema vial principal, relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Promover una Zona destinada a la localización de actividades molestas o incompatibles con el uso residencial vinculadas funcionalmente al sistema vial principal.			
<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Servicios, talleres y depósitos destinados al agro y al automotor. Estaciones de servicios, Agroservice.			
COMPLEMENTARIO	Oficinas de atención comercial. Vivienda del cuidador.			
USOS ADMITIDOS				
<b>MORFOLOGIA</b>				
RETIROS:	Frente:	Obligatorio: 5 m.		
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales: 5 m.		
	Fondo:	20 % del largo del lote.		
Altura de edif. Máxima:	9 m. - 3 niveles			
ver Normas Generales:	Capítulo III			
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.				
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,4	C.A.S.	0,25
	F.O.T.	0,7	Densidad	1 viv. Unif. Por parcela
			Parc. Min.	Frente: 40m Superf: 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:				
<b>SERVICIOS</b>				
Energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
- Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante.				
La conformación del espacio publico se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII				



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>C/RU</b>	<b>Reserva Urbana</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-------------	-----------------------	---------------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever la planificación adecuada del crecimiento urbano

<b>USOS</b>						
<b>PREDOMINANTE</b>	Conserva su uso actual hasta el momento de su habilitación					
<b>COMPLEMENTARIO</b>						
<b>USOS ADMITIDOS</b>						
<b>MORFOLOGIA</b>						
<b>RETIROS:</b>	Frente:					
	Lateral:					
	Fondo:					
<b>Altura de edif. Máxima:</b>						
ver Normas Generales:						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>						
<b>INDICADORES</b>						
	<b>F.O.S.</b>	<b>C.A.S.</b>				
	<b>F.O.T.</b>	Densidad				
	<b>F.O.T.</b>	Parc. Min.				
ver Disposiciones Particulares:						
Mantiene la actual subdivisión hasta tanto se habilite al Área urbana						
<b>SERVICIOS</b>						
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>						
Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la OTM, Según lo dispuesto por los artículos 16 <sup>a</sup> y 17 <sup>a</sup> del Dto. Ley N° 8912/77. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual.						
Sujeta a un Plan de habilitación por etapas.						

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>ZTR</b>	<b>Zona Turística Recreativa</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
------------	----------------------------------	-------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de hotelería, de servicios y las destinadas al ocio, el esparcimiento y el turismo
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Promover un sector destinado a actividades comerciales, gastronómicas, de entretenimiento y servicios vinculadas al desarrollo turístico y recreativo.
	Diversificar y fortalecer la oferta recreativa del partido.

<b>USOS</b>			
<b>PREDOMINANTE</b>	Deportivo-recreativo, esparcimiento, social, cultural, comercial y de servicios		
<b>COMPLEMENTARIO</b>	actividades vinculadas al turismo.		
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLAS DE USOS		
<b>MORFOLOGIA</b>			
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Mínimo: 3 m.	
	Lateral:	Mínimo: 3 m.	
	Fondo:	20 % del largo del lote.	
<b>Altura de edif. Máxima:</b>	9 m. - 3 niveles		

**ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE**

Dotar a la zona del equipamiento, mobiliario urbano, parquización e iluminación necesarias a su función comercial, turística y recreativa.

Tratamiento de accesos y señalización adecuada de lugares a fin de proveer seguridad en el uso del predio.

<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25
	F.O.T.	1,2	Densidad	140 hab/ha
ver Disposiciones Particulares:				

<b>SERVICIOS</b>				
Energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, red de desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales				

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>								
La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la OTM, quien determinara las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetaran las propuestas y proyectos que se presenten.								
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII								



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>AC</b>	<b>Área Complementaria</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
<b>CARÁCTER</b>	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos	
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fomentar el incremento de la producción intensiva, forestal, hortícola, frutícola, florícola, y viveros. Incorporar parcelas al uso efectivo.	
<b>USOS</b>		
PREDOMINANTE	Agropecuario intensivo	
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.	
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS	
<b>MORFOLOGIA</b>		
<b>RETIROS:</b>	Frente:	
	Lateral:	
	Fondo:	
Altura de edif. Máxima:		
ver Normas Generales:		
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>		
<b>INDICADORES</b>		
	F.O.S.	C.A.S.
	F.O.T.	Densidad 1 viv. Unif. Por parcela
	Parc. Min.	40 m / 2000 m <sup>2</sup>
ver Disposiciones Particulares:		
<b>SERVICIOS</b>		
Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, apertura de calles y desagües pluviales, agua potable		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>		
Se admite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal		
Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo queda prohibidas. Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela		

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>R/ZI</b>	<b>Zona Industrial</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella.			
<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Industrial y depósitos.			
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria.			
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS			
<b>MORFOLOGIA</b>				
RETIROS:	Frente:	Obligatorio: 5 m.		
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales: 5 m.		
	Fondo:	20 % del largo del lote.		
Altura de edif. Máxima:	No se regula			
ver Normas Generales:				
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
Parquizacion de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno. Iluminación de espacio libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para transito pesado e iluminación publica.				
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25
	F.O.T.	1	Densidad	*
			Parc. Min.	Frente: 40m Superf: 2000 m2
ver Disposiciones Particulares:				
<b>SERVICIOS</b>				
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado publico, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
* Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementario del uso dominante, destinada al encargado o cuidador.				
Se admitirán industrias clase I, II, III, según Ley 11459/93 Dto. 1471/96. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela, como los movimientos de carga y descarga.				
El estacionamiento de vehículos se realizara dentro de los límites del predio.				
Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m.				
Los espacios libres podrá utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen.				



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>R/ZL</b>	<b>Zona Logística</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>		
<b>CARÁCTER</b>	Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella. Establecer atractivos e incentivos que favorezcan la localización de los establecimientos.			
<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Industrial y depósitos			
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria.			
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS			
<b>MORFOLOGIA</b>				
RETIROS:	Frente:	Obligatorio: 5 m.		
	Lateral:	Obligatorio ambos laterales: 5 m.		
	Fondo:	20 % del largo del lote.		
Altura de edif. Máxima:	No se regula			
ver Normas Generales:				
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
Parquizacion de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno. Iluminación de espacio libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para transito pesado e iluminación publica.				
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25
	F.O.T.	1	Densidad	*
			Parc. Min.	Frente: 40m Superf: 2000 m2
ver Disposiciones Particulares:				
<b>SERVICIOS</b>				
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado publico, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
* Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementario del uso dominante, destinada al encargado o cuidador.				
* Se aplica el art 7° del Decreto reglamentario N° 1549				

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

**AR** Área Rural ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>CARÁCTER</b>	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	<p>Garantizar el adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en las áreas rurales</p> <p>Asegurar un adecuado uso de los recursos naturales y paisajísticos de las áreas rurales en el marco de criterios de sustentabilidad.</p> <p>Mejorar la conectividad de las áreas rurales del Partido con sus localidades y con el sistema de vínculos regional.</p>

<b>USOS</b>				
PREDOMINANTE	Agropecuario intensivo y extensivo			
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.			
USOS ADMITIDOS				
<b>MORFOLOGIA</b>				
<b>ESPAZO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.		C.A.S.	
	F.O.T.		Densidad	
	Parc. Min.			
ver Disposiciones Particulares:				

Se regirá por las disposiciones del Código Rural.

<b>SERVICIOS</b>	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas.	
Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el capítulo III - Normas Generales	
Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales sujetos a preservación y rehabilitación declarados dentro del catálogo patrimonial y comprendidos en el área rural quedarán sujetos a las condiciones que establezca la O.T.M. Como lo establecido en el Capítulo V de este Código.	



117

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>EDR</b>	<b>Equipamiento Deportivo Recreativo</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
<b>CARÁCTER</b>	Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público.	
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fortalecimiento de las instituciones existentes y mejoramiento de sus instalaciones para la practica de deportes en ámbitos cubiertos o descubiertos. Promover la formalización de una red integrada de espacios especializados para la practica deportiva que permita prestación integradas entre instituciones, escuelas e instalaciones municipales.	
<b>USOS</b>		
PREDOMINANTE	Deportivo-recreativo, esparcimiento, social y cultural	
USOS ADMITIDOS	PLANILLAS DE USOS	
LOCALIZACION		
E.D.R. 1	CLUB DE PLANEADORES "OTTO BALLOD" - Circ. III - Pc. 5B	
E.D.R. 2	CLUB "HURACAN CICLISTA" - Circ. I - Sección: B - Qta. 39 - Mzs 39A y 39B	
E.D.R. 3	CLUB "DEPORTIVO INDEPENDENCIA" - Circ. XVI - Secc.: A - Chacras: 5, 19 y 24	
E.D.R. 4	CLUB "SAN MARTIN" - Circ. I - Secc.: B - Quinta 7	
E.D.R. 5	AUTODROMO "EL PINGUINO" - Circ. XVI - Secc.: A - Chacra 11 (parte)	
MORFOLOGIA		
RETIROS:	En Área Urbana En Área Complementaria	Los exigidos para la zona de emplazamiento Retiro de líneas divisorias Min: 10m. En todo el perímetro del predio
Altura de edif. Máxima:	9 m. - 3 niveles	
Para la practica de deportes cubiertos, la altura límite estará de acuerdo a lo establecido en el reglamento deportivo específico.		
ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE		
Tratamiento y parquizacion de los espacios libres. En los equipamientos ubicados en Área Complementaria los cercos perimetrales serán verdes y deberán observar el tratamiento de calles de acceso y sendas peatonales y/o veredas existentes.		
INDICADORES		
En Área Urbana	Los exigidos para la zona de emplazamiento	
En Área Complementaria	F.O.S. 0,2 F.O.T. 0,4 Parc. Min.	C.A.S. 0,6 No se admite subdivision.
DISPOSICIONES PARTICULARES		
La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la OTM, quien determinara las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetaran las propuestas y proyectos que se presenten.		
Toda modificación y/o ampliación de la edificación existente será objeto de evaluación por la OTM, pudiendo ser denegada si altera la imagen del entorno. La OTM solicitará EIU en los casos que corresponda.		
En el Área Urbana se evaluará el impacto de la altura de las medianeras sobre los lotes linderos y la proyección de conos de sombra. Se deberá respetar en todos los casos de nuevos proyectos los retiros de fondo establecidos en las normas generales.		

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>UE</b>	<b>Usos Específicos</b>	<b>ADOLFO GONZALES CHAVES</b>
-----------	-------------------------	-------------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.

<b>USOS</b>	
U.E. 1	CEMENTERIO - Circ. XVI - Secc. A - Ch. 58 - Pc. 2
U.E. 2	HOSPITAL - Circ. I - Secc. B - Qta. 33 - Frac. 1
U.E. 3	FF.CC. - Circ. I - Secc. A - Frac. 3
U.E. 4	PLANTA TRATAMIENTO RESIDUOS - Circ. XVI - Secc. A - Ch. 57
U.E. 5	PLANTA TRANSFORMADORA ENERGIA - Circ. XVI - Secc. A - Ch. 31 - Frac. 1 - Pc. 16
U.E. 6	PLANTA POTABILIZADORA AGUA - Circ. I - Secc. B - Qta. 33 - Mz. 33B (PARTE)
U.E. 7	PLANTA TRATAMIENTO LIQUIDOS CLOACALES - Circ. I - Secc. A - Mz. 61 - Pc. 11
U.E. 8	PILETAS DECANTACION - Circ. XVI - Secc. A - Ch. 43A (*)
U.E. 9	VELOCIROMO - Circ. I - Secc. A - Mz. 42 - Pc. 1, 7 y 8
U.E. 10	TERMINAL DE OMNIBUS - Circ. I - Mz. 42 - Pc. 4a

**MORFOLOGIA - PAISAJE - INDICADORES**

En Área Urbana son de aplicación los indicadores urbanísticos de la Zona de Pertenencia. Por ser localizaciones puntuales conservan el estado parcelario y las edificaciones existentes, y en caso de remodelación o ampliación solicitarán evaluación particular de la OTM para definir las condiciones a cumplir en concordancia con la función, sitio de emplazamiento y lineamientos generales del Plan. En todos los casos se preservaran las construcciones patrimoniales y se tratará de mejorar las condiciones de habitabilidad edificatoria y urbana.

Se deberá efectuar el tratamiento paisajístico del predio y del espacio público. Veredas de materiales homogéneos. Completamiento y homogeneización del arbolado. En los casos que corresponda la OTM definirá y aprobará el mobiliario urbano y la cartelería.

<b>SERVICIOS</b>	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
La OTM solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda.	

\* Uso específico conformado por parte de la Chacra 43A, que conforma, sobre la prolongación de la calle Coronel Suárez, un rectángulo de 160 metros de ancho por 320 metros de largo, a 90 metros de la calle Yapeyu.



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

VIII.2 HOJAS DE ZONA DE LA GARMA

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/ZC</b>	<b>Zona Central</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-------------	---------------------	------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un centro con fuerte identidad. Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. Preservar sus valores patrimoniales. Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión privada.

<b>USOS</b>											
<b>PREDOMINANTE</b>	Institucional-Comercial-Servicios-Financiero-Social-Equipamientos culturales y educativos.										
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar y multifamiliar										
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS										
<b>MORFOLOGIA</b>											
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Prohibido									
	Lateral:	Prohibido									
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)									
Altura de edif. Máxima:	10 metros										
ver Normas Generales:	Capítulo III										
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>											
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio publico relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio publico y privado.											
<b>INDICADORES</b>											
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25							
	F.O.T. Com.	2,5	Densidad	350 hab /ha							
	F.O.T. Res.	2	Parc. Min.	Frente: 15 m Superf: 375 m2							
ver Disposiciones Particulares:											

<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.				

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.				



<b>U/CCR</b>	<b>Corredor Comercial Residencial</b>	<b>DE LA GARMA</b>
--------------	---------------------------------------	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda unifamiliar y multifamiliar.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central. Consolidar una imagen urbana de alta calidad en las avenidas de acceso a la zona central. Mejorar la imagen del espacio público mediante el tratamiento particularizado de Avenidas y calles.

<b>USOS</b>							
<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial, administrativo y de servicios						
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar						
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS						
<b>MORFOLOGIA</b>							
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Prohibido					
	Lateral:	Prohibido					
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)					
<b>Altura de edif. Máxima:</b>	9 metros						
<b>ver Normas Generales:</b>	Capítulo III						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>							
Se promueve incrementar la reforestación de veredas, ramblas y avenidas, atendiendo al completamiento y reparación de aceras.							
<b>INDICADORES</b>							
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25			
	F.O.T. Com.	2	Densidad	300 hab/ha			
	F.O.T. Res.	2	Parc. Min.	Frente: 15m Superf: 375 m <sup>2</sup>			
<b>ver Disposiciones Particulares:</b>							
<b>SERVICIOS</b>							
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.							
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>							
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII							

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/R1</b>	<b>Residencial 1</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-------------	----------------------	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público.

<b>USOS</b>							
<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar						
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido						
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS						
<b>MORFOLOGIA</b>							
<b>RETIROS:</b>	Frente:	Prohibido					
	Lateral:	Prohibido					
	Fondo:	20% del largo del lote (mínimo)					
<b>Altura de edif. Máxima:</b>	7,5 metros						
<b>ver Normas Generales:</b>	Capítulo III						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>							
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquizacion del espacio publico y privado.							
<b>INDICADORES</b>							
	F.O.S.	0,6	C.A.S.	0,25			
	F.O.T. Com.	1,5	Densidad	250 hab/ha			
	F.O.T. Res.	1,5	Parc. Min.	Frente: 15m Superf: 375 m <sup>2</sup>			
<b>ver Disposiciones Particulares:</b>							
<b>SERVICIOS</b>							
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural.							
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>							
La conformación del espacio publico se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII							

123

Maria Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

<b>U/R2</b>	<b>Residencial 2</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-------------	----------------------	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres a fin de fortalecer la imagen urbana del barrio. Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios.

<b>USOS</b>						
<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar.					
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercio diario y Servicios complementarios de la vivienda					
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS					
<b>MORFOLOGIA</b>						
RETIROS:	Frente:	Mínimo 3m.				
	Lateral:	Mínimo 3m.				
	Fondo:	20% del largo del lote				
Altura de edif. Máxima:	7,5 metros					
ver Normas Generales:	Capítulo III					
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>						
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio publico relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio publico y privado.						
<b>INDICADORES</b>						
	F.O.S.	0,5	C.A.S.	0,25		
	F.O.T.	0,8	Densidad	200		
			Parc. Min.	Frrente: 12m Superf: 300 m2		
ver Disposiciones Particulares:						
<b>SERVICIOS</b>						
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado publico, desagües pluviales, pavimento.						
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>						
La conformación del espacio publico se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII						

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/DUE</b>	<b>Distrito de Urbanización Especial</b>	<b>DE LA GARMA</b>
--------------	--	------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Distrito de Urbanización
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Zona que delimita los sectores destinados a proyectos urbanísticos integrales.

USOS	LOCALIDAD DE LA GARMA
<b>D.U.E. 17</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Solidaridad	Circ. XI - Secc. B - Qta. 2 - Parcela 2
Bº Compartir	Circ. XI - Secc. B - Qta. 2 - Parcela 2
<b>D.U.E. 18</b>	Nomenclatura Catastral
Bº PYM	Circ. XI - Secc. A - Mz. 1 (Pc. 1A ,2A ,3A ,4A,7A y 8)
Bº Autoconstrucción	Circ. XI - Secc. A - Mz. 1 (Pc. 13 a 22)
<b>D.U.E. 19</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Pro Casa II	Circ. XI - Secc. A - Mz.4 (Pc. 8 a 15)
<b>D.U.E. 20</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Solidaridad	Circ. XI - Secc. A - Mz. 12 (Pc. 1, 2, 3, 10, 11 y 12)
<b>D.U.E. 21</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Novios y Abuelos	Circ. XI - Secc. A - Mz. 45 (Pc. 7)
<b>D.U.E. 22</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Policía	Circ. XI - Secc. A - Mz. 56 (Pc. 17, 18, 25 y 26)
<b>D.U.E. 23</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Compartir Ntra. Casa	Circ. XI - Secc. A - Mz. 63A (Pc. 1, 14, 15 y 16)
Bº Federal	Circ. XI - Secc. A - Mz. 63A (Pc. 2 a 13) y Mz. 63B
<b>D.U.E. 24</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Alborada	Circ. XI - Secc. A - Mz. 67A, 67B, 68A y 68B
<b>D.U.E. 25</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Rural	Circ. XI - Secc. A - Mz. 69 (Pc. 2 a 22)
<b>D.U.E. 26</b>	Nomenclatura Catastral
Bº Plurianual	Circ. XI - Secc. A - Mz. 57 (Pc. 16 a 23) - Mz. 64 (Pc. 1 a 5 y 16 a 28) Circ. XI - Secc. A - Mz. 70 (Pc. 1 a 5 y parcela 28)
<b>SERVICIOS</b>	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	
Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.	
Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por lo dispuesto para la Zona R2	

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

125



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>U/ZR</b>	<b>Zona de Recuperacion</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-------------	-----------------------------	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona que en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios.

<b>USOS</b>								
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar.							
COMPLEMENTARIO	Comercio diario y Servicios complementarios de la vivienda							
USOS ADMITIDOS	PLANILLA DE USOS							
<b>MORFOLOGIA</b>								
RETIROS:	Frente:	Mínimo 3m.						
	Lateral:	Mínimo 3m.						
	Fondo:	20% del largo del lote						
Altura de edif. Máxima:	3 metros							
ver Normas Generales:	Capítulo III							
DELIMITACION	El sector comprendido en las Manzanas 31, 42 y 43 de la Sección A de la circunscripción XI.							
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>								
Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.								
<b>INDICADORES</b>								
	F.O.S.	*	C.A.S.	*				
	F.O.T.	*	Densidad	*				
			Parc. Min.	*				
ver Disposiciones Particulares:								
<b>SERVICIOS</b>								
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento.								
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>								
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII								
* Queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias, según lo establecido en el Artículo 101º del Decreto Ley 8912/77								

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>EVP</b>	<b>Espacio Verde Publico</b>	<b>DE LA GARMA</b>
------------	------------------------------	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Dotar a la ciudad y a cada uno de sus barrios de espacios adecuados para el disfrute de ambientes naturales y de esparcimiento.
	Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas.
	Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los vecinos.

<b>USOS</b>	<b>DE LA GARMA</b>
PREDOMINANTE	Esparcimiento y recreación
COMPLEMENTARIO	
LOCALIZACION	
Espacios verdes actuales y futuras cesiones para espacio verdes públicos emergentes de la subdivisión de fracciones o lotes vacantes.	
E.V.P. 8	PARQUE - Circ. XI - Secc. A - Mz. 3 - Pcs. 13,14,15 y 16
E.V.P. 9	PARQUE DE COOPESER - Circ. XI - Secc. A - Mz. 10 - Pcs. 5A
E.V.P. 10	PARQUE DEL CALENDARIO - Circ. XI - Secc. A - Mz. 53 - Pcs. 13 a 18
E.V.P. 11	PLAZA INDEPENDENCIA - Circ. XI - Secc. A - Mz. 54
E.V.P. 12	ESPACIO VERDE - Circ. XI - Secc. A - Mz. 69 - Pcs. 1, 27 y 28

**ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE**

Parquizado y dotado de mobiliario urbano, equipamientos recreativos y de esparcimiento, apropiados para el uso.

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

El Plan articula los espacios verdes públicos en un sistema integrado de recorridos que conforma una red que abarca toda la ciudad, diferenciándolos por tipos derivados de su ubicación y servicio: vecinal, urbano o regional, por frecuencia de utilización: diaria, semanal o periódica, y destino: a actividades de recreación pasiva o activa, asignando tratamiento y equipamiento adecuado a cada tipo.

Los proyectos particularizados irán definiendo las características de cada uno en función del carácter de cada barrio a servir y sus habitantes.

Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos de la OTM y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>AC</b>	<b>Área Complementaria</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-----------	----------------------------	------------------------

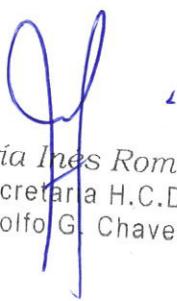
<b>CARÁCTER</b>	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos				
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fomentar el incremento de la producción intensiva, forestal, hortícola, frutícola, florícola, y viveros.				
	Incorporar parcelas al uso efectivo.				
<b>USOS</b>					
<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo				
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.				
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS				
<b>MORFOLOGIA</b>					
<b>RETIROS:</b>	Frente:				
	Lateral:				
	Fondo:				
<b>Altura de edif. Máxima:</b>					
<b>ver Normas Generales:</b>					
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>					
<b>INDICADORES</b>					
	<b>F.O.S.</b>	<b>C.A.S.</b>			
	<b>F.O.T.</b>	Densidad 1 viv. Unif. Por parcela			
	<b>Parc. Min.</b>	40 m / 2000 m <sup>2</sup>			
<b>ver Disposiciones Particulares:</b>					
<b>SERVICIOS</b>					
Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, apertura de calles y desagües pluviales, agua potable					
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>					
Se admite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal					
Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo queda prohibidas. Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela					

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>R/ZS</b>	<b>Zona de Silos</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-------------	----------------------	------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona en la se prevé la instalación de nuevas actividades de almacenaje, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos y el traslado de las actividades en desarrollo dentro del uso residencial
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Propiciar el mejoramiento de la situación medioambiental.

<b>USOS</b>				
<b>PREDOMINANTE</b>				
<b>COMPLEMENTARIO</b>				
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLA DE USOS			
<b>MORFOLOGIA - ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>				
<b>DELIMITACION</b>	El sector comprendido en las Parcelas 55 y 56A de la circunscripción XI.			
<b>INDICADORES</b>				
	F.O.S.	0.2	C.A.S.	*
	F.O.T.	0.3	Densidad	*
			Parc. Min.	
ver Disposiciones Particulares:				
<b>SERVICIOS</b>				
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>				
Se será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento.				
Movimiento de carga y descarga: dentro de los límites del predio.				
Estacionamiento de camiones: dentro de la parcela.				
Prohibido el estacionamiento de camiones en la vía pública				
Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio.				
Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 12605 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos.				





ETHEL DIAZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>AR</b>	<b>Área Rural</b>	<b>DE LA GARMA</b>
-----------	-------------------	------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Garantizar el adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifies tas en las áreas rurales
	Asegurar un adecuado uso de los recursos naturales y paisajísticos de las áreas rurales en el marco de criterios de sustentabilidad.
	Mejorar la conectividad de las áreas rurales del Partido con sus localidades y con el sistema de vínculos regional.

<b>USOS</b>						
PREDOMINANTE	Agropecuario intensivo y extensivo					
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.					
USOS ADMITIDOS						
MORFOLOGIA						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>						
INDICADORES						
	F.O.S.	C.A.S.				
	F.O.T.	Densidad				
	Parc. Min.					
ver Disposiciones Particulares:						
Se regirá por las disposiciones del Código Rural.						
SERVICIOS						
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>						
Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas.						
Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el capítulo III - Normas Generales						
Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales sujetos a preservación y rehabilitación declarados dentro del catalogo patrimonial y comprendidos en el área rural quedarán sujetos a las condiciones que establezca la O.T.M. Como lo establecido en el Capítulo V de este Código.						

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

<b>EDR</b>	<b>Equipamiento Deportivo Recreativo</b>	<b>DE LA GARMA</b>
------------	--	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fortalecimiento de las instituciones existentes y mejoramiento de sus instalaciones para la práctica de deportes en ámbitos cubiertos o descubiertos.
	Promover la formalización de una red integrada de espacios especializados para la práctica deportiva que permita prestación integradas entre instituciones, escuelas e instalaciones municipales.

<b>USOS</b>	<b>DE LA GARMA</b>					
<b>PREDOMINANTE</b>	Deportivo-recreativo, esparcimiento, social y cultural					
<b>USOS ADMITIDOS</b>	PLANILLAS DE USOS					
<b>LOCALIZACION</b>						
E.D.R. 6	CLUB "ATLETICO AGRARIO" - Circ. XI - Sección A - Manzana 20					
E.D.R. 7	CLUB "DEPORTIVO GARMENSE" - Circ. XI - Sección A - Manzana 38					
<b>MORFOLOGIA</b>						
<b>RETIROS:</b>	En Área Urbana	Los exigidos para la zona de emplazamiento				
	En Área Complementaria	Retiro de líneas divisorias Min: 10m. En todo el perímetro del predio				
Altura de edif. Máxima:	9 m. - 3 niveles					
Para la práctica de deportes cubiertos, la altura límite estará de acuerdo a lo establecido en el reglamento deportivo específico.						
<b>ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE</b>						
Tratamiento y parquización de los espacios libres. En los equipamientos ubicados en Área Complementaria los cercos perimetrales serán verdes y deberán observar el tratamiento de calles de acceso y sendas peatonales y/o veredas existentes.						
<b>INDICADORES</b>						
En Área Urbana	Los exigidos para la zona de emplazamiento					
En Área Complementaria	F.O.S.	0,2	C.A.S.	0,6		
	F.O.T.	0,4				
	Parc. Min.	No se admite subdivisión.				
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>						
La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la OTM, quien determinara las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetaran las propuestas y proyectos que se presenten.						
Toda modificación y/o ampliación de la edificación existente será objeto de evaluación por la OTM, pudiendo ser denegada si altera la imagen del entorno. La OTM solicitará EIU en los casos que corresponda.						
En el Área Urbana se evaluará el impacto de la altura de las medianeras sobre los lotes linderos y la proyección de conos de sombra. Se deberá respetar en todos los casos de nuevos proyectos los retiros de fondo establecidos en las normas generales.						



UE	Usos Específicos	DE LA GARMA		
CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.			
OBJETIVO A LOGRAR	Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.			
USOS	DE LA GARMA			
U.E. 11	FF.CC. DLG -			
U.E. 12	CEMENTERIO DLG - Circ. XI - Secc. C - Chacra 3 - Frac. 2			
U.E. 13	PLANTA AGUA - Circ. XI - Secc. A - Mz. 1 - Parcelas 9,10,11 y 12			
U.E. 14	COOPESER DLG - Circ. XI - Secc. A - Mz. 44 - Pc. 1A			
MORFOLOGIA - PAISAJE - INDICADORES				
<p>En Área Urbana son de aplicación los indicadores urbanísticos de la Zona de Pertenencia. Por ser localizaciones puntuales conservan el estado parcelario y las edificaciones existentes, y en caso de remodelación o ampliación solicitarán evaluación particular de la OTM para definir las condiciones a cumplir en concordancia con la función, sitio de emplazamiento y lineamientos generales del Plan. En todos los casos se preservaran las construcciones patrimoniales y se tratará de mejorar las condiciones de habitabilidad edificatoria y urbana.</p> <p>Se deberá efectuar el tratamiento paisajístico del predio y del espacio público. Veredas de materiales homogéneos. Completamiento y homogeneización del arbolado. En los casos que corresponda la OTM definirá y aprobara el mobiliario urbano y la cartelería.</p>				
SERVICIOS				
DISPOSICIONES PARTICULARES				
<p>La OTM solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda.</p> <p>* Uso específico conformado por parte de la Chacra 43A, que conforma, sobre la prolongación de la calle Coronel Suarez, un rectángulo de 160 metros de ancho por 320 metros de largo, a 90 metros de la calle Yapeyu.</p>				

**CARACTERIZACION DE ZONAS E INDICADORES PARA LA CIUDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES**

DESIGNACION	DENOMINACION	USOS	Morfología				Indicadores			
			R. Frente	R. Lateral	R. Fondo	Altura (metros)	F.O.S.	F.O.T.	C.A.S.	Densidad hab/ha
U/ZC	Zona Central	Inst. comerc. Equipamiento Resid. Unif. y Multifamiliar	Prohibido	Prohibido	20% lote	12	0,6	2,5 2	0,25	450
U/CCR	Corredor Comercial Resid.	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Prohibido	Prohibido	20% lote	9	0,6	2	0,25	350
U/R1	Residencial 1	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Prohibido	Prohibido	20% lote	7,5	0,6	1,5	0,25	250
U/R2	Residencial 2	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Min. 3 m.	Min. 3 m.	20% lote	7,5	0,5	0,8	0,25	200
U/DUE	Distrito Urb. Especial	Residencial de Interés Social	Min. 3 m.	Prohibido	20% lote	6	0,6	1	0,25	1 Viv./Parc.
U/DES	Distrito Especial Silos									-
U/RP	Residencial Parque	Resid. Unifamiliar Comercio y Servicio	Min. 3 m.	Min. 3 m.	20% lote	6	0,4	0,8	0,25	1 Viv./Parc.
U/CS1a	Corredor Servicios 1a	Comercio, Servicios Turísticos Vivienda Unifam. Complem.	Obligatorio	Oblig. ambos	Min. 3 m.	Min. 5 m.	20% lote	9	0,6	1,2
EVP	Espacio Verde Público	EVP1. Plaza 25 de Mayo EVP2. Parque Tantanakuy EVP3. Plaza del Inmigrante EVP4. Plazoleta Huracán EVP5. Plazoleta J.I. Visani EVP6. Plazoleta Rosa Mistica EVP7. Plazoleta 22 de Agosto								12 / 300
EDR	Equip. Deport. Recreat.	EDR2. Club Deportivo EDR4. Club deportivo								20 / 600
UE	Usos específicos	2. Hospital 3. EE. FF. 6. Planta potabilizadora Agua 7. Planta Tratam. Liq. cloacales 9. Velódromo 10. Terminal de Ómnibus								Pot. 200

*Maria Inés Romerc*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*ETHEL DÍEZ*  
**PRESIDENTE H.C.D.**  
**A.G. CHAVES**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

CARACTERIZACION DE ZONAS E INDICADORES PARA LA CIUDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES											
DESIGNACION	DENOMINACION	USOS	Morfología				Indicadores				
			R. Frente	R. Lateral	R. Fondo	Altura (metros)	F.O.S.	F.O.T.	C.A.S.	Densidad hab./ha	Parcelamiento
C/RU	Reserva Urbana	Conserva su uso actual hasta su habilitación									
C/CS1b	Corredor Servicios 1b	Comercio, Servicios Turísticos Vivienda Unifam. Complem. Talleres, depósitos, EESS. Oficinas	Obligatorio Min. 5 m.	Oblig.ambos Min. 3 m.	20% lote	9	0,6	1,2	0,4	1 Viv./Parc. Pot. 200	40 / 2000
C/CS2	Corredor Servicios 2		Obligatorio Min. 5 m.	Oblig.ambos Min. 5 m.	20% lote	9	0,4	0,7	0,25	1 Viv./Parc. Uso compl.	40 / 2000
C/AC	Area Complementaria	Agropecuario intensivo								1 Viv./Parc. Uso compl.	40 / 2000
EDR	Equip. Deport. Recreat.	EDR3. Club Deportivo									
ZTR	Zona Turística Recreativa	Comercio, Servicios Turísticos	Min. 3 m.	Min. 3 m.	20% lote	7,5	0,6	1,2	0,2	250	20 / 600
UE	Usos específicos	4. Planta Tratamiento Residuos 5. Planta Transformadora Energía 8. Piletas decantación									
R/ZI	Zona Industrial	Industrial y Depósitos Serv. y equipam. p/ industria	Obligatorio Min. 5 m.	Oblig.ambos Min. 5 m.	20% lote	0,6	1	0,25	1 Viv./Parc. Uso compl.	40 / 2000	
R/ZL	Zona Logística	Industrial y Depósitos Serv. y equipam. p/ industria	Obligatorio Min. 5 m.	Oblig.ambos Min. 5 m.	20% lote	0,6	1	0,25	1 Viv./Parc. Uso compl.	40 / 2000	
AR	Área Rural	Agropecuario intensivo Agropecuario extensivo									
EDR	Equip. Deport. Recreat.	EDR1. Club de Planeadores EDR5. Autódromo									
UE	Usos específicos	1. Cementerio									

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

DESIGNACION	DENOMINACION	USOS	Morfología				Indicadores			
			R. Frente	R. Lateral	R. Fondo	Altura (metros)	F.O.S.	F.O.T.	C.A.S.	Densidad hab./ha
U/ZC	Zona Central	Inst. comerc. Equipoamiento Resid. Unif. y Multifamiliar	Prohibido	Prohibido	20% lote	10	0,6	2,5 2	0,25	350
U/CCR	Corredor Comercial Resid.	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Prohibido	Prohibido	20% lote	9	0,6	2	0,25	300
U/R1	Residencial 1	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Prohibido	Prohibido	20% lote	7,5	0,6	1,5	0,25	250
U/R2	Residencial 2	Resid. Unif. y Multifamiliar Comercio y Servicio	Min. 3 m.	Min. 3 m.	20% lote	7,5	0,5	0,8	0,25	200
U/DUE	Distrito Urb. Especial	Residencial de Interés Social	Min. 3 m.	Prohibido	20% lote	6	0,6	1	0,25	1 Vivi./Parc.
U/ZR	Zona de Recuperacion	Resid. Unifamiliar Comercio y Servicio	Min. 3 m.	Min. 3 m.	20% lote	3				
EVP	Espacio Verde Publico	EVP8. Parque EVP9. Parque de Coopesser EVP10. Parque del Calendario								
EDR	Equip. Deport. Recreat.	EVP11. Plaza Independencia EVP12. Espacio Verde EDR6. Club Deportivo EDR7. Club deportivo								
UE	Usos específicos	13. Planta de Agua 14 - Coopesser								
C/AC	Area Complementaria	Agropecuario intensivo								
UE	Usos específicos	11. EE. FF.								
AR	Área Rural									
ZS	Zona Silos									
UE	Usos específicos	12. Cementerio								



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CAPITULO IX

# CLASIFICACIÓN DE USOS

## PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

### Notas:

- 1) No obstante la homologación de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos
- 2) Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*E. Pérez*  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE, H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## IX.1 USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS - ADOLFO GONZALES CHAVES

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE, H.C.D.  
A.G. CHAVES

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**

DETERMINACIÓN DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES

REFERENCIAS: REQUISITOS A LOS USOS	REFERENCIAS	PERMITIDO	X	ÁREA URBANA						ÁREA COMPLEMENTARIA						ÁREA RURAL			
				U/C	U/CCR	U/R1	U/R2	U/DUE	U/DUS	U/RP	U/C/S18	C/I/RU	C/I/CS18	C/I/CS2	C/ZTR	C/A/C	R/ZI	R/ZL	R/RI
<b>4 SERVICIOS</b>																			
4.1 Básicos y generales	de pequeña y mediana escala de gran escala	C* > 1800 m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.2 Centrales	de pequeña y mediana escala de gran escala	C* > 1500 m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.3 Recreativos con actividades incromadas	de pequeña escala de mediana y gran escala de mediana y gran escala de pequeña y mediana escala de gran escala en garajes abiertos	C* > 1500 m <sup>2</sup> C* > 1800 m <sup>2</sup> C* > 1800 m <sup>2</sup> C* > 1800 m <sup>2</sup> C* > 1500 m <sup>2</sup> C* > 1500 m <sup>2</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.4 Fábricas	Talleres Mecánicos	O*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.5 Seguridad	de pequeña y mediana escala de gran escala con actividades incompatibles y/o peligrosas	# * > 2500 m <sup>2</sup> # *	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.6 Servicios de la Ladronería Automotor	Talleres Mecánicos de pequeña escala de mediana y gran escala plazas de estacionamiento y cocheras estaciones de servicios de pequeña y mediana escala de gran escala con actividades incompatibles y/o peligrosas	C* > 1500 m <sup>2</sup> C* > 1500 m <sup>2</sup> C* > 1500 m <sup>2</sup> C* > 1500 m <sup>2</sup> X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.7 Transporte y Comunicación	depositos 1 depositos 2 depositos 3 depositos parauros	O*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.8 Depósitos	Infras estructures	# *	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>5 PRODUCTIVO</b>																			
5.1 Industrial	de primera categoría de segunda categoría de tercera categoría parques industriales depotociudad industrial agropecuario extensivo	* P*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2 Agropecuario																			

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

**IX.2 USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS - DE LA GARMA**

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE DE LA GARMA									
REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS							
<input type="radio"/> Factibilidad de Localización	PERMITIDO	<input checked="" type="checkbox"/>							
<input checked="" type="radio"/> Evaluación de Impacto Ambiental	X								
» Evaluación de Riesgo	NO PERMITIDO								
# Factibilidad técnica									
★ Informe de Zonificación									

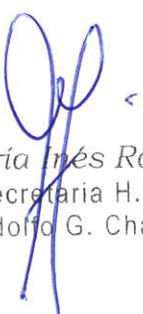
**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**

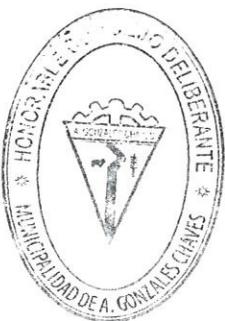
DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE LA GARMA														
REFERENCIAS PEQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS												
<input type="checkbox"/> Factibilidad de Localización <input checked="" type="checkbox"/> Evaluación de Impacto Ambiental <input type="checkbox"/> Evaluación de Riesgo <input type="checkbox"/> Factibilidad técnica <input type="checkbox"/> Informe de Zonificación		PERMITIDO	X											
		NO PERMITIDO												
		AREA URBANA												
		USOS		REQUISITOS	U/ZC	U/CCR	U/R1	U/R2	U/DUE	U/ZR	C/A/C	ZS	R/R1	R/RE
<b>4 SERVICIOS</b>														
4.1 Básicos y generales		de pequeña y mediana escala		X	X	X	X	X	X					
		de gran escala	<input type="checkbox"/> * > 1000 m <sup>2</sup>	X	X	X	X			X				
4.2 Centrales		de pequeña y mediana escala		X	X	X	X	X	X					
		de gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>	X	X	X	X			X				
4.3 Recreativos	Servicios recreativos	de pequeña escala		X	X	X	X							
		de mediana y gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>	X	X	X	X							
4.4 Fúnebres		de pequeña escala	<input type="checkbox"/>											
		de mediana y gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>									X		
4.5 Seguridad		en grandes predios	<input type="checkbox"/> *									X		
		de pequeña y mediana escala		X	X	X	X							
4.6 Servicios del Automotor	Talleres Mecánicos	de gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>											
		de mediana y gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>											
4.7 Transporte y Comunicación	Lavaderos	de pequeña escala		X	X	X	X							
		de mediana y gran escala	<input type="checkbox"/> *											
4.8 Depósitos		playas de estacionamiento y cocheras	<input type="checkbox"/>	X	X	X	X			X				
		estaciones de servicios	<input type="checkbox"/> »	X	X	X	X							
4.9 Infraestructuras		de pequeña y mediana escala		X	X	X	X							
		de gran escala	<input type="checkbox"/> * > 2500 m <sup>2</sup>							X		X	X	
5 PRODUCTIVO	5.1 Industrial	con actividades incomodas y/o peligrosas	<input type="checkbox"/> »	X						X		X	X	
		depositos 1		X	X	X	X					X		
5.2 Agropecuario		depositos 2	<input type="checkbox"/>	X	X	X	X					X		
		depositos 3	<input type="checkbox"/> *									X		
		depositos peligrosos	<input type="checkbox"/> *							X		X	X	
		# •								X		X	X	
		agropecuario intencivo								X		X		
		agropecuario extensivo										X		

## CAPITULO X

# DELIMITACIÓN CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS

## IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

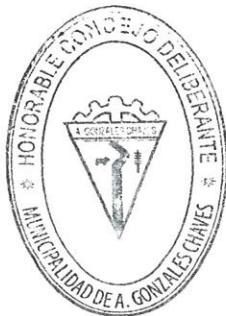
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## X.1. LOCALIDAD GONZALES CHAVES

AREA	ZONA	IDENTIFICACION CATASTRAL			
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL	
URBANA	U/ZC	I	A	Manzanas 19 y 20 Manzana 21 - Parcela 1 Manzanas 30B, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42 Manzana 42 - Parcelas 2A, 2B, 3A, 3B y 6A 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62 y 63	
URBANA	U/CCR	I	A	De estas Manzanas, las siguientes parcelas Manzana 25 Manzana 26 Manzana 27 Manzana 28 Manzana 29 Manzana 30A Manzana 35	Parcelas 3, 1B (PARTE), 1F, 1G, 1H, 1I y 1J Parcelas 11, 12, 13, 14A, 14B, 15A, 16C, 17C y 17D Parcelas 11A, 11B, 11C, 12, 13, 14, 1A (PARTE) y 17A Parcelas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 Parcelas 10, 11, 12b, 14c, 15, 16, 17 y 18a Parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 Parcelas 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 2B, 2C, 2D, 2E y 2F
URBANA	U/CCR	I	B	De estas Manzanas, las siguientes parcelas Manzana 14A Manzana 14B Manzana 15A Manzana 15B Manzana 16A Manzana 16B Manzana 17A Manzana 17B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 19A Manzana 19B	Parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 Parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23A, 23B, 23C, 23D y 23E Parcelas 6, 7, 8, 9A, 9B, 9C, 10, 11A, 11B, 12A, 12B y 13 Parcelas, 10C, 11A, 11B, 12B, 13A, 13D, 14A, 14B y 14C Parcelas 1A, 1B, 1C, 1D, 2, 3B, 4A y 4B Parcelas 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 1G, 1H, 1A, 1B, 1C y 1D Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5A Parcelas 1A, 1C, 1D, 2, 3, 4, 5B, 6F, 18A y 18B Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 20 Parcelas 1A, 1B, 2, 3, 4, 5A, 5B, 5C, 5E y 19
URBANA	U/CCR	XVI	A	De estas Manzanas, las siguientes parcelas Manzana 35D Manzana 36C Manzana 36D Manzana 37B Manzana 37C Manzana 37D Manzana 37E Manzana 9U Manzana 9V Manzana 9W Manzana 9X Manzana 9Y Manzana 9Z Manzana 38A Manzana 38B Manzana 38C Manzana 38D Manzana 38E Manzana 38F	Parcelas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 Parcelas, 8A, 8B, 9A, 9B, 10, 11, 12, 13A y 13B Parcelas 6, 7A, 7B, 8D y 9 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5A, 5B, 5C, 5D y 5E Parcelas 1A, 2A, 3, 4, 5A, 5B, 5C y 5D Parcelas 1C (PARTE) y 2 Parcelas 1A, 3 (PARTE), 4A, 4B, 5A, 5B y 5C Parcelas 7A, 7B, 8, 9A y 10C Parcelas 7, 8, 9, 10, 11A, 11B y 11C Parcelas 7, 8, 9, 10, 11A y 11B Parcelas 11, 12, 13A, 13B, 14, 15, 16 y 17 Parcelas 12A, 12B, 13, 14, 15, 16 y 17 Parcelas 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 Parcelas 1A, 3E, 3G, 3D, 3F, 4, 5A y 7A Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 Parcelas 1A, 2, 3B, 4B y 28 Parcelas 3, 4, 5, 6A, 7, 8, 9 y 10 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

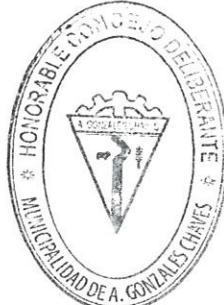
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

			Manzanas 2, 3, 4, 5 Manzana 6 Manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12 Manzanas 14, 15, 17, 18, 22, 23, 24 Manzana 26 Manzana 27 Manzana 28 Manzana 29 Manzana 30A Manzana 35 Manzanas 41, 47, 53, 60, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10A Y 11A Parcelas 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 3A, 4A, 5A, 6A, 6B, 7A, 7B, 8, 9A, 10A, 18, 19 y 20 Parcelas 1A (PARTE), 5A, 5B, 6A, 6B, 7, 8, 9 y 10 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27 y 28 Parcelas 1A, 1B, 1C, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9A, 18B, 18, 20, 21, 22 y 23 Parcelas 13, 14, 27 y 28 Parcelas 3A, 4B, 4C, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7A, 7B, 8A Parcelas 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B Quinta 5 Manzanas 13A, 13B Manzana 15A Manzana 15B Manzana 16A Manzana 16B Manzana 17A Manzana 17B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 19A Manzana 19B Manzanas 16C, 16D, 17C, 17D, 18C, 18D, 19C, 19D, 20A, 20B, 20C, 20D, 21A, 21B, 21C, 21D, 22A, 22B, 22C, 22D, 23A, 23B, 23C, 23D, Quintas 24 y 25 Manzanas 26A, 26B, 26C, 26D, 27A, 27B, 27C, 27D, 29A, 29B, 30A, 30B, 30C, 30D, 31A, 31B, 31C, 31D, 32A, 32B, 32C, 33A, <u>33B(PARTE)</u> , 34A, 34B, 34C, 34D, 35A, 35B y 35D Quintas 28 y 29 Manzanas 34A, 34C, 34D, 36A, 36B Manzana 36C Manzana 36D
URBANA	U/R1	I A	Manzanas 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B Quinta 5 Manzanas 13A, 13B Manzana 15A Manzana 15B Manzana 16A Manzana 16B Manzana 17A Manzana 17B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 19A Manzana 19B Manzanas 16C, 16D, 17C, 17D, 18C, 18D, 19C, 19D, 20A, 20B, 20C, 20D, 21A, 21B, 21C, 21D, 22A, 22B, 22C, 22D, 23A, 23B, 23C, 23D, Quintas 24 y 25 Manzanas 26A, 26B, 26C, 26D, 27A, 27B, 27C, 27D, 29A, 29B, 30A, 30B, 30C, 30D, 31A, 31B, 31C, 31D, 32A, 32B, 32C, 33A, <u>33B(PARTE)</u> , 34A, 34B, 34C, 34D, 35A, 35B y 35D Quintas 28 y 29 Manzanas 34A, 34C, 34D, 36A, 36B Manzana 36C Manzana 36D	Parcelas 1L, 1K, 1H, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 3D, 4A, 4B, 5, 14 y 15 Parcelas 1, 2B, 2C, 4C, 4B, 4D, 5, 6, 7, 8, 9A y 15A Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 Parcelas 1E, 1F, 2G, 2H, 2C, 2E, 2F, 3, 4, 5, 6d, 6B, 6C y 7 Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14A, 15A, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 Parcelas 6B, 8, 9B, 9C, 10A, 11, 12, 13, 14A, 15A, 16A, 17B, 17C, 18A, 18D y 18E Parcelas 7A, 7B, 8A, 8B, 8D, 8E, 10, 11, 12, 13, 14A, 14B, 15A, 15B, 16 y 17 Parcelas 8, 9A, 10, 11D, 11B, 11F, 12A, 13A, 13B, 13C, 14, 15A, 15B, 16A, 16B, 17 y 18A Parcelas 5D, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15C, 15E, 16, 17 y 18 Manzanas 26A, 26B, 26C, 26D, 27A, 27B, 27C, 27D, 29A, 29B, 30A, 30B, 30C, 30D, 31A, 31B, 31C, 31D, 32A, 32B, 32C, 33A, <u>33B(PARTE)</u> , 34A, 34B, 34C, 34D, 35A, 35B y 35D Quintas 28 y 29 Manzanas 34A, 34C, 34D, 36A, 36B Manzana 36C Manzana 36D
	XVI	I B	Manzanas 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B Quinta 5 Manzanas 13A, 13B Manzana 15A Manzana 15B Manzana 16A Manzana 16B Manzana 17A Manzana 17B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 18A Manzana 18B Manzana 19A Manzana 19B Manzanas 16C, 16D, 17C, 17D, 18C, 18D, 19C, 19D, 20A, 20B, 20C, 20D, 21A, 21B, 21C, 21D, 22A, 22B, 22C, 22D, 23A, 23B, 23C, 23D, Quintas 24 y 25 Manzanas 26A, 26B, 26C, 26D, 27A, 27B, 27C, 27D, 29A, 29B, 30A, 30B, 30C, 30D, 31A, 31B, 31C, 31D, 32A, 32B, 32C, 33A, <u>33B(PARTE)</u> , 34A, 34B, 34C, 34D, 35A, 35B y 35D Quintas 28 y 29 Manzanas 34A, 34C, 34D, 36A, 36B Manzana 36C Manzana 36D	Parcelas 1L, 1K, 1H, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 3D, 4A, 4B, 5, 14 y 15 Parcelas 1, 2B, 2C, 4C, 4B, 4D, 5, 6, 7, 8, 9A y 15A Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 Parcelas 1E, 1F, 2G, 2H, 2C, 2E, 2F, 3, 4, 5, 6d, 6B, 6C y 7 Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14A, 15A, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 Parcelas 6B, 8, 9B, 9C, 10A, 11, 12, 13, 14A, 15A, 16A, 17B, 17C, 18A, 18D y 18E Parcelas 7A, 7B, 8A, 8B, 8D, 8E, 10, 11, 12, 13, 14A, 14B, 15A, 15B, 16 y 17 Parcelas 8, 9A, 10, 11D, 11B, 11F, 12A, 13A, 13B, 13C, 14, 15A, 15B, 16A, 16B, 17 y 18A Parcelas 5D, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15C, 15E, 16, 17 y 18 Manzanas 26A, 26B, 26C, 26D, 27A, 27B, 27C, 27D, 29A, 29B, 30A, 30B, 30C, 30D, 31A, 31B, 31C, 31D, 32A, 32B, 32C, 33A, <u>33B(PARTE)</u> , 34A, 34B, 34C, 34D, 35A, 35B y 35D Quintas 28 y 29 Manzanas 34A, 34C, 34D, 36A, 36B Manzana 36C Manzana 36D

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

		I	A	Manzanas 1, 13, Manzana 25	Parcelas 1C, 1D, 1E, 1K, 1M, 1N, 1O, 1P, 1R, 2, 1B(PARTE)		
				Manzanas 1A, 1B, 2A, 12A, 12B, Quinta 10 Manzana 14A	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 31 y 32		
		I	B	Manzana 14B Quintas 36 y 37	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27 y 28 Manzanas 38A, 38B, 38C, 38D, 39C, 39D, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 41A, 41B, 41C, 41D, 42A, 42B, 42C, 42D, 43B Quintas 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49		
					Manzanas 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H, 9I, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9O, 9P, 9Q, 9R, 9S, 9T Manzanas 22A, 22B, 22C, 22D, 27B, 27C, 28A, 28B, 28C, 28D, 33B, 33D, 35B, Chacra 23, 25, 26, 27 De estas Manzanas, las siguientes parcelas		
	URBANA	U/R2		Manzana 9A	Parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 12 y 13		
				Manzana 9U	Parcelas 1E, 2B, 3, 4, 5, 6A y 6B		
		XVI	A	Manzana 9V	Parcelas 1, 2, 3, 4A y 12		
				Manzana 9W	Parcelas 1A, 3, 4, 5, 6 y 12		
				Manzana 9X	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 19 y 20		
				Manzana 9Y	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 19 y 20		
				Manzana 9Z	Parcelas 1, 2, 3B, 5A, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10, 11, 12, 13, 21, 22, 23 y 24		
				Manzana 35D	Parcelas 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22 y 23		
				Manzana 37B	Parcelas 6, 7, 8, 9 y 10		
				Manzana 37C	Parcelas 6, 7, 8, 9 y 10A		
				Manzana 37D	Parcelas 1C (PARTE), 1B y 1D		
				Manzana 37E	Parcelas 6, 7, 8, 9, 10A, 10B, 11, 12A y 12B		
				Manzanas 37G, 37H, 37I, 37J, 37L, 37M, 37N, 37O, 37Q, 37R, 37S, 37T			
				Manzana 38A	Parcelas 1B, 1C, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23		
				Manzana 38B	Parcelas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28		
				Manzana 38D	Parcelas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18		
				Manzana 38E	Parcelas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28		
				Manzana 38F	Parcelas 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32		
				Manzanas 38G, 38H, 38K, 40B, 40G, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 41F, 41G, 41H, 41I, 41J			
				Manzana 41K	Parcelas 1A, 3, 4, 7, 8 y 9		
				Manzanas 41L, 41M, 41N, 41O y 41P			
				Manzanas 44A, 44B, 44C, 44D, 44E y 44F			

Maria Inés Romerc  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*E. Pérez*  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

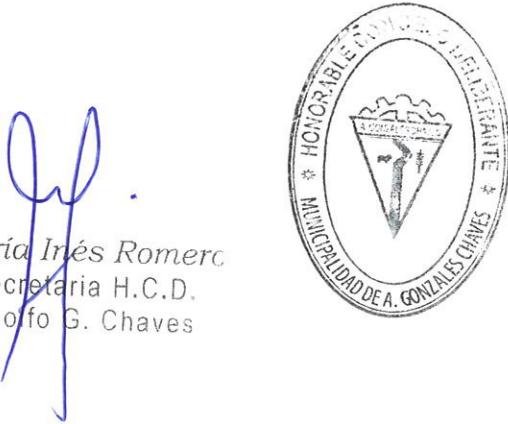
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

	U/DUE1	I	A	Manzanas 16A y 16B
	U/DUE2	I	A	Manzana 6A - Parcelas 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G, 6H, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G y Manzana 6B
	U/DUE3	I	A	Manzana 30A Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
	U/DUE4	I	A	Manzanas 68A y 68B
URBANA	U/DUE5	I	A	Fraccion 1
			B	Fraccion 2, 3 y 4
	U/DUE6	I	B	Manzanas 40A, 40K y 40M
	U/DUE7	I	B	Manzanas 35C y 35E
	U/DUE8	XVI	A	Manzana 41K Parcelas 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G
	U/DUE9	XVI	A	Manzanas 38L, 38T, 38Y, 38Z
	U/DUE10	I	A	Manzana 38S
	U/DUE11	I	A	Manzana 21 Parcela 2
	U/DUE12	I	B	Manzanas 9A, 9C, 9D ,11A y 11B
	U/DUE13	XVI	A	Manzanas 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 29F, 29G y 29H
	U/DUE14	XVI	A	Manzanas 30A, 30B, 30C, 30D, 30F, 30G, 30H, 30K y Mz. 34B
	U/DUE15	XVI	A	Manzana 34B
	U/DUE16	XVI	A	Manzana 9A Parcelas 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C, 3D, 14, 15, 16 y 17
URBANA	U/DES	I	A	Sector comprendido por las vias del FF.CC, las Avenidas Pte. Peron, Dori y la prolongacion de la Calle Lavalle.
URBANA	U/RP	XVI	A	Chacra 41 Fraccion 1 y 2 Chacra 44 Fraccion 1 y 2 Manzanas 44G, 44H, 44I, 44J, 44K, 44L, 44M, 44N, 44O, 44P, 44Q y 44R
URBANA	U/CS1a	XVI	A	Manzanas 33A, 33C, 35A, 35C, 37A, 37F, 37K y 37P
URBANA	EVP1	I	A	Manzana 50
	EVP2	XVI	A	Manzanas 38I, 38J, 38M, 38N, 38P, 38R, 38U, 38W, 38X Parte de Manzana 38C y 38D
	EVP3	XVI	A	Chacra 30 Manzana E
	EVP4	I	A	Fraccion 2, 3 y 4
	EVP5	XVI	A	Chacra 29 Manzana 29A - Parcela 1 (parte)
	EVP6	I	A	Manzana 68A Parcela 9
	EVP7	I	B	Manzana 26D Parcelas 5 y 6
URBANA	EDR2	I	B	Quinta 39 Manzanas 39A y 39B
	EDR4	I	B	Quinta 7
URBANA	UE2	I	B	Quinta 33 Fraccion 1
	UE3	I	A	Fraccion 3
	UE6	I	B	Quinta 33 Manzana 33B (parte)
	UE7	I	A	Manzana 61 Parcela 11
	UE9	I	A	Manzana 42 Parcela 1, 7 y 8
	UE10	I	A	Manzana 42 Parcela 4A

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

COMPLEMENTARIA	C/RU	XVI	A	Chacra 47 Manzanas 48A, 48B, 48C, 48D, 48E, 48F, 48G, 48H, 48I, 48J, 48K, 48L, 48M, 48N, Chacra 48 Chacra 49	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 Fraccion 1 Fraccion 1, 2, 3 y 4
	C/CS1b	XVI	A	Parte de Chacra 1, 15 y 20 (ver plano)	
		XVI	A	Manzanas 40A, 40F, 40K y 40P	
		II	A	Fraccion 1 Manzanas 6, 7 , 9, 10 y 20 Parcelas 44B y 44C	Parte de las Parcelas 3, 4A, 4B, 6A, 6C y 7A (ver plano)
	C/CS2	III	A	Parte de las Parcelas 4B (ver plano)	
	C/CS2	XVI	A	Parte de Chacra 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 (ver plano)	
	C/AC	XVI	A	Parte de Chacras 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 15 y 20 Chacras 16, 17, 18, 21, 46, 50, 52, 53 Chacra 9 Chacra 39 Chacra 42 Chacra 45 Parte de Chacra 51	Fraccion 2, 3, 4 Fraccion 1, 2, 3, 4 Fraccion 1, 2, 3, 4 Fraccion 1, 2, 3, 4
				Chacra 55	Manzanas 55A, 55B, 55C, 55D, 55E, 55F, 55G, 55H, 55I, 55J, 55K, 55L, 55M, 55N, 55O, 55P, 55Q y 55R
				Chacra 40	Manzanas 40C, 40D, 40E, 40H, 40I, 40J, 40L, 40M, 40N, 40O, 40Q, 40R, 40S y 40T
				Chacra 43A y 46	
				Chacra 5, 19 y 24	
	EDR3	XVI	A	Chacra 57	
	UE4	XVI	A	Chacra 31	Fraccion 1 - Parcela 16
	UE5	XVI	A	Chacra 43A (parte)	
	RURAL	R/ZI	XVI	Chacra 31	Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 19
		II	Parte de la Parcela 38A (ver Plano)		
		R/ZL	II	Parte de la Parcela 38A (ver Plano)	
		EDR1	III	Parcela 5B	
		EDR5	XVI	A	Chacra 11 (parte)
	UE1	XVI	A	Chacra 58 - Parcela 2	

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES**

**X.2. LOCALIDAD DE LA GARMA**

AREA	ZONA			IDENTIFICACION CATASTRAL
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL
URBANA	U/ZC	XI	A	Manzanas 35, 36, 37, 46, 47 y 48 Manzana 53 - Parcelas 1 a 12 y de 19 a 28 Manzanas 55, 60, 61 y 62
URBANA	U/CCR	XI	A	De estas Manzanas, las siguientes parcelas Manzana 11 Parcelas 5D, 6A, 7A y 7C Manzana 16 Parcelas 4, 5, 6, 7, 8A, 9A, 10A, 10B, 11, 12C, 12D, 12E, 15B y 16 Manzana 17 Parcelas 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 7, 8, 9, 10, 11A, 11D y 12 Manzana 24 Parcelas 3, 4, 5A, 6A, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 Manzana 25 Parcelas 1A, 19A, 21, 22, 23, 24A
URBANA	U/R1	XI	A	Manzanas 5, 6 y 9 Manzana 10 Parcelas 1, 2, 3, 4 y de 8 a 23 Manzana 11 Parcelas 1, 2, 3D, 8B y 11 Manzanas 14 y 15 Manzana 16 Parcelas 1, 2, 3, 17, 18, 19, 20, 21A, 23, 24, 25 y 26 Manzana 17 Parcelas 2A, 2C, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 4C, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E y 6F Manzanas 18, 19, 22 y 23 Manzana 24 Parcelas 1A, 2A, 17, 18, 19C, 19B, 20, 21A, 22A, 22B, 23 y 24 Manzana 25 Parcelas 3, 4A, 6D, 7B, 6E, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 Manzanas 26, 27, 28, 33, 34, 39 Manzana 45 Parcelas 1A, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6A, 6B, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21A Manzanas 49 y 50 Manzana 56 Parcelas 1 a 16, 19, 20,,21, 22, 23, 24, 27 y 28 Manzana 57 Parcelas 1 a 15 y de 24 a 28 Manzana 64 Parcelas 6 a 15
URBANA	U/R2	XI	A	Manzana 1 Parcela 6A Manzana 2 Manzana 3 Parcelas 1 a 12 y de 17 a 28 Manzana 4 Parcelas 1 a 7 y de 16 a 17 Manzanas 7, 8 Manzana 12 Parcelas 4 a 9 y de 13 a 28 Manzanas 13, 21, 29, 30, 31, 32, 40, 41, 42, 43, 51, 52, 58, 59, 65 y 66 Manzana 69 Parcelas 23, 24, 25 y 26 Manzana 70 Parcelas 6 a 27 Manzanas 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 y 78
URBANA	ZR	XI	A	Manzanas 31, 42 y 43

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

	U/DUE 17	XI	B	Quinta 2 - Parcela 2
	U/DUE 18	XI	A	Manzana 1
	U/DUE 19	XI	A	Manzana 4
	U/DUE 20	XI	A	Manzana 12
	U/DUE 21	XI	A	Manzana 45
	U/DUE 22	XI	A	Manzana 56
	U/DUE 23	XI	A	Manzanas 63A y 63B
	U/DUE 24	XI	A	Manzanas 67A, 67B, 68A y 68B
	U/DUE 25		A	Manzana 69
				Parcelas 2 a 22
	U/DUE 26	XI	A	Manzana 57
				Parcelas 16 a 23
				Manzana 64
				Parcelas 1 a 5 y de 16 a 28
				Manzana 70
				Parcelas 1 a 5 y Parcela 28
	EVP 8	XI	A	Manzana 3
	EVP 9	XI	A	Manzana 10
	EVP 10	XI	A	Manzana 53
	EVP 11	XI	A	Manzana 54
	EVP 12	XI	A	Manzana 69
	EDR 6	XI	A	Manzana 20
	EDR 7	XI	A	Manzana 38
	UE 13	I	A	Manzana 1
	UE 14	I	A	Manzana 44
	UE 11	XI	A	PREDIO FERROCARRIL
	C/AC	XI	B	Quinta 2 Quintas 4, 6, 8, 10 Manzanas 11A, 11B, 11C y 11D Quintas 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 23
RURAL	UE 12	XI	C	Chacra 3 - Fraccion 2
	R/ZS	XI		Parcelas 55 y 56A

Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

**X.3. LOCALIDAD JUAN EULOGIO BARRA**

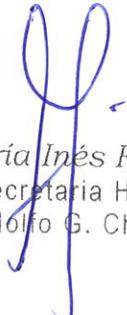
AREA	COLONIA RURAL	IDENTIFICACION CATASTRAL JUAN EULOGIO BARRA		
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL
RURAL	JUAN EULOGIO BARRA	XIV	A	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36
			B	Quinta 12: Manzana 12A
			C	Chacra 36: Manzanas 36A, 36B, 36C y 36D
	EVP	XIV	A	Manzana 27

**X.4. LOCALIDAD VASQUEZ**

AREA	COLONIA RURAL	IDENTIFICACION CATASTRAL VASQUEZ		
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL
RURAL	VASQUEZ	V	A	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14

## CAPÍTULO XI

# NORMAS PARA EL ÁREA RURAL

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## XI.1. NORMAS PARA LAS LOCALIDADES

Las localidades del área rural son centro de servicios rurales o colonias rurales según lo dispuesto por el artículo 34° del Decreto ley 8912/77, se caracterizan por ser áreas de población semiagrupada en un entorno rural. La densidad poblacional bruta no deberá superar los 30 hab/ha.

La Delimitación cada localidad localizada en el área rural queda definida en el Capítulo X y en los Planos Anexos al presente Código correspondientes a cada localidad. Éstas son:

- Juan Eulogio Barra
- Vásquez

Se establecen los siguientes **indicadores urbanísticos**:

**Densidad poblacional neta:** la resultante de una vivienda por parcela, junto con alguna actividad complementaria como comercio, taller o depósito.

F.O.S: 0.5

F.O.T.: 0.8

**Frente mínimo de parcela:** 20 m

**Superficie Mínima de parcela:** 600 m<sup>2</sup>

**Retiros de la edificación:** obligatorio de todos los ejes divisorios y de frente. Retiro mínimo 3m. En caso de parcelas existentes de menores dimensiones se admitirá un solo retiro lateral. En sectores donde existe edificación sobre línea municipal podrá darse continuidad a la línea edificada, eximiendo el retiro de frente.

No se exige corazón de manzana. Las normas constructivas son las establecidas para el área rural.

Las localidades del área rural se declaran **Zonas Mixtas** destinadas a residencia y servicios complementarios del área rural. Se homologan a Zona B -Mixta- de la legislación provincial en materia industrial.

Se admiten todos los usos compatibles con la residencia, incluso talleres, depósitos y pequeñas industrias categoría 1.

Se promociona la localización de nuevas actividades y ejecución de viviendas. En caso de proyectos de conjunto habitacionales públicos o privados que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones la parcela mínima será de 12 m de frente y 400m<sup>2</sup> de superficie.

La OTM estudiará en forma particularizada cada solicitud de localización y en caso existir riesgo de molestias o ser perjudiciales para los habitantes o el medio, podrá denegar el pedido de manera fundada, o fijar las condiciones que debe cumplir la actividad para obtener certificado de uso y el permiso de localización.

Se priorizan los proyectos de edificación que tengan diseño acorde con la tipología de centros de servicios rurales y el uso de materiales compatibles con el medio.

Los perímetros de parcela deberán ser arbolados y así como los espacios libres de parcelas privadas y públicas, los espacios centrales y cuadros de estación.

Se dará prioridad al completamiento de los servicios y el equipamiento comunitario. En caso de usos que impliquen densidad poblacional concentrada se deberán ejecutar sistemas de tratamiento y disposición de efluentes de manera de que no se comprometan los recursos del medio.

Se propicia que los centros de servicio rurales preserven e incrementen valores arquitectónicos y culturales que hacen a la oferta turística del Partido. La localización de servicios de gastronomía, hotelería rural, antiguos cascos de estancia, posadas y 155



hosterías), museos referentes a aspectos referentes a la historia local, medio natural y antrópico, esparcimiento recreativo ligado a deportes del área rural (carreras de sortija o cuadreras, doma, pato, polo, etc.), exposiciones ganaderas y eventos musicales. Para la localización de estas actividades la OTM colaborará asesorando a los propietarios y promotores y facilitando la gestión de los emprendimientos.

Cada centro será objeto de un estudio particularizado dirigido a su consolidación y desarrollo.

En las normas para el área rural se indican actividades que se promocionan en los entornos de estas localidades.

En los aspectos no indicados son de aplicación las disposiciones generales del Código de planeamiento.

## XI.2. NORMAS PARA EL ÁREA RURAL

### XI.2.1. CONCEPTO

El área rural se rige por el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires Ley N° 10.081/83, y por las prescripciones del presente Código de Ordenamiento Territorial. Este último tendrá supremacía sobre el primero por tratarse de normas particularizadas ajustadas a la realidad del Partido de Adolfo Gonzales Chaves, encuadradas en el marco normativo provincial.

### XI.2.2. USO DE LA TIERRA RURAL

#### XI.2.2.1. Usos Dominantes

Se promueven para el área rural del Partido todas las actividades ambientalmente sustentables y socialmente aceptables compatibles con las actividades que se establecen como dominantes, que son: las agropecuarias y la actividad forestal.

La avicultura, apicultura, cunicultura, criaderos de cerdos y otros tipos de producción de granja se propician en parcelas existentes de reducidas dimensiones, igual que la piscicultura con fines comerciales en emprendimientos productivos dedicados a esa finalidad, vinculados o no a cursos de agua naturales del Partido.

Se incluyen criaderos de especies animales no tradicionales, previo pedido de localización de la actividad y estudio de impacto en el entorno.

El engorde de animales a corral (feedlot), se admite en el área rural a distancias superiores a 10 Km del área urbana, siempre que no comprometan recursos acuíferos superficiales o subterráneos. Dichos establecimientos se regulan mediante las disposiciones específicas establecidas en el presente código.

Todos los establecimientos dedicados a usos complementarios de comercio, servicios e industria no ligada al campo, deberán emplazarse en las localidades existentes y sus entornos, en los parajes rurales y antiguas estaciones y sobre las parcelas con frentes a rutas provinciales o a la Ruta Nacional N° 3.

#### XI.2.2.2. Usos Complementarios

Se promocionan actividades de procesamiento de insumos agropecuarios, metalúrgicos, textiles y de indumentaria y otros de producción y mantenimiento de herramientas para el agro y la industria, prestaciones de servicios al transporte, de almacenaje y apoyo logístico al comercio regional y nacional, las actividades relacionadas con el turismo, los deportes y esparcimiento y comerciales en general.

Se consideran usos complementarios del área rural los siguientes:

a) Equipamientos Regionales comerciales y de prestación de servicios al área rural, al transporte y la población en general. Prestaciones específicas para la actividad rural tales

como almacenaje, depósitos, venta de insumos o reparación de maquinarias agrícolas en cualquiera de sus variantes se admiten en el entorno de la ciudad de Gonzales Chaves, en las localidades menores y sobre las Rutas.

b) Servicios para el transporte en todas sus variantes, actividades logísticas, de participación y transferencia de cargas, playas de estacionamiento de camiones, estaciones de servicio y afines.

c) Actividades industriales ligadas al medio rural y aquellas de acopio, fraccionamiento o transformación de materia prima no rural, las que quedan condicionada su radicación a estudio particularizado del caso (calificación de la actividad e impacto en el sitio de emplazamiento) en parcelas existentes con frente a las rutas.

d) Clubes y centros de actividad deportiva: podrán emplazarse el área rural del Partido, siempre que por su naturaleza no generen impactos negativos y ruidos incompatibles que no puedan ser controlados e impliquen perjuicios a las actividades dominantes y la fauna autóctona.

e) Club de Campo: se podrá localizar exclusivamente en el área rural del Partido, siendo para ello aplicable la legislación provincial en la materia. Se deberá respetar la distancia de 7 km mínima entre ellos y no podrá autorizarse una capacidad total para el Partido mayor al equivalente del 10 % de la cantidad total de habitantes.

#### XI.2.2.3. Usos admitidos en el Área Rural:

a) Las actividades extractivas podrán ser autorizadas previo estudio del sitio de emplazamiento, si no lesionan intereses de terceros o producen perjuicios al paisaje limitando el desarrollo de las actividades dominantes y las turísticas o producen riesgos ambientales por contaminación de aguas subterráneas.

b) Pistas de aterrizaje, aeroclub o clubes de planeadores o afines, y hangares podrán ser autorizados previo estudio de impacto de localización

c) Localización de antenas podrá realizarse exclusivamente en el área rural a distancia 300 metros del límite de las áreas urbanas y requerirá estudio de impacto en el entorno.

d) Clubes de Campo exclusivamente en el entorno inmediato de las localidades y en otros parajes rurales o antiguas estaciones. Podrá localizarse una por localidad con una superficie total máxima de 10 Ha y superficie de parcela mínima de 1000m<sup>2</sup>.

#### XI.2.3. MEDIDAS CAUTELARES E INCENTIVOS DE PROMOCIÓN PARA EL ÁREA RURAL

- La OTM queda autorizada para denegar nuevas aperturas de calles y para solicitar las cesiones que sean necesarias para nuevas calles o el ensanche de las existentes. Queda autorizada para denegar los proyectos de división que no encuadre en las prescripciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el presente Código. A esos efectos deberán producir informe conjunto, aprobatorio o denegatorio, las Direcciones de Planeamiento, Catastro y Obras públicas. Los Funcionarios técnicos de esas áreas serán los responsables de custodiar el cumplimiento de las normas de subdivisión del área rural y de dirigir la reconformación del trazado de la red circulatoria y del parcelario rural.
- Las parcelas creadas por estudio agroeconómico con anterioridad a la aprobación por Ordenanza del presente Código, que no se hubieran afectado al uso admitido y/o hayan sido destinadas a otro uso, recibirán un tratamiento fiscal especial que penalice la situación, el que será fijado en la Ordenanza anual respectiva.
- La aprobación de proyectos de mensura y división dentro del área rural para usos complementarios o admitidos, quedará condicionado en primera instancia a la obtención del certificado urbanístico de uso conforme y a la efectiva localización del emprendimiento, cualquiera sea su naturaleza. Se otorgará factibilidad de localización



y permiso de inicio de obra. Si correspondiera división parcelaria, la aprobación del plano respectivo quedará sujeto a la realización de la inversión productiva. Obtenido el final de obra se procederá a la aprobación del plano de división, que llevará inscripto en notas la afectación al uso respectivo. Dicha afectación deberá inscribirse en el registro de propiedad y estar mencionada en las certificaciones de libre deuda que otorgue a la parcela la municipalidad.

- En caso de proyectos de urbanización Club de Campo una vez aprobada la localización, la prefactibilidad y la factibilidad, se deberá realizar una caución bancaria, seguro o prenda, como garantía de ejecución del proyecto. Esa garantía será utilizada para la realización de las obras comprometidas, en caso que la promotora se disuelva, sea declarada en quiebra o surja algún otro emergente que impida la realización de las obras.
- Se promociona la localización de emprendimientos en el área rural del Partido y por ello se exceptúa el pago de derechos de construcción por un plazo de cinco años. Las trámiteas tendrán el costo del trámite administrativo que fije la Ordenanza fiscal respectiva.

#### XI.2.4. CESIONES OBLIGATORIAS EN EL ÁREA RURAL

Son cesiones obligatorias las establecidas por la Ley 8912/77, sus decretos reglamentarios y el presente Código de Planeamiento.

Las cesiones en el área rural corresponden a calles y franjas verdes de uso público frente a la ribera de cursos de agua y lagunas.

##### a) Cesiones obligatorias para vías de circulación en el Área Rural:

Se establece un mínimo de 30 metros para caminos rurales y de 20 para calles rurales.

Para la cesión de media calle rural se establece un ancho mínimo de 15 metros a fin de asegurar la circulación, el mantenimiento y drenaje de la vía, hasta tanto se realicen las cesiones que otorguen el ancho final establecido, excepto en el caso de usos determinados que cuenten con reglamentación específica y exijan un ancho mayor.

Los emprendimientos de Club de Campo y de grandes superficies para uso complementario, que se localicen en el área rural, deberán ceder calle perimetral del ancho que corresponda a su ubicación, excepto que el sector cuente con los trazados de calles completos, y no se interrumpa la conectividad futura de la zona.

##### b) Cesiones obligatorias frente a las riberas de cursos de agua o lagunas:

Para proyectos de localización de los clubes de campo, que se ubiquen con frente a cursos de agua permanente y lagunas se deberá ceder al fisco una franja de 50 metros y 100 metros respectivamente, medida a partir de la Línea de Ribera a definir por la Autoridad Provincial del Agua, destinada a uso público, libre de toda construcción u elemento que pueda interferir el normal escurrimiento de las aguas superficiales.

En la subdivisión de parcelas rurales cuyos títulos contengan espejos de agua naturales deberán ser deslindados del dominio privado.

Por ninguna razón y mediante cualquier régimen de división u ocupación podrá omitirse la cesión pública de franja de ribera sobre cursos de agua y lagunas permanentes y de la cesión para accesibilidad a la misma.

Cuando lo estime necesario la Municipalidad podrá acordar con los propietarios cedentes, entregar en custodia la franja cedida hasta que sea requerida su utilización con fines públicos, comprometiéndose el custodio a su mantenimiento y preservación libre de ocupación alguna. La Municipalidad comunicará con 60 días de antelación la finalización del acuerdo y fecha de restitución del bien, siendo suficiente la comunicación fehaciente

del acto administrativo respectivo, para que se proceda a la restitución del bien entregado en custodia en el plazo establecido.

### XI.2.5. SISTEMA CIRCULATORIO RURAL

Se establece como prioridad la adecuación del sistema vial del Partido, con el objeto de lograr integración territorial y facilitar la localización y desarrollo de las actividades que se proponen.

La OTM podrá realizar el proyecto integral de reconformación de la trama vial Municipal, y cuando sea aprobado efectuar las inscripciones de las restricciones al dominio correspondientes.

El esquema circulatorio se irá conformando a partir de las cesiones por subdivisión o reconformación parcelaria correspondientes a distintos planos de división y proyectos de emprendimientos privados que se autoricen y a través de las obras públicas que planifiquen y ejecuten los distintos niveles de la administración pública municipal, provincial o nacional.

La OTM elaborará el listado de prioridades de ejecución de obras viales del Partido, correspondientes a nuevas obras o al mantenimiento de las existentes y los proyectos respectivos de nivel Municipal. Efectuará el seguimiento de las obras que se ejecuten, así como el control del estado de las vías de circulación para asegurar la accesibilidad rural en todas las épocas del año en tiempos normales. Se declara prioritario el mantenimiento de los caminos municipales a los efectos de favorecer la producción y el acceso de la población rural a los servicios sociales. Por ello se ratifican las normas de transitabilidad de caminos y calles rurales vigentes y serán sancionados los que no respeten esas normativas.

Se encomiendan al Departamento Ejecutivo las gestiones tendientes al completar la pavimentación de las Rutas provinciales del Partido y realización de obras complementarias que se requieran, y al mantenimiento y mejoramiento de la Ruta Nacional 3 y de las Rutas Provinciales.

### XI.2.6. EDIFICACIONES EN EL ÁREA RURAL

#### XI.2.6.1. Permiso de Construcción y declaración de edificaciones existentes

Las edificaciones a realizar en el área rural deberán solicitar permiso de construcción y presentar los planos correspondientes.

Por Ordenanza Fiscal se definirán los montos de los permisos de edificación de las viviendas y galpones rurales.

Se otorga el plazo de 1 año para que los propietarios de parcelas rurales declaren las construcciones existentes mediante declaración jurada donde se indique la cantidad de metros cuadrados construidos discriminados por tipo de edificación y uso. La OTM entregará un formulario tipo para facilitar la presentación de la Declaración de Edificación.

#### XI.2.6.2. Sistemas constructivos

Los sistemas a utilizar, deberán cumplir con los procedimientos que rigen el arte de la construcción. Podrán utilizarse sistemas de construcción tradicional, racionalizado, industrializado o mixto. En todos los casos los elementos componentes del sistema constructivo industrializado, deberán contar con certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 o ISO 14000.

#### XI.2.6.3. Materiales de Construcción

En la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas, está autorizado, exclusivamente, al uso de los siguientes materiales:



albañilería de ladrillo comunes, albañilería de ladrillos huecos, albañilería de bloques huecos de hormigón, de cemento (aprobados), albañilería y sillería de piedra, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, madera y premoldeados autorizados.

- a) Muros exteriores: los muros exteriores de las construcciones deberán tener tratamiento arquitectónico adecuado, resguardando la estética y la armonía con el entorno, admitiéndose la utilización de los siguientes materiales: ladrillo visto, revoques (fino a la cal, simple, Iggam, bolseado, o revestimientos epoxi de similar comportamiento físico - químico), piedra natural, madera industrializada cepillada y tratada, bloques de hormigón color o texturado siempre que cuenten con certificado de aptitud técnica.
- b) Cubiertas: se admite la utilización de los siguientes materiales para cubierta; fibrocemento, hormigón, chapa de zinc o aluminio prepintado, tejas, tejuelas y pizarra. Se prohíben las cubiertas que posean alguna de las siguientes características: sean ejecutadas con materiales permeables, putrecibles o con defectuosa conducción térmica
- c) Prohibiciones: prohíbase la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas que no posean, a criterio de la OTM, niveles mínimos de calidad técnico - constructivas y/o no permitan asegurar niveles adecuados de habitabilidad, no resguarden las condiciones del paisaje o sean incompatibles con los valores culturales del Partido
- d) Construcciones en Madera: todo pedido de construcción de edificios en madera, deberá acompañarse con la documentación técnica respectiva, que garantice la calidad de los elementos componentes y/o del sistema constructivo, así como toda otra documentación que a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares sea necesaria, por cuestiones relativas a la seguridad, habitabilidad o estática.

#### XI.2.6.4. Construcción de Galpones

Los galpones, las instalaciones destinadas a la producción, guarda de bienes e insumos, almacenaje de productos, y otras de similares características correspondientes a usos admitidos en el área rural, deberán respetar en cada caso sistemas constructivos y normas aprobadas para su especificidad, del mismo modo que deberán ejecutar las obras de infraestructura de servicios y saneamiento inherentes a cada actividad.

Se deberán utilizar estructuras metálicas, de hormigón o madera, admitiéndose, para cerramiento los parámetros de chapa o premoldeados que cumplan normas de calidad constructiva.

#### XI.2.6.5. Restricciones y Retiros

Se deberán efectuar retiros obligatorios de la edificación sobre rutas y caminos principales de la red Municipal. Se establecen retiros de frente, fondo y laterales mínimos y tratamiento de los espacios libres de parcela con criterio paisajístico. El retiro mínimo de ejes divisorios de parcelas rurales será de 25 metros. El retiro mínimo de parcelas rurales de parcelas menores dos (2) ha será de 10 metros. El toda parcela existente o a crear, con lado menor o igual a 150 m el retiro en el sentido de ese lado será de 10 metros.

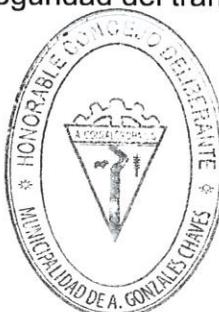
Las edificaciones que se realicen sobre las rutas deberán contemplar las restricciones por conos de visibilidad establecidas por vialidad nacional y/o provincial según corresponda, y hacer las previsiones para ejecución de las calles colectoras, respetando las disposiciones sobre distancias entre accesos directos a la ruta. La Dirección de Planeamiento, en conjunto con la Dirección de Obras Públicas definirán los sitios de entrada y salida de vehículos sobre rutas a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egresos, en función al proyecto de reconformación parcelaria. Exigirán en los casos que sea necesario la apertura de la calle colectora y la ejecución de las obras para su puesta en uso (Desagües y tratamiento de calzadas y accesos a las propiedades, en concordancia con las exigencias de la legislación y organismos técnicos competentes nacionales y provinciales.

### XI.2.7. ASPECTOS PAISAJÍSTICOS Y MEDIOAMBIENTALES

- Se declara zona de preservación de la imagen paisajística a la franja frentista a las rutas en una ancho de 300 metros a ambos lados, custodiando los proyectos que se visualicen desde ellas, así como el tratamiento parquizado y arbolado de los retiros obligatorios de la edificación, arbolado de colectoras y forestación de límites de potreros rurales. La franja frentista a las rutas admitirá usos diversos establecidos en la planilla de usos. Se exigirán cercos transparentes preferentemente de alambrado rural y resolución arquitectónica de todas las fachadas de la edificación principal, de las complementarias y de los accesos.
- Se exige completamiento de la colectora donde corresponda y resolución de aspectos funcionales propios de cada actividad dentro de los límites de la parcela.
- Se promociona en toda el área rural la localización de actividades y realización de proyectos que preserven y mejoren las condiciones del medio, tales como parques verdes lineales sobre la vera de ríos y lagunas, parques temáticos, turismo de estancias, granjas ecológicas y afines, campus educativos; centros de salud, complejos de piscinas, etc.
- Otros usos admitidos en el área que puedan ofrecer por su naturaleza cierto grado de riesgo, tales como parques logísticos, tecnológicos, centros de equipamiento comercial y de entretenimientos ligados a la población regional quedarán sujetos a evaluación de Impacto Ambiental (EIA) e Impacto en el Entorno (EIE). Todos estos establecimientos deberán tener imagen compatible con el entorno rural e incluir en los estudios de impacto evaluación positiva de aspectos ambientales no tradicionales que hacen al paisaje visuales desde las rutas y morfología de las edificaciones. La imagen de los conjuntos que se agreguen al paisaje rural debe ser compatible con el carácter del Partido y utilizar un lenguaje asimilable con los objetivos y condicionantes de desarrollo local establecidos en el Plan, para reforzar la identidad que se pretende de Territorio proyectado al futuro, pero respetuoso de sus tradiciones.
- Las industrias que se localicen en las localidades o próximas a ellas deberán ser con aptitud ambiental positiva previa a su localización. Todas las localizaciones industriales deberán rodearse de franja perimetral arbolada por lo que se fija retiro obligatorio de la edificación.
- Las cavas e industrias extractivas preexistentes quedan sujetas a reglamentación particularizada que atenderá los aspectos ambientales, productivos y sociales que involucra esta actividad. Se tenderá a recuperar las tierras degradadas y a controlar el cumplimiento de las medidas de remediación establecidas por el presente código para nuevas explotaciones.
- Quedan terminantemente prohibidas en el Partido de Gonzales Chaves las siguientes actividades: Basurero nuclear, central atómica, y toda otra industria que utilice o produzca desechos de esa naturaleza. El Departamento Ejecutivo podrá denegar la localización de industrias tercera categoría, cuando constate que pueden producir lesiones a la población y sus bienes materiales, perjudicar la producción ganadera agrícola o que pongan en riesgo los recursos ambientales.
- Todo uso molesto para la zona de emplazamiento podrá ser denegado por el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundamentada.

#### XI.2.7.1. Contaminación visual y cartelería

La publicidad en el área rural será controlada a los efectos de preservar el paisaje e imagen del Partido, así como la seguridad del tránsito.

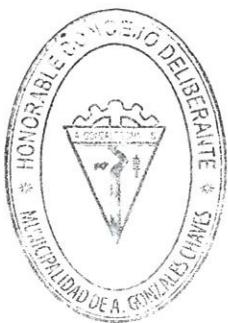


CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

CAPITULO XII

## INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Díaz*  
**ETHEL DÍEZ**  
**PRESIDENTE H.C.D.**  
**A.G. CHAVES**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

A fin de alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, se enuncian los siguientes cuatro Instrumentos:

- 1 - INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN
- 2 - INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION DEL HABITAT
- 3 - INSTRUMENTOS DE ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA
- 4 - INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO

### XII.1. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN

La Municipalidad informará y promoverá la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas en la implementación y gestión del Plan, mediante la creación de un órgano asesor-consultivo, la promoción de procesos de organización colectiva, la información pública, la publicidad de las normas y actos urbanísticos y la convocatoria a Audiencias Públicas.

#### XII.1.1. CONSEJO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

##### INTEGRACIÓN Y FUNCIONES

El “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat” (COTH) estará integrado por miembros representantes de distintas áreas del Ejecutivo municipal, del Concejo Deliberante, de los colegios profesionales, de centros académicos especializados y de instituciones intermedias (Junta de Comisiones Vecinales, Sociedades de Fomento, entre otros) con incumbencias o vinculados directamente a los temas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat. Por la vía reglamentaria se definirá el número y calidad (miembros plenos o invitados ocasionales) de las representaciones.

La Autoridad de Aplicación, ejercida por la OTM, oficiará de Secretaría Técnica del COTH y será responsable de coordinar la agenda, el temario y las comunicaciones del mismo.

Son funciones del Consejo:

- Promover acciones y asesorar al DE respecto de las políticas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat que potencien el desarrollo del partido de Gonzales Chaves sus localidades;
- Participar en los casos que requieran interpretación de la normativa y/o sus procedimientos cuando se identifiquen vacíos regulatorios o ante casos que no encuadren en la misma;
- Acompañar la implementación del proceso de planificación integral, planes particularizados, programas y proyectos, así como la revisión y actualización de sus normas e instrumentos.
- Tomar conocimiento y expedirse respecto de los convenios y consorcios urbanísticos a celebrarse, sus motivos y las contraprestaciones exigidas por este Plan y por la normativa vigente de acuerdo al caso, en forma previa a su entrada en vigencia.
- Participar orgánicamente en audiencias públicas vinculadas a la temática del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

#### XII.1.2. PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA

El municipio impulsará, a través de sus dependencias y por medio de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que sean promovidos o promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio,



ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas. Para actuar como tales, dichas organizaciones deberán cumplimentar los requisitos y tramitaciones establecidas por la Ley 14449 art. 5° y su reglamentación.

#### XII.1.3. AUDIENCIAS PÚBLICAS

Será obligatoria la realización de una Audiencia Pública cuando a instancias de las evaluaciones periódicas obligatorias se promueva la reformulación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial vigente, o en cualquier oportunidad que se pretenda modificar la delimitación de las áreas. Asimismo, cuando se propongan cambios sustanciales en la regulación de las zonas, usos o indicadores, o cuando a criterio de la Autoridad de Aplicación la importancia de la temática o el caso así lo amerite.

La OTM será la responsable de la convocatoria de las Audiencias Públicas para debatir dichos cambios o bien para informar y dar participación a la comunidad. Las mismas se realizarán con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes y de los miembros integrantes del “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”, y se implementarán de acuerdo a los plazos y procedimientos que se definan por la vía reglamentaria.

#### XII.1.4. INFORMACIÓN PÚBLICA.

Se garantiza el derecho a la información pública referida al régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre las autorizaciones, aprobaciones o factibilidades otorgadas en el marco de este Plan.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el partido tendrá derecho a que la municipalidad le informe por escrito sobre dichas cuestiones, reconociendo especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Cuando el requerimiento afecte a procedimientos judiciales, datos personales o proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o cuando no sea posible determinar el objeto de la solicitud, el Departamento Ejecutivo podrá denegar la información, basado en resolución fundada o silencio, expresados en el término de diez días desde su petición. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

#### XII.1.5. PUBLICIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS

El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinente, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Plan o cualquier tipo de norma que implique el cambio de las regulaciones contenidas en el presente, en forma previa a su aprobación.

Así mismo deberá hacer públicos:

- Los informes producidos por el “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”.
- Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas
- Los Convenios o Consorcios urbanísticos a celebrar o celebrados en el marco del Plan vigente.

### XII.2. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL HÁBITAT

La Municipalidad promoverá la planificación y gestión del hábitat a fin de atender las necesidades de suelo, infraestructura y vivienda de los vecinos, mediante la gestión del “Registro municipal de Demanda Habitacional”, la creación de “Zonas de Promoción del Hábitat Social” y la ejecución de “Proyectos Especiales”.

#### XII.2.1. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL.

Se crea el “Registro municipal de Demanda Habitacional” a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del partido de Gonzales Chaves, el cual funcionará en el ámbito de aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin.

En el RMDH se inscribirán las personas o familias que manifiesten necesidades habitacionales, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios, espacios aptos, u otros déficits de tipo cuantitativo o cualitativo.

#### XII.2.2. ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

Se entiende por “Zonas de Promoción del Hábitat Social” a aquellas en las que se establecen parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y/o mecanismos de financiamiento específicos, con el fin de resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, completas o de desarrollo progresivo, que cuenten con la infraestructura y los servicios así como las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes, en el marco de lo dispuesto por la Ley Provincial 14449 de Acceso Justo al Hábitat (arts. 8°, 44°, 45°).

En dichas zonas se asegurarán las condiciones legales para la ejecución de “Proyectos Urbanísticos Integrales” o generar subdivisiones por el “Programa Lotes con Servicios”.

Son Zonas de Promoción del Hábitat aquellas zonas residenciales del área urbana de las localidades designadas como R1 y R2 y las zona RU del área complementaria.

#### XII.2.3. CREACIÓN DE NUEVAS ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

En el caso que sea necesario delimitar nuevas “Zonas de Promoción del Hábitat Social” o modificar las vigentes, la Autoridad de Aplicación deberá considerar el déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento poblacional, y justificarse mediante:

- Estudios referidos déficit urbano habitacional, tendencias y proyecciones de crecimiento poblacional, existencia de suelo urbano vacante y situación dominial.
- Informe producido por la AA con intervención del “COTH”.
- Otras tareas específicas según las particularidades que requiera cada caso, a criterio de la AA.

Las nuevas ZPHS serán aprobadas por Ordenanza, y deberán garantizar la aptitud hidráulica del predio certificada por la autoridad competente y la prefactibilidad de provisión de servicios de infraestructura por las prestatarias de los mismos, si no lo hubieren efectuado previamente.



En los casos que además de crearse las zonas, deban modificarse los parámetros de subdivisión del suelo, densidad de población y/o indicadores urbanísticos, dichas ordenanzas deberán ser convalidadas provincialmente.

#### XII.2.4. PROYECTOS ESPECIALES

Los “Proyectos Especiales” son instrumentos proyectuales referidos a intervenciones de mediana o gran escala tendientes a transformar, recuperar, refuncionalizar o poner en valor espacios públicos y/o diferentes ámbitos baldíos o edificados en las localidades, o su entorno periurbano o rural.

La OTM podrá llamar a concurso de ideas y/o anteproyectos o realizar talleres con actores claves según el caso.

Los Proyectos Especiales que se elaboren deberán gestionarse mediante los instrumentos de gestión correspondientes y garantizar la coherencia de las propuestas con las determinaciones y objetivos de este Plan.

De acuerdo con las características o implicancias del proyecto, requerirán la celebración de Convenios urbanísticos entre el municipio y los actores involucrados, o bien Consorcios cuando el proyecto incluya acciones bajo el programa de Lotes con Servicios o Conjuntos Integrales.

Cuando los Proyectos Especiales impliquen cambios en las regulaciones en materia de trazados, subdivisión, usos del suelo o indicadores urbanísticos se tratarán como Planes Particularizados y sólo podrán ejecutarse una vez aprobados por Ordenanza y convalidados provincialmente de acuerdo a lo dispuesto por el DL 8912/77, art. 83°

### XII.3. INSTRUMENTOS DE ARTICULACIÓN PÚBLICO/PRIVADA

La Municipalidad conducirá la realización acuerdos o actuaciones articuladas entre el sector público y el privado, complementariamente al uso de otros instrumentos o acciones, mediante la celebración de Convenios Urbanísticos y/o Consorcios Urbanísticos.

#### XII.3.1. CONVENIO URBANÍSTICO

Se entiende por “Convenio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre el Municipio y particulares, u otros organismos gubernamentales, para la concreción de programas, proyectos especiales, obras o bien ante las modificaciones normativas propias del avance en el proceso de planeamiento, tendientes al cumplimiento de los objetivos del POUyT, en el marco de las regulaciones o previsiones del presente.

Los Convenios Urbanísticos deberán contener:

- Objeto del convenio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
- Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
- Documentación del programa, norma, obra y/o plano de proyecto. Cuando la compensación consista en edificaciones o parcelas a ceder al Municipio, las mismas deberán quedar perfectamente identificadas en el plano correspondiente.

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

- Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

La celebración de convenios requerirá evaluación e informe por parte del “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”, ser aprobado por Ordenanza en el marco de la tramitación correspondiente y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

### IVI.3.2. CONSORCIO URBANÍSTICO

Se entiende por “Consorcio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre particulares propietarios y el municipio, para el desarrollo conjunto de propuestas de urbanización o edificación en las que cada parte recibe, como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas. Resulta aplicable por la implementación del “Programa de Lotes con Servicios” sobre parcelas de dominio privado. También para el desarrollo de “Proyectos Urbanísticos Integrales” ya que posibilitan un mayor aprovechamiento del suelo.

Los Consorcios Urbanísticos deberán contener:

- Objeto del consorcio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
- Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
- Plano de proyecto urbanístico o del loteo, en el que se identifiquen claramente cada una de las edificaciones o parcelas ceder al Municipio, en carácter de su participación.
- Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo comprometido, a los efectos de asegurar el éxito del Consorcio.

La celebración de consorcios requerirá evaluación e informe por parte del “Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat”, ser aprobado por Ordenanza en el marco de la tramitación correspondiente y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

## XII.4. INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO

La Municipalidad administrará los fondos e inmuebles adquiridos como resultado de las diferentes compensaciones o acciones urbanísticas desarrolladas en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, mediante la administración de un Banco de tierras municipal y de un sistema de fondeo para el desarrollo urbano, la promoción de lotes que faciliten el acceso al suelo y a la vivienda y la movilización del suelo baldío y/o la edificación paralizada.

### XII.4.1 COMPENSACIONES URBANÍSTICAS

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como compensación o participación en los Convenios o Consorcios celebrados, serán asignadas al “Banco de Tierras” municipal.

La proporción de unidades inmobiliarias a compensar (Ley 14.449 art. 55°) se corresponde con el mayor aprovechamiento del suelo, resultado de la diferencia entre la posibilidad de parcelamiento y edificación general (áreas, zonas e indicadores vigentes) y la particular según programas o proyectos previstos en la presente así como por la responsabilidad de



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

ejecución de los servicios de infraestructura por parte del municipio, o a cargo de los desarrolladores.

Cuando como consecuencia de ejecución de un Convenio Urbanístico se efectúen compensaciones económicas (Ley 14449, art. 50°), éstas serán asignados al “Fondo de Desarrollo Urbano”.

### MOMENTO DE EXIGIBILIDAD Y PROPORCIONALIDAD DE LAS COMPENSACIONES

Las parcelas o unidades edificadas a recibir por el Municipio, en compensación por la aplicación del “Programa Lotes con Servicios” o por el desarrollo de “Proyectos Urbanísticos Integrales”, deberán constar en los planos correspondientes y ser cedidas al momento de aprobar la subdivisión o finalizar las obras, según el caso, circunstancia que será precisada en el Consorcio correspondiente.

La proporción de parcelas o unidades edificadas a compensar, será la siguiente:

PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS		
	INFRAESTRUCTURA EJECUTADA POR DESARROLLADOR	INFRAESTRUCTURA EJECUTADA MUNICIPIO
COMPENSACION	Parcela/s equivalente/s 15% de superficie edificable	Parcela/s equivalente/s 30% de superficie edificable
	(descontadas calles y cesiones correspondientes)	(descontadas calles y cesiones correspondientes)
PROYECTOS URBANISTICOS INTEGRALES		
	INFRAESTRUCTURA EJECUTADA POR DESARROLLADOR	INFRAESTRUCTURA EJECUTADA MUNICIPIO
COMPENSACION	20% de las unidades edificadas	40% de las unidades edificadas

Las parcelas a recibir por el Municipio, en compensación por ampliaciones del área Urbana sobre las áreas Complementaria o Rural, o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas deberán estar precisamente identificadas en los Planes Directores correspondiente.

Cuando las modificaciones normativas sean impulsadas por particulares propietarios, la cesión de las parcelas en concepto de compensación se efectivizará al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia la Ordenanza, circunstancia que será incluida en el Convenio correspondiente.

Cuando dichas modificaciones sean impulsadas únicamente por el Municipio implicarán un proceso de gestión a fin de acordar con los propietarios de los predios involucrados. Las compensaciones exigidas por Ley podrán concretarse al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia la Ordenanza o bien cuando se apruebe la subdivisión o materialización de uso (aprobación de edificaciones) sobre los predios. Asimismo, y ante la eventualidad de demoras, se incluirá en el Convenio respectivo un plazo máximo para

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

efectivizar la cesión que no podrá ser superior a dos (2) años, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza.

### XII.4.2. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL

Se crea el “Banco de Tierras” municipal con el objetivo de registrar y administrar las parcelas de dominio municipal existentes o que pasen a dicho dominio como resultado de los convenios o consorcios celebrados, cesiones, compras, etc.

El Banco será administrado por el Municipio a través de la OTM que oficiará como Autoridad de Aplicación de la presente y contará, asimismo, con un registro de inmuebles en estado de vacancia y/o abandono, pasibles de ser incorporados al Banco por la vía administrativa que corresponda.

Los inmuebles bajo su administración estarán destinados exclusivamente a:

Promoción de viviendas o loteos para los sectores poblacionales con menores recursos, incluidos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Operatorias de viviendas oficiales o de cooperativas u organizaciones incorporadas en el “Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales”.

Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.

Reservas para equipamientos públicos municipales, sociales, educacionales, sanitarios, etc.

En forma previa a proceder a asignar las parcelas administradas por el Banco a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.

### XII.4.3. FONDO DE DESARROLLO URBANO

Se implementa el “Fondo de Desarrollo Urbano” municipal con el objetivo de administrar los aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones urbanísticas, movilización del suelo o edificación necesarias, multas, etc. por aplicación de lo establecido por el artículo 51° de la Ley 14.449 u otro origen.

La procedencia de los fondos a ingresar en el mismo y su asignación, deberán ser realizadas dentro del marco de ordenamiento territorial planificado y los criterios de información pública y transparencia en la gestión del Estado.

El Fondo de Desarrollo Urbano estará destinado al financiamiento de:

- Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipal.
- La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial de ocupaciones irregulares, lotes con servicios, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda destinadas a familias o vecinos registrados, únicamente.
- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
- La ejecución de parques y espacios verdes públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.
- En forma previa a proceder a asignar los fondos a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.



#### XII.4.4. SUBDIVISIONES POR PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS

El programa Lotes con Servicio tiene por finalidad facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses, incluyendo la dotación total o progresiva de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 14449, art. 17 y subsiguientes.

El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro de la “Zona de Promoción del Hábitat Social”, según lo dispuesto en el apartado XII.2: “Instrumentos de Planificación y Gestión del Hábitat”.

Los mismos deberán ser provistos de infraestructura de servicios en forma total, o bien en forma gradual y continua hasta en un plazo máximo de 24 meses hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación exigidos.

Las parcelas se ajustarán a las características de cada proyecto y en ningún caso podrán ser inferiores a los 10 (diez) metros de ancho y a los 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie, destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente, condición que deberá constar en la carátula de los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.

Por la vía reglamentaria la municipalidad definirá los criterios de asignación de beneficiarios, los cuales deberán estar previamente inscriptos en el “Registro Municipal de Demanda habitacional”.

Una vez reunida la documentación correspondiente, el Municipio gestionará la aprobación de la subdivisión por el Programa de Lotes con Servicios ante la Autoridad de Aplicación provincial.

#### XII.4.5. SUBDIVISIONES POR PROYECTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES

Los proyectos urbanísticos integrales implican, además del parcelamiento, la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, admitiendo parcelas de dimensiones menores a las mínimas exigidas para la zona (de acuerdo con lo dispuesto en el marco del DL 8912/77, art. 52º).

Los Proyectos Urbanístico Integrales podrán utilizar indicadores urbanísticos (Densidad, FOS y FOT ) que posibiliten una mayor intensidad de ocupación, de acuerdo a lo previsto por la presente Ordenanza para este tipo de Proyectos.

El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial y ubicado dentro de la “Zona de promoción del Hábitat Social”.

Las parcelas se ajustarán a las características particulares de cada proyecto pero en ningún caso podrán ser inferiores a los 8 (ocho) metros de ancho y a los 160 (ciento sesenta) metros cuadrados de superficie, con acceso directo desde la vía pública.

#### XII.4.6. MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio - ambiental.

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano.

Los mecanismos de movilización del suelo necesitan declaración específica y son:

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Reajuste de tierras
- Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

### XII.4.6.1. Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios

El municipio mediante ordenanza específica, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, y determinada según los parámetros que se establecen en el art.º 84 y 85º DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12.

Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario, en concordancia con lo dispuesto en los art.º 86, 87, 88 y 89 del DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12

La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

### XII.4.6.2 Reajuste de tierras

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 90º del DL 8912/77 sustituidos por la Ley 14449/12

### XII.4.6.3 Zonas de englobamiento parcelario



## CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconformación parcelaria)

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77

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 los procesos de reconformación urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

## CAPITULO XIII IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

*Maria Ines Romerc*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Ethel Diaz*  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE ADOLFO GONZALES CHAVES

### XIII.1 CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

### XIII.2 REVISIÓN PERIÓDICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados. Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad. En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan. Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Ordenamiento Urbano a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

### XIII.3 IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan. Anualmente la O.T.M. presentará la carpeta de proyectos con sus respectivos costos estimados y el orden de prioridad para su consideración en la elaboración del presupuesto municipal.

### XIII.4 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Gonzales Chaves entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por el Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley Nº8.912/77 y T.O. Decreto Nº3.389/87. Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

### XIII.5 RESPONSABLES DEL PLAN

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad. En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsables en la aplicación del Plan y el cumplimiento de todas sus prescripciones

### XIII. 6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO



### XIII.6.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N°8.912/77, T.O. N°3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se regirá por los mecanismos establecidos en el Capítulo IV y por lo establecido para cada tipo de Reserva Urbana, según la zona de emplazamiento. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo IV. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo V (Clasificación y Uso del Suelo).

### XIII.6.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Partido de Gonzales Chaves 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 podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial del Partido de Gonzales Chaves, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

### XIII.7 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

# CERTIFICADO URBANISTICO

ADOLFO  
GONZALES  
CHAVES

## 1 - DATOS

Apellido y Nombre del Peticionante: .....

Domicilio: .....

Finalidad por la que solicita el certificado: (marcar lo que corresponda)

Transferencia de dominio      Construcción      Ampliación      Habilitación      Subdivisión

Indicar el uso: .....

Firma del peticionante: .....

## 2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN		NOMENCLATURA CATASTRAL							
NORTE		CIRC.	SECC.	FRAC.	CH.	QTA.	MZ.	PC.	SubPC.
PARTIDA:									
Dimensiones de la Parcela:									
Frente (m):									
Fondo (m):									
Superficie (m):									
									Firma y Sello Catastro Municipal

Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas

## 3 - INDICADORES URBANISTICOS

Localidad ..... Uso predominante: .....

Zona ..... Uso complementario: .....

USO	Densidad Neta		FOS MAX.	FOT MAX.	CAS %	RETIROS			Dimensiones		
	Actual	Potencial				Frente	Lateral	Fondo	Altura	Frente	Sup.

## 4 - SERVICIOS ESENCIALES

(indicar SI o NO, según corresponda)

	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica	Alumbrado Publico	Gas Natural
Existente en la parcela						
Previsto para la zona						

## 5

El uso de clasifica como PERMITIDO - PROHIBIDO según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Territorial

(tachar lo que NO corresponda)

Fecha de Vigencia del Certificado Urbanístico: 180 días corridos (Cap. II del Código de Ordenam. Territorial)

.....  
Fecha de Otorgamiento

.....  
Firma y Sello  
Secretaría de Obras y Servicios Públicos

*Maria Ines Romero*  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*ETHEL DÍEZ*  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

O R D E N A N Z A N° 2.081

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en el marco del Plan Familia Propietaria para una mejor distribución y economía de las tierras adquiridas se permite realizar la subdivisión de lotes de 10 mts. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial.-

El Honorable Concejo Deliberante en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- Créase en el Área Urbano de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 4 ) en el predio cuya designación catastral es Circunscripción I, Sección A, Manzana 16, CON EL UNICO FIN DE CONCRETAR EL "PLAN FAMILIA PROPIETARIA".-

ARTICULO 2º .- La ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 4 ) determinada en el artículo 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta: la resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) F.O.S. 0.6 .-
- C) F.O.T. 1.0 .-
- D) Dimensión mínima de Parcela: 10 mts. de frente – 250 mts<sup>2</sup> de superficie como mínimo.-
- E) Usos: viviendas Unifamiliares.-
- F) Retiro mínimo de Línea Municipal 2 mts.-
- G) Servicios especiales:
  - 1- Alumbrado público, recolección de residuos y riego.-
  - 2- Servicio eléctrico domiciliario .-
  - 3- Agua potable .-
  - 4- Apertura, alcantarillado y abovedado de calles .-
  - 5- Desagües pluviales.-
  - 6- Servicio de gas natural.-
  - 7- Servicio de cloacas.-

ARTICULO 3º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a los fines de su competencia.-

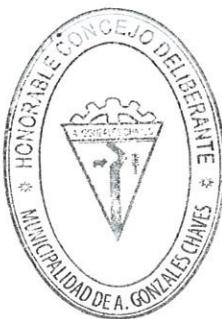
DADA en la sala de Sesiones del honorable concejo Deliberante del Distrito de Adolfo González Chaves, a los ocho días del mes de Mayo del año 1.997.-

REG. H.C.D. 18/97

Walter Ruben Garcia  
SECRETARIO H.C.D.  
A.G.CHAVES

Jorge Eduardo Zamora  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G.CHAVES

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*Etel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

O R D E N A N Z A N° 2.220

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en el marco del Plan Familia Propietaria para una mejor distribución y economía de las tierras adquiridas se permite realizar la subdivisión de lotes de 10 mts. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial.-

El Honorable Concejo Deliberante en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- Créase en el Área Urbano de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 6 ) en el predio cuya designación catastral es Circunscripción I, Sección A, Manzana 6 a, Parcelas 6 y 7, Charcas n° 21, CON EL UNICO FIN DE CONCRETAR EL "PLAN FAMILIA PROPIETARIA".-

ARTICULO 2º .- La ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 6 ) determinada en el articulo 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta: la resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) F.O.S. 60 %.-
- C) F.O.T. 1.0 .-
- D) Dimensión mínima de Parcela: 10 mts. de frente – 250 mts<sup>2</sup> de superficie como mínimo.-
- E) Usos: viviendas Unifamiliares.-
- F) Retiro mínimo de Línea Municipal 2 mts.-
- G) Servicios especiales:
  - 1- Alumbrado público, recolección de residuos y riego.-
  - 2- Servicio eléctrico domiciliario .-
  - 3- Agua potable .-
  - 4- Apertura, alcantarillado y abovedado de calles .-
  - 5- Desagües pluviales.-
  - 6- Servicio de gas natural.-
  - 7- Servicio de cloacas.-

ARTICULO 3º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a los fines de su competencia.-

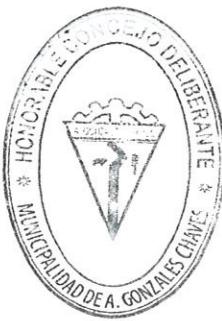
DADA en la sala de Sesiones del honorable concejo Deliberante del Distrito de Adolfo González Chaves, a los dieciocho días del mes de Febrero del año 1.999.-

REG. H.C.D. 04/99

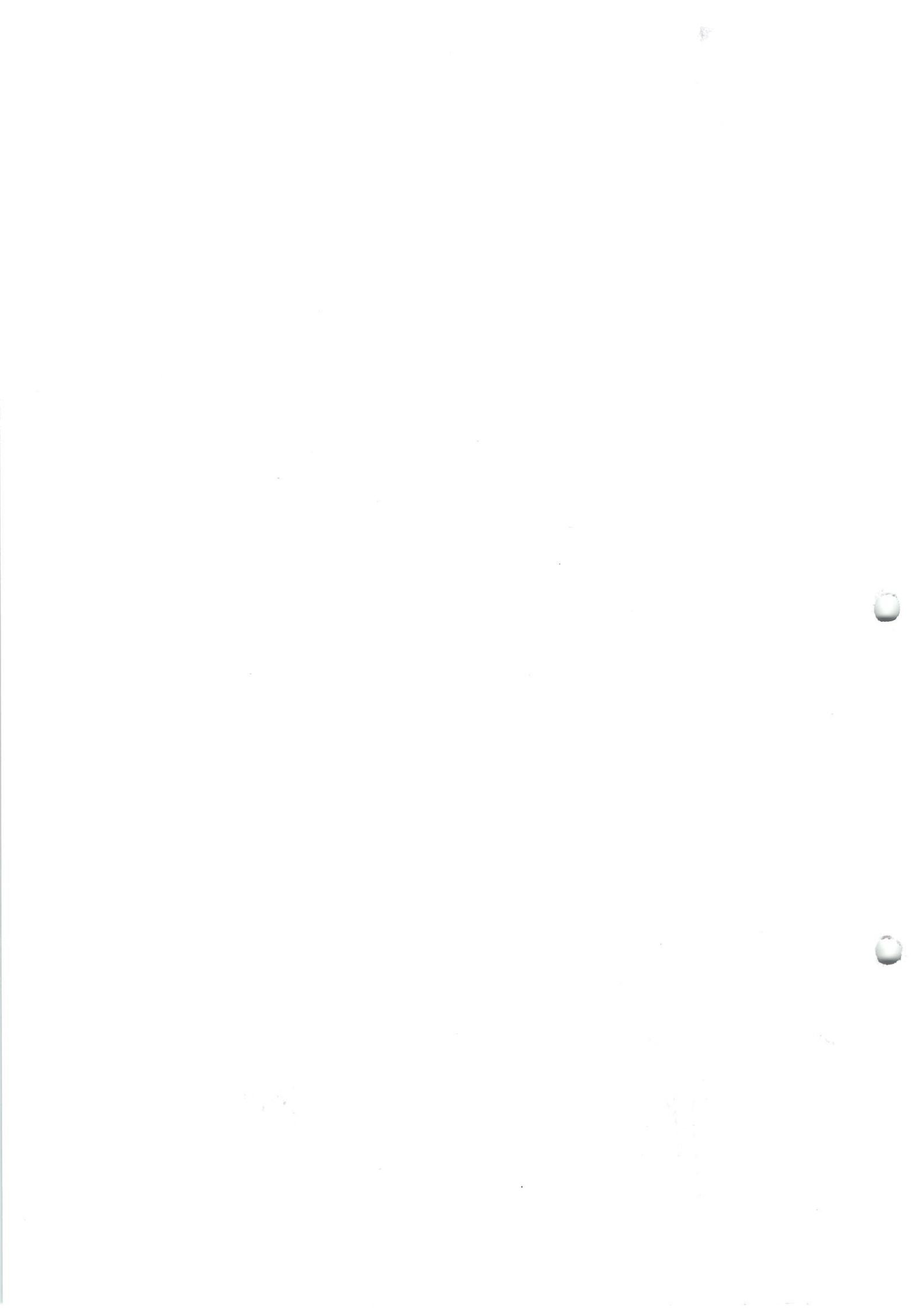
PEDRO CHALDE  
SECRETARIO H.C.D.  
A.G.CHAVES

RAUL H. MARTINEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G.CHAVES

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



*R. Holl*  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES





H.C.C.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 2003

VISTO Y CONSIDERANDO:

Dado el marco del PLAN FAMILIA PROPIETARIA para una mejor distribución y economía de las tierras adjudicadas se permite realizar la subdivisión en lotes de 10 m. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

**ARTICULO 1º:** Creadase en el Área Urbana de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4, en la que cuya designación catastral es :Circunscripción 10, Urbanización de la U. C. Id. 2.3.4.5.6 .CON EL UNICO FIN DE CONSTITUIR " PLAN FAMILIA PROPIETARIA".

**ARTICULO 2º:** La ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 determinada en el Art. 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanos:

- (A) Densidad Neta: La resultante de construir 2 viviendas por parcela.-
- (B) P.D.S. 0.6
- (C) P.D.T. 1
- (D) Dimensión mínima de Parcela: 10 m. de frente y 250 m. de superficie.
- (E) Usos: Viviendas Unifamiliares.
- (F) Retiro Mínimo de Línea Municipal 2 m.
- (G) Servicios Especiales.
  - 1- Alumbrado Público , Recolección de Residuos.
  - 2- Servicio Eléctrico domiciliario.
  - 3- Agua Potable.
  - 4- alcantarillado - abovedado de calles.
  - 5- desague Pluviales.
  - 6- servicio de Gas Natural
  - 7- servicio de Cloacas.-

**ARTICULO 3º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a los fines de su competencia.

DADA en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Adolfo González Chaves, a los 23 días del mes de Mayo de 1.996.-

Walter Ruben García  
SECRETARIO H.C.D.

Jorge Eduardo Zeballos  
PRESIDENTE H.C.D.

Reg. N° 24 /96 H.C.D.



Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

O R D E N A N Z A N° 2.080

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en el marco del Plan Familia Propietaria para una mejor distribución y economía de las tierras adquiridas se permite realizar la subdivisión de lotes de 10 mts. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial.-

El Honorable Concejo Deliberante en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- Créase en el Area Urbano de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 3 ) en el predio cuya designación catastral es Circunscripción I, Sección B, Manzana 35 c, Parcelas 1 a 16, CON EL UNICO FIN DE CONCRETAR EL "PLAN FAMILIA PROPIETARIA".-

ARTICULO 2º .- La ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 ( 3 ) determinada en el articulo 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta: la resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) F.O.S. 0.6 .-
- C) F.O.T. 1.0 .-
- D) Dimensión mínima de Parcela: 10 mts. de frente – 250 mts<sup>2</sup> de superficie como mínimo.-
- E) Usos: viviendas Unifamiliares.-
- F) Retiro mínimo de Línea Municipal 2 mts.-
- G) Servicios especiales:
  - 1- Alumbrado público, recolección de residuos y riego.-
  - 2- Servicio eléctrico domiciliario .-
  - 3- Agua potable .-
  - 4- Apertura, alcantarillado y abovedado de calles .-
  - 5- Desagües pluviales.-
  - 6- Servicio de gas natural.-
  - 7- Servicio de cloacas.-

ARTICULO 3º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a los fines de su competencia.-

DADA en la sala de Sesiones del honorable concejo Deliberante del Distrito de Adolfo González Chaves, a los veinticuatro días del mes de Abril del año 1.997.-

REG. H.C.D. 11/97

Walter R. Garcia  
SECRETARIO H.C.D.  
A.G.CHAVES

Jorge Eduardo Zamora  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G.CHAVES

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



  
ETHEL DÍAZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



Municipalidad de Adolfo González Chaves



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

O R D E N A N Z A N° 3.059

VISTO Y CONSIDERANDO :

La necesidad de de emplazar un conjunto habitacional de interés social, gestionado ante el Ministerio de Desarrollo Social, programa Ayudas Urgentes,

Que en la manzana 41 k de la circunscripción XVI, Sección A, existen dos parcelas de propiedad municipal posibles de unificar y proceder a una nueva división, generando 13 nuevas parcelas,

Que resulta necesario proceder a la subdivisión de dicha fracción para facilitar el trámite de futura escrituración de las viviendas que conforman el conjunto habitacional aalf emplazado,

**El Honorable Concejo Deliberante** en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.-Apruébase el proyecto de anexión u nueva división de las parcelas 5 y 6 de la manzana 41 k de la circ. XVI, Sección A de la ciudad de Adolfo González Chaves, comprendida entre las calles Saenz Peña-Calle 3 – Dr. Torchiarì y Paso determinándose 12 nuevas parcelas de 12.50 mts. de frente y 22.00 mts de fondo y una parcela de 12.50 mts de frente por 50 de fondo-

ARTICULO 2º.- Créase dentro del área Urbano de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL designada como U E 3 (1 b) en el predio cuya designación catastral es Circunscripción XVI, Sección A, Manzana 41 k Parcelas originales 5 y 6 al sólo efecto de ser destinados a Construcción de viviendas de Interés Social.

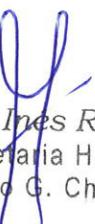
ARTICULO 3º .- Asígnese a la ZONA URBANIZADA ESPECIAL CREADA en el Artículo 2º los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta: la resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) F.O.S. 50 % .-
- C) F.O.T. 0.5.-
- D) Dimensión mínima de Parcela: 12.50 mts. de frente y 270 mts2 de superficie.-
- E) Usos Exclusivo: viviendas Unifamiliares.-
- F) Retiro mínimo de Línea Municipal 2 mts.-
- G) Servicios especiales:
  - 1- Alumbrado público, recolección de residuos y riego.-
  - 2- Servicio eléctrico domiciliario .-
  - 3- Agua potable .-
  - 4- Apertura, alcantarillado y abovedado de calles .-

ARTICULO 4º.- Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese-

DADA en la sala de Sesiones del honorable concejo Deliberante del Distrito de Adolfo González Chaves, a los (10) días del mes de OCTUBRE de 2013.-

**EZEQUIEL TOSO**  
SECRETARIO H.C.D.

  
María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

**SANDRA ZOPPO**  
PRESIDENTE H.C.D.



  
ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES



## ORDENANZA 2954

### VISTO:

La Ordenanza 752/79 por la que se establece el Regimen de Ordenamiento Territorial y Usos del suelo para el Partido de Adolfo Gonzales Chaves,

La necesidad de efectuar adecuaciones de dicho regimen para propiciar una adecuada organización de las actividades en el espacio;

La Ordenanza 2002/06 en cuyos fundamentos se cita la necesidad de contar con tierras aptas para el desarrollo de planes de forestación, recreación y viviendas;

### CONSIDERANDO:

Que el emplazamiento de 27 viviendas del Programa Federal Plurianual, la factibilidad otorgada a partir de proyectos concretos de ampliación de redes de infraestructura y la concreción del proyecto Parque Comunitario Tantanakuy a partir de la labor ininterrumpida de la Asociación Amigos de la Naturaleza con el apoyo del Municipio, consolidan los argumentos que fundamentan dicha ordenanza;

Que resulta necesario dictar el acto normativo para salvaguardar los actos culturales realizados sobre el territorio y a la vez otorgar seguridad jurídica a los planes de desarrollo futuro, en base a las constancias del presente expediente en sus fojas 1 a 25

Que encontrándose ubicada sobre calle Moreno, manzana U, Parcela 15 una planta de bombeo, es necesaria su exclusión de la ZONA URBANIZADA ESPECIAL,

Lo preceptuado en el Artículo 2º del Decreto-Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo en sus incisos a) d) y e);

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE en uso de sus facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

### O R D E N A N Z A

**ARTICULO 1º.-** Créase dentro del Area Urbana U 3 (1) de la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL designada como **U E (5)** comprendida entre las calles: Juan Elicagaray, Juan José Paso, deslinde de las parcelas 28 y 4 de la Manzana C, Av. San Martín, deslinde de parcelas 3, 4, 5, 6, 13, 14 y 18 de la Manzana D, calle 4, calle Moreno y Av. Independencia,

**ARTICULO 2º.-** Establécese para la zona creada en el Artículo 1º el USO EXCLUSIVO: Esparcimiento ocioso o activo, actividades culturales y/o recreativas comunitarias, deportes de conjunto, campamentismo y vida en la naturaleza.

**ARTICULO 3º.-** Créase dentro del Area Urbana U 3 (1) de la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, la ZONA URBANIZADA especial designada como **U 4 (11)** en el predio delimitado por las calles Lavalle, Güemes, Moreno, Calle 4, General Paz y Avellaneda, cuya designación catastral es Circunscripción XVI, Sección A, Manzanas L, T, Z e Y al sólo efecto de ser destinado a Construcción de planes masivos de Viviendas.

*Maria Inés Romero*  
Secretaría H.C.D.  
**ARTICULO 4º.** Asignanse a la Zona Urbanizada Especial creada en el Artículo 3º los siguientes indicadores urbanísticos

*Ethel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES



1. Densidad Neta: la resultante de construir una (1) vivienda por parcela.
2. F.O.S.: 60 %
3. F.O.T.: 0,5
4. Dimensión mínima de parcela 12,50 m. de frente y 275 m<sup>2</sup> de superficie.
5. USO EXCLUSIVO: Viviendas unifamiliares
6. Servicios Especiales:
  - Alumbrado Público, recolección de residuos y riego.
  - Servicio eléctrico domiciliario.
  - Agua potable.
  - Apertura, alcantarillado y abovedado de calles.
  - Desagües pluviales.

**ARTICULO 5º.-** Cúmplase, Comuníquese, Publíquese y Archívese.

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Adolfo González Chaves a los Trece (13) días del mes de octubre de 2011.

JAVIER VILLANUEVA  
SECRETARIO H.C.D.

GEORGINA D' ANNUNZIO  
PRESIDENTE H.C.D.

*Maria Inés Romero*  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

*Ethel Díez*  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES







HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N°

2004

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que el Marco del PLAN FAMILIA PROPIETARIA para una mejor distribución y economía de las tierras adquiridas se permite realizar la subdivisión en lotes de 10 m. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial.

El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

**ARTICULO 1º:** Crease en el Área Urbano de la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 (2) en el predio cuya designación catastral es :Circunscripción XVI, Sección A, Fracción 1, Chacra 29. CON EL UNICO FINDE CONCRETAR EL " PLAN FAMILIA PROPIETARIA".

**ARTICULO 2º:** La ZONA URBANIZADA ESPECIAL U4 (2) determinada en el Art. 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta:La resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) P.O.S. 0,8
- C) P.O.T. 1
- D) Dimensión mínima de Parcela: 10 m. de frente  
250 m. de superficie.
- E) Usos: Viviendas Unifamiliares.
- F) Retiro Mínimo de Línea Municipal 2 m.
- G) Servicios Especiales.
  - 1- Alumbrado Público , Recolección de Residuos y Riego.
  - 2- Servicio Eléctrico domiciliario.
  - 3- Agua Potable.
  - 4- Apertura ,Alcantarillado y abovedado de calles.
  - 5- Desagües Pluviales.
  - 6- Servicio de Gas Natural
  - 7- Servicio de Cloacas.-

**ARTICULO 3º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a los fines de su competencia.

DADA en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, a los 23 días del mes de Mayo del 1.996.-

Walter Ruben García  
SECRETARIO H.C.D.

Reg. N° 23 /96 H.C.D.



Jorge Eduardo Zamora  
PRESIDENTE H.C.D.



Maria Inés Romerc  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

*R. Díez*



## MUNICIPALIDAD DE ADOLFO GONZALES CHAVES



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 2082

## VISTO:

La Ordenanza n° 2042 que autoriza a efectuar trabajos de mensura, división y catastro parcelario de un inmueble municipal; y

## CONSIDERANDO:

Que el D.E. por medio del Dto.n° 1003/96 contrató a un Ingeniero Civil para la ejecución de los mencionados trabajos de agrimensura.-

Que a los efectos de realizar los trabajos mencionados y conforme lo establecido en el art.52° del Decreto-Ley 8912 es necesario modificar los indicadores urbanísticos,

el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE en uso de las facultades que le son propias sanciona con fuerza de

## ORDENANZA

Artículo 1º.- Modificanse los indicadores urbanísticos de la manzana ubicada en la ciudad de Adolfo Gonzales Chaves, entre las calles Ituzaingó, Balcarce, Cerrito y Rawson, cuya nomenclatura Catastral es: Circ.XVI, Sec.A, Mza.34b.-

Artículo 2º.- Los indicadores urbanísticos de la manzana citada en el art.1º serán los siguientes:

Densidad: 250 h.

F.O.T.: 1

F.O.S.: 60 %

Ancho mínimo: 10 mts.

Superficie mínima: 210 m2.

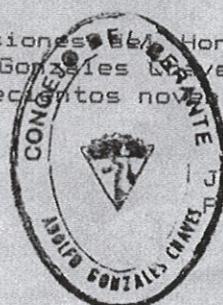
Artículo 3º.- Comuníquese al D.E. a los fines de su competencia.

DADA en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Distrito de Adolfo Gonzales Chaves, a los ocho días del mes de Mayo del año mil novecientos noventa y siete.-

Walter Ruben García  
SECRETARIO H.C.D.

Jorge Eduardo Zamora  
PRESIDENTE H.C.D.

Req.Nº 17/97 H.C.D.-



Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves

ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

O R D E N A N Z A N° 2.559

VISTO:

Que en el marco del Plan Familia Propietaria para una mejor distribución y economía de las tierras adquiridas se permite realizar la subdivisión de lotes de 10 mts. de frente como mínimo con 250 m<sup>2</sup> de superficie creando una zona urbanizada especial, Y

CONSIDERANDO.

Que la Ordenanza 2168/98 no se adecua a la posibilidad de generar el mayor número posible de parcelas;

El Honorable Concejo Deliberante en uso de las facultades que le son propias, sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º.- Créase dentro del área Urbano U3 (2) de la ciudad de Adolfo González Chaves, la ZONA URBANIZADA ESPECIAL designada como U3 (2 a) en el predio cuya designación catastral es Circunscripción XVI, Sección A, Manzana 9 a, Parcelas 1,2,3 y 14, CON EL UNICO FIN DE CONCRETAR EL "PLAN FAMILIA PROPIETARIA".-

ARTICULO 2º .- La ZONA URBANIZADA ESPECIAL determinada en el Articulo 1º se le asigna los siguientes indicadores urbanísticos:

- A) Densidad Neta: la resultante de construir 1 (una) vivienda por parcela.-
- B) F.O.S. 50 % .-
- C) F.O.T. 0.5.-
- D) Dimensión mínima de Parcela: 10 mts. de frente – 250 mts<sup>2</sup> de superficie como mínimo.-
- E) Usos: viviendas Unifamiliares.-
- F) Retiro mínimo de Línea Municipal 2 mts.-
- G) Servicios especiales:
  - 1- Alumbrado público, recolección de residuos y riego.-
  - 2- Servicio eléctrico domiciliario .-
  - 3- Agua potable .-
  - 4- Apertura, alcantarillado y abovedado de calles .-
  - 5- Desagües pluviales.-
  - 6- Servicio de gas natural.-
  - 7- Servicio de cloacas.-

ARTICULO 3º: Derógese la Ordenanza 2168/98

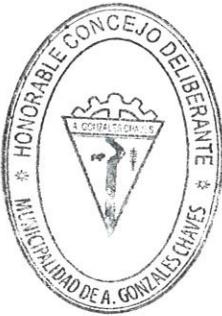
ARTICULO 4º.- Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese-

DADA en la sala de Sesiones del honorable concejo Deliberante del Distrito de Adolfo González Chaves, a los veintitrés (23) días del mes de Junio del año 2.006.-

JAVIER A.VILLANUEVA  
SECRETARIO H.C.D.

PABLO D.PAFUNDI  
PRESIDENTE H.C.D.

María Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

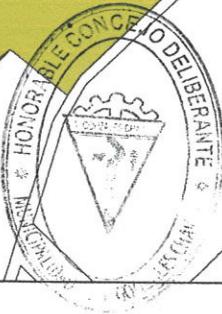


PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: ADOLFO GONZALES CHAVES

二二

~~Maria Inés Romero  
Secretaría H.C.D.  
Adolfo G. Chaves~~



ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D.  
A.G. CHAVES

TITULO: ZONIFICACION SEGUN USOS

## REFERENCIAS:

- U/RESIDENCIAL 2
- U/DISTRITO URB. ESPECIAL
- U/DISTRITO ESP. SUELOS
- U/RESIDENCIAL PARQUE
- C/RESERVA URBANA
- U/CORREDOR SERVICIOS LA.

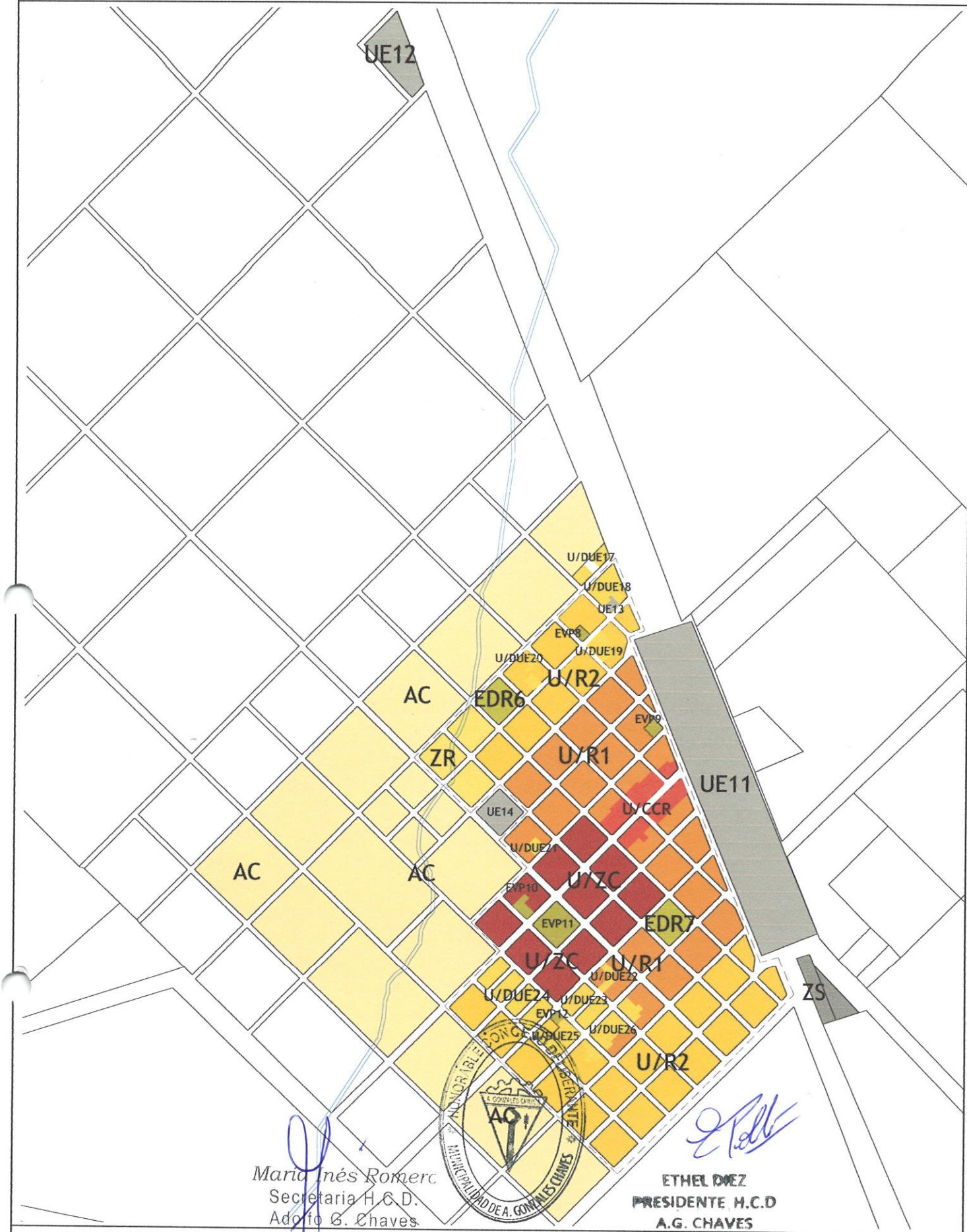
C/ CORREDOR SERVICIOS 1B  
C/ CORREDOR SERVICIOS 2  
LOS ESPECIALES

R/ZONA INDUSTRIAL  
R/ZONA LOGISTICA

ANEXO III







*Maria Inés Romero  
Secretaria H.C.D.  
Adolfo G. Chaves*

ETHEL DÍEZ  
PRESIDENTE H.C.D  
A.G. CHAVES

TITULO: ZONIFICACION SEGUN USOS



REFERENCIAS: ■ U/ZONA CENTRAL  
■ U/CORREDOR COMERCIAL  
■ U/RESIDENCIAL I

U/RESIDENCIAL 2  
 U/DISTRITO URB. ESPECIAL  
 ZONA DE RECUPERACION

#### **■ ESPACIO VERDE PUBLICO ■ EQUIPAM. DEPORT. RECRE**

■ USOS ESPECÍFICOS  
■ ZONA SILOS

AREA RURAL  
■ AREA COMPLEMENTARIA

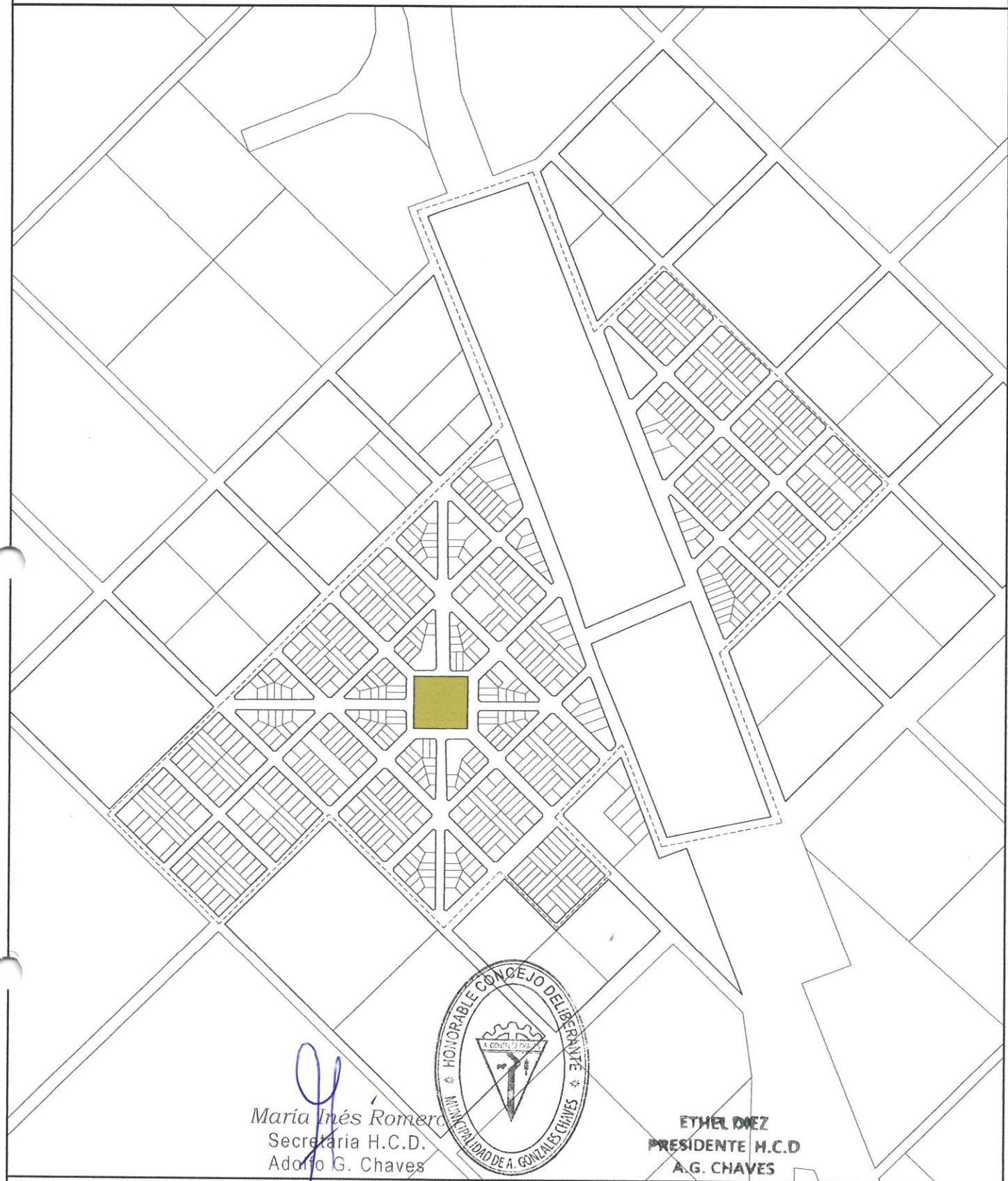
— 1 —

ANEXO  
IV



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: JUAN EULOGIO BARRA



TITULO: DELIMITACION DE LA LOCALIDAD

REFERENCIAS:

COLONIA RURAL

■ ESPACIO VERDE PUBLICO



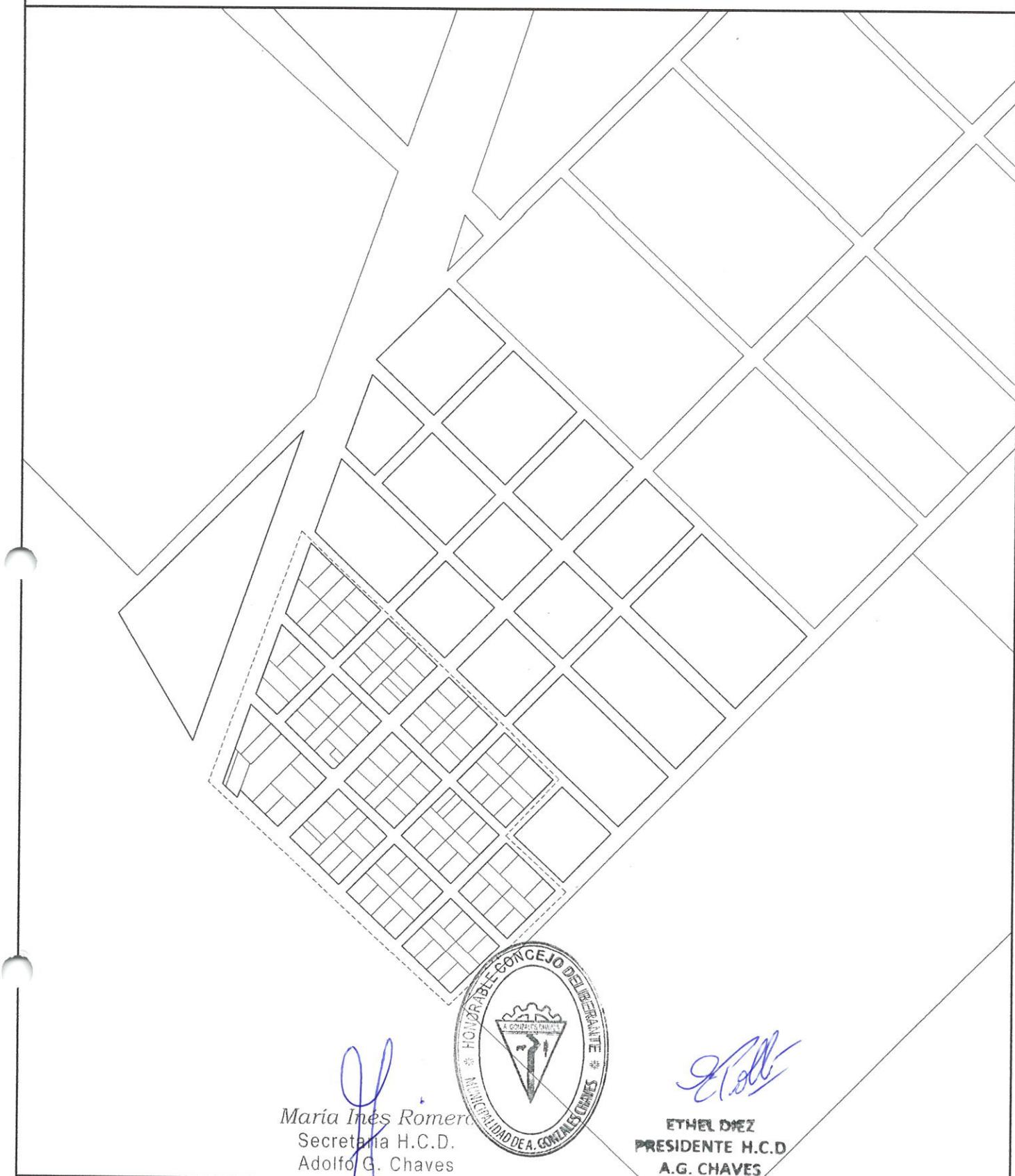
ANEXO

V



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | MUNICIPALIDAD A.G.C.

LOCALIDAD: VASQUEZ



TITULO: DELIMITACION DE LA LOCALIDAD

REFERENCIAS: COLONIA RURAL

ANEXO  
VI

