

Código de Ordenamiento Territorial Ambiental COTA del Partido de Mar Chiquita (Provincia de Buenos Aires)

Municipalidad de Mar Chiquita

Código de Ordenamiento Territorial Ambiental COTA

Proyecto de Ordenanza

Artículo 1– Aprobación

Apruébase el Código de Ordenamiento Territorial Ambiental del Municipio de Mar Chiquita, en adelante el COTA Código de Ordenamiento Territorial Ambiental que como Anexo A forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 2 – Objeto

La presente ordenanza rige la planificación y la gestión urbana y rural del Municipio de Mar Chiquita; establece los principios, los objetivos, las estrategias y los lineamientos de actuación territorial; regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

Artículo 3 – Principios Generales

1. El Municipio de Mar Chiquita constituye un territorio con gran variedad y riqueza de recursos naturales y culturales, tanto urbanos como rurales de la planicie pampeana. Este patrimonio constituye un recurso no renovable que el Código busca proteger para el beneficio de la comunidad y para su transmisión a las futuras generaciones.
2. La promoción del desarrollo del Municipio de Mar Chiquita tiene como principios generales:
 - a. la función social y ecológica de la propiedad;
 - b. la primacía de los derechos colectivos, de la mejora de la calidad de vida y la protección del ambiente;
 - c. la distribución socialmente justa de los costos y de los beneficios derivados de los procesos de desarrollo territorial a fin de reducir las desigualdades;
 - d. el fortalecimiento de los mecanismos de gestión pública en el ordenamiento territorial y la promoción de estrategias de desarrollo;
 - e. la articulación de las estrategias de desarrollo del municipio con las de la Provincia de Buenos Aires;
 - f. la gestión democrática, transparente y participativa del territorio garantizando el acceso a la información pública para todos y todas.

Artículo 4 – Alcances

1. Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ordenanza sin excepción todas las personas físicas y jurídicas públicas o privadas.
2. Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, el parcelamiento de la propiedad inmueble, los volúmenes edificables, el tejido urbano, el tejido rural, la preservación de los ámbitos patrimoniales construidos y naturales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento físico-espacial y ambiental del territorio del Municipio de Mar Chiquita. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.
3. El presente Plan cumple con lo establecido en el artículo 80 del Decreto Ley 8912 y constituye la ordenanza marco a la que se ajustan todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales y las obras públicas locales y provinciales en el Municipio de Mar Chiquita.

Artículo 5 – Efectos

El COTA aprobado por esta Ordenanza y sus futuras modificaciones son normas de orden público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejar sin efecto sus normas.

Artículo 6 – Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del Código será determinada por el Departamento Ejecutivo mediante la reglamentación correspondiente.

Artículo 7 – Preservación y puesta en valor del patrimonio local

1. Declárase de interés público la preservación del patrimonio natural y cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la identidad y la memoria colectiva. El Gobierno Municipal, a través de la Autoridad de Aplicación, planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección de los ecosistemas, de los paisajes y del patrimonio construido, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Plan prescriban.
2. Como medida de apoyo y fortalecimiento de las políticas del presente Código, el Departamento Ejecutivo pondrá en marcha un plan de promoción y de actividades de formación y de difusión a través de materiales audiovisuales para el fortalecimiento de una conciencia ambiental y patrimonial en la población, especialmente en niñeces y jóvenes con especial atención de lo dispuesto en este Plan.

Artículo 8 – Interpretación

1. En la interpretación del COTA, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias de actuación expresados en el texto de esta Ordenanza y en el Título 1 del Anexo A.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. En la interpretación del Código prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre los equipamientos y servicios urbanos y el aprovechamiento edificatorio, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor impacto negativo sobre el ambiente natural, el paisaje y la imagen urbana y al interés general de la colectividad.
5. La Comisión de Ordenamiento Territorial Ambiental COTA creada en el Título III, emitirá interpretaciones técnicas no vinculantes sobre los temas de su competencia con carácter previo al dictado de los actos administrativos correspondientes por la autoridad competente.

Artículo 9 – Inspección y control de la disciplina urbanística

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Código, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se aplicará lo prescripto tanto en el Capítulo VI del Título III como en la Ordenanza 88/22 y se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

Artículo 10 – Convalidación Provincial

Remítase el presente COTA a los Organismos Provinciales pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83 del Decreto-Ley 8.912 y sus modificatorias.

Artículo 11 – Vigencia y reglamentación del Plan

1. El COTA entrará en vigor en el Municipio a partir de los sesenta días de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

2. El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente ordenanza dentro de los ciento ochenta días de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

Artículo 12 – Publicación y difusión

1. Encomiéndose al Departamento Ejecutivo tomar las providencias necesarias para la publicación y permanente difusión de los contenidos del presente plan y de las normas reglamentarias contenidas en él.
2. Facultase al Departamento Ejecutivo a publicar cada tres años, contados a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial, un texto ordenando de la misma. Dicho texto deberá ser editado destacando claramente las modificaciones, agregados y derogaciones indicándose la norma y año correspondientes.

Artículo 13– Derogaciones

Deróganse las siguientes normas

Ordenanza N° 94/1991

Ordenanza N° 796/79

Ordenanza N° 815/79

Ordenanza N° 816/79

Ordenanza N° 838/80

Ordenanza N° 896/82

Ordenanza N° 858/83

Ordenanza N° 1003/83

Resolución 006/2002 de fecha 04/10/2002
Decreto N° 1272 de fecha 04/06/2004
Ordenanza N° 35/10 de fecha 14/07/2010
Ordenanza N° 006/2011 de fecha 01/03/11
Ordenanza N° 034 de fecha 24 /04/2019
Ordenanza N° 28/20 de fecha 08/06/2020
Ordenanza N° 39/20 de fecha 23/09/2020
Ordenanza N° 69/20 de fecha 17/09/2020
Ordenanza N° 038/20 de fecha 23/09/2020
Ordenanza N° 37/21 de fecha 28/04/2021
Decreto N° 1090 de fecha 27/05/2012
Decreto N°1067 de fecha 17 de junio de 2013
Ordenanza N° 068 de fecha 24 de julio de 2013
Ordenanza N° 038 de fecha 23 de septiembre de 2020
Decreto N° 1209 de fecha 24 de septiembre de 2020
Decreto N° 1210 de fecha 24 de septiembre de 2020
Ordenanza N° 039 de fecha 32 de septiembre de 2020
Ordenanza N° 18/2022 de fecha 23/02/2022

Y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Artículo 14 – De forma

Ordenamiento del Anexo A del anteproyecto de Ordenanza

Título I | Objetivos generales, estrategias y lineamientos de actuación

Capítulo Único

Título II | Normativa regulatoria

Capítulo I – Clasificación primaria del territorio.

Capítulo II – Clasificación secundaria del territorio.

Sección 1 - Zonas de Regulación General

Sección 2 - Zonas Especiales

Capítulo III – Sistema vial.

Capítulo IV – Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.

Sección 1 - Clasificación y características de los locales de los edificios Sección

2 - Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

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

Sección 4 - Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

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

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

Capítulo V – Régimen de usos.

Sección 1 - Determinaciones generales

Sección 2 - Clasificación de los usos

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

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

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

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

Capítulo VI – Parcelamiento del suelo.

Sección 1 - Disposiciones generales

Sección 2 - Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria

Sección 3 - Parcelamientos en el Area Rural

Capítulo VII – Preservación del patrimonio.

Sección 1 - Condiciones generales

Sección 2 - Tipos y criterios de valoración

Sección 3 - Tipos y niveles de protección

Capítulo VIII – Condiciones particulares para las zonas de regulación general.

Sección 1 - Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas localizadas en el Corredor Mediterráneo (Coronel Vidal, General Pirán y Vivoratá)

Sección 2 - Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas localizadas en el Corredor Costero (Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita)

Sección 3 - Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Complementarias localizadas en el Corredor Mediterráneo (Coronel Vidal, General Pirán y Vivoratá)

Sección 4 - Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Complementarias localizadas en el Corredor Costero (Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita)

Sección 5 - Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en el Area Rural

Capítulo IX – Condiciones particulares para las zonas especiales.

Sección 1 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZEIU)

Sección 2 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales Parques, Plazas y Paseos

Sección 3 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental

Sección 4 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida

Sección 5 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales Centros de Servicios Rurales

Capítulo X – Normas sobre preservación y calidad ambiental.

Sección 1 – Normas generales

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

Sección 6 – Areas de exclusión de aplicación de agrotóxicos

Sección 7 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

Sección 8 – Mejoramiento del paisaje urbano

Título III | Sistema de gestión territorial

Capítulo I – Sistema Municipal de Gestión Territorial Capítulo

II – Instrumentos complementarios de planificación Capítulo

III – Instrumentos de gestión urbanística

Sección 1 - Fondo de Desarrollo Urbano Ambiental.

Sección 2 - Banco de Tierras - Ordenanza 28/2020.

Sección 3 - Instrumentos de gestión previstos en la Ley 14.449/12

Sección 4 - Participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

Sección 5 - Convenios Urbanísticos

Sección 6 - Régimen de contribución por mejoras generadas por obras públicas

Sección 7 - Sistema de estímulos a la preservación del patrimonio

Capítulo IV - Instrumentos de participación ciudadana

Sección 1 - Aspectos generales de la participación

- Sección 2 - Comisión de Ordenamiento Territorial Ambiental
- Sección 3 - Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental
- Capítulo V - Disposiciones y mecanismos de tramitación y de aprobación
 - Sección 1 - Generalidades
 - Sección 2 - Evaluación de Impacto Ambiental
 - Sección 3 - Estudio Simplificado de Impacto Ambiental
 - Sección 4 - Disposiciones para la ampliación de las áreas urbanas y complementarias
 - Sección 5 - Disposiciones particulares para la protección del suelo y de los bienes públicos
 - Sección 6 - Procedimientos de tratamiento y aprobación
- Capítulo VI - Normas de disciplina urbanística y ambiental
 - Sección 1 - Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones
 - Sección 2 - Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación
 - Sección 3 - Inspección y vigilancia
 - Sección 4 - Sanciones

Anexos

- Anexo 1 | Perfiles de los lineamientos de actuación territorial
- Anexo 2 | Límites de Areas y Zonas
- Anexo 3 | Clasificación de depósitos
- Anexo 4 | Localización de usos por zona
- Anexo 5 | Registro de Bienes Patrimoniales
- Anexo 6 | Síntesis de indicadores por zonas
- Anexo 7 | Ordenanza barrio La Armonía
- Anexo 8 | Ordenanza 28/20 - Banco Municipal de Tierras
- Anexo 9 | Ordenanza 64/21 - Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

Anexo cartográfico

- Clasificación Primaria del Territorio: planos 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a y 8a.
- Clasificación Secundaria del Territorio | Límites de las zonas de regulación general: planos 2b, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b.
- Clasificación Secundaria del Territorio | Límites de las zonas especiales: planos 2c, 3c, 4c, 5c, 6c, 7c.

Municipalidad de Mar Chiquita

Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental COTA

Título I

Objetivos, estrategias y lineamientos de actuación

CAPITULO UNICO – OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LINEAMIENTOS DE ACTUACIÓN

I.1.

Los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Mar Chiquita son los siguientes:

1. Objetivo 1

Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural bajo los principios establecidos en la Ley 14.449.

2. Objetivo 2

Alcanzar una mayor articulación funcional y social entre los diferentes ámbitos del Partido y, especialmente, entre los corredores mediterráneo y costero y entre estos y el área rural.

3. Objetivo 3

Mejorar la calidad de vida de las diferentes áreas urbanas garantizando una ocupación y manejo ambientalmente sostenible del suelo, el pleno acceso a los servicios y equipamientos básicos y la centralidad de una política social de cuidados.

4. Objetivo 4

Lograr que el área rural cumpla un rol más sólido tanto en los procesos de desarrollo local como en la articulación del territorio municipal a través de actividades y prácticas socio económicas respetuosas del ambiente.

5. Objetivo 5

Proteger la calidad y diversidad de los ecosistemas y paisajes del Partido como política de defensa de los bienes comunes de Mar Chiquita y como herramienta clave para responder a los efectos desfavorables del cambio climático.

6. Objetivo 6

Poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y urbanístico tanto de los ámbitos urbanos como de los rurales.

7. Objetivo 7

Fortalecer la capacidad de regulación y de gestión territorial del gobierno local.

8. Objetivo 8

Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y la comunidad.

I.2.

El COTA es un instrumento central para la definición de las políticas de desarrollo territorial. En este marco, las estrategias son los instrumentos que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

1. Establecer el marco de referencia pública y alta visibilidad, que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.

2. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

I.3.

En función de los objetivos enunciados en el artículo I.1., el presente Código se estructura a través de cinco estrategias que deben entenderse como complementarias entre sí, tanto para la gestión de los centros urbanos como para el sector rural y las áreas de especial relevancia ambiental con las que cuenta el Partido. Las estrategias de este Plan son las siguientes:

1. Estrategia 1

Fortalecimiento de las funciones de los centros urbanos del eje mediterráneo a través de 4 directrices:

- a. ampliación de la base económica aprovechando las ventajas comparativas que brinda el corredor vial – ferroviario y la cercanía a Mar del Plata;
- b. desarrollo urbano centrado en la preservación de los patrones de calidad urbana (compacidad, escala, morfología homogénea, calidad ambiental, etc.) existentes;
- c. completamiento de la cobertura y mejora en la prestación de las infraestructuras y servicios y ampliación de la oferta de los equipamientos sociales;
- d. y, puesta en valor de los sitios y edificios patrimoniales que son constitutivos de la identidad de Mar Chiquita.

2. Estrategia 2

Desarrollo de un proceso que consolide la franja costera como un área articulada y con los mayores estándares de calidad ambiental, a través de 4 directrices:

- a. ocupación prioritaria y densificación controlada del suelo urbanizado incorporando patrones de adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático;
- b. diferimiento de la aprobación y construcción de nuevas urbanizaciones;
- c. completamiento de redes de servicios y equipamientos sociales a fin de que cumpla adecuadamente con la doble función de residencia permanente y transitoria;
- d. puesta en valor del espacio público y protección de las características ambientales y paisajísticas de la costa atlántica bonaerense.

3. Estrategia 3

Promoción de procesos de desarrollo rural alternativos, a través de 4

- directrices:
- a. fomento de nuevas actividades económicas ligadas a la sustentabilidad ambiental, económica y social (ganadería regenerativa, turismo rural, producción agroecológica, recreación y difusión científica, etc.);
 - b. mejora de la accesibilidad, de la conectividad y de la prestación de servicios básicos;
 - c. erradicación de actividades y factores contaminantes;
 - d. y, preservación de las características paisajísticas y del patrimonio cultural e histórico.

4. Estrategia 4

Preservación de los ecosistemas presentes en el municipio y puesta en valor de sus funciones ambientales a través de 4 directrices:

- a. mejora de la gestión y manejo del área de Reserva y de la albufera;
- b. protección integral de los humedales (arroyos, lagunas, albc. constitución de un corredor ambiental costero para la protección de los médanos y playas
- d. preservación del pastizal pampeano y de las forestaciones urbanas y rurales.

5. Estrategia 5

Reforma de los mecanismos de gestión territorial local a través de 2 directrices: a. creación de un sistema articulado y participativo de gestión territorial municipal;

- b. ampliación, capacitación y equipamiento de los planteles técnicos municipales en materia de planificación, ejecución y control de las políticas territoriales.

I.4.

1. Los lineamientos de actuación permiten alcanzar los objetivos y desarrollar las estrategias especificadas en los artículos anteriores de este Capítulo. Tienen un doble carácter para la gestión del municipio: sirven de guía de la intervención territorial y son orientadores de los recursos públicos y privados de inversión.

2. Los lineamientos de actuación del presente Plan son los siguientes:

- a. Lineamiento de actuación 1 |
Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de los centros del corredor mediterráneo.
- b. Lineamiento de actuación 2 |
Sectores industriales planificados en Cnel. Vidal y Vivotatá.
- c. Lineamiento de actuación 3 |
Ampliación de cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Cnel. Vidal, Gral. Pirán y Vivotatá.
- d. Lineamiento de actuación 4 |
Criterios y componentes para la preservación y difusión del patrimonio histórico y cultural.
- e. Lineamiento de actuación 5 |
Criterios y componentes para la preservación y puesta en valor del patrimonio ferroviario del Partido.
- f. Lineamiento de actuación 6
Ampliación y mejora de los servicios de energía.
- g. Lineamiento de actuación 7 |
Gestión de obras de infraestructura y capacitación para la ampliación y mejora de la oferta de la conectividad digital. h.
- h. Lineamiento de actuación 8
Definición de macro zonas y medidas para la regulación de la franja costera del municipio.
- i. Lineamiento de actuación 9 |

Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida y Camet Norte.

- j. Lineamiento de actuación 10 |
Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita.
- k. Lineamiento de actuación 11 |
Componentes para el ordenamiento del borde noroeste de Santa Clara y Atlántida.
- l. Lineamiento de actuación 12 |
Ampliación de la cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Santa Clara, Camet Norte, Atlántida, Frente Mar, Santa Elena y Playa Dorada.
- m. Lineamiento de actuación 14 |
Lineamientos para la puesta en marcha de procesos de desarrollo rural sostenible.
- n. Lineamiento de actuación 15 |
Mejoramiento de la red vial del área rural.
- o. Lineamiento de actuación 16 |
Conformación de un corredor ecológico, turístico y patrimonial entre Vivoratá, Nahuel Rucá, Calfucurá y localidades balnearias.
- p. Lineamiento de actuación 17 |
Conformación de un sistema integrado de corredores ecológicos.
- q. Lineamiento de actuación 18 |
Criterios y componentes para la gestión de los residuos sólidos urbanos.
- r. Lineamiento de actuación 19 |
Componentes de la reforma del sistema de gestión territorial local.

Título II

Normativa regulatoria

CAPITULO I – CLASIFICACION PRIMARIA DEL TERRITORIO

I.1.

1. El Municipio de Mar Chiquita clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:
 - a. Urbana
 - b. Complementaria
 - c. Rural
2. Las Áreas Complementarias comprenden los espacios territoriales circundantes o adyacentes al Área Urbana, relacionados funcionalmente. Las Áreas Urbanas y Complementarias conforman los centros de población dentro del territorio del municipio y son partes integrantes de una unidad territorial.
3. Los límites espaciales de las Areas Urbanas, Complementarias y Rurales se establecen en el Anexo 2 y en los Planos 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a y 8a del Anexo Cartográfico.

I.2.

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

I.3.

Se entenderá por Área Complementaria, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y que constituye el ámbito de relación funcional y de transición entre ésta y el Área Rural.

I.4.

1. En este Plan se entenderá como centros de población del corredor ó eje mediterráneo los que conforman las ciudades de Coronel Vidal, General Pirán y Vivoratá y que, junto a la urbanización La Armonía se encuentran vinculadas por la Ruta Provincial 2.
2. Se entenderá como centros de población del corredor ó eje costero las que, conforman las áreas urbanas con frente costero al Mar Atlántico de Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita y que se encuentran vinculadas por la Ruta Provincial 11.

I.5.

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

CAPITULO II – CLASIFICACION SECUNDARIA DEL TERRITORIO

II.1.

Las Áreas Urbanas, Complementarias y Rural del Partido se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

II.2.

1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a la morfología y a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio.
2. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio.
3. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto particularizado de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo II del Título III. Para estas zonas, la presente norma fija criterios y parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

Sección 1 – Zonas de Regulación General

II.3.

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

Zonas de las Areas Urbanas del Corredor Mediterráneo	
Zona	Características y patrones de asentamiento actual
Z1 Zona Central	Son los sectores urbanos de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva de las localidades del corredor mediterráneo, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa. Se corresponden con los cascos fundacionales de las ciudades de Coronel Pirán y General Vidal. La configuración del tejido es la propia de las ciudades pampeanas con manzanas regulares, edificación compacta sobre línea municipal y morfología homogénea.
Z2 Zona Pericentral	Son sectores urbanos adyacentes a las zonas centrales de Coronel Vidal y General Pirán en los que predomina la residencia. El tejido, de morfología homogénea, alterna edificación compacta con alineación continua y abierta con retiros.

Z3 Zona Residencial de Media Baja Densidad	Son sectores urbanos predominantemente residenciales de baja densidad y media ocupación del suelo. En Coronel Vidal y General Pirán son barrios de formación reciente que se localizan en los bordes de las zonas urbanizadas. En Vivorotá constituyen el patrón urbana dominante de la localidad.
Z4 Zona Barrios de Actividades Mixtas	Son sectores localizados en los bordes de las zonas urbanizadas de baja densidad y con usos del suelo mixtos que combinan residencia y actividades de servicios y productivas que presentan bajo nivel de molestias.

Zonas de las Áreas Urbanas del Corredor Costero	
Zona	Características y patrones de asentamiento actual
Z5 Zona Central de Media Densidad	Son los sectores de Santa Clara del Mar, definidos principalmente por vías de circulación, que presentan las mayores concentraciones de usos comerciales y de servicios de escala comunal mixturados con usos residenciales.
Z6 Zona Residencial y de Servicios	Son sectores que presentan un tejido compacto con una fuerte mixtura de usos comerciales y de servicios, especialmente turísticos, con residencia permanente y temporaria.
Z7 Zona Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11	Son los sectores frentistas a la Ruta Provincial 11 de las localidades de Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar y Atlántida que sufrieron la reestructuración parcelaria producida por la ampliación de la vía antedicha. El tejido presenta discontinuidades, alto nivel de vacancia y los usos predominantes son el residencial uni y multifamiliar y los servicios de alojamiento turístico.
Z8 Zona Residencial de Media Baja Densidad	Son sectores de uso residencial dominante de las localidades de Playa Dorada, Santa Elena y Frente Mar localizados entre el cordón urbanizado frente la Ruta Provincial 11 y el borde rural. El tejido presenta una alta vacancia, alto porcentaje de lotes de formas irregulares y una ocupación dispersa con aislados equipamientos y servicios de centralidad.
Z9 Zona Barrio de Actividades Mixtas	Es un sector en el ángulo oeste de Santa Clara del Mar de fácil accesibilidad y frentista a la Ruta Provincial 11 con un nivel de vacancia de aproximadamente el 40% de las parcelas. Combina uso residencial unifamiliar con actividades de servicios (talleres, depósitos, etc.) y productivas con bajo nivel de molestias.
Z10 Subcentros Locales	Son sectores del Balneario Parque Mar Chiquita, Mar de Cobo, Camet Norte y Atlántida, definidos principalmente por vías principales de circulación, que presentan una incipiente concentración de usos comerciales y de servicios de escala local mixturados con usos residenciales. En todos los casos se verifica un bajo nivel de consolidación.
Z11 Residencial de Baja Densidad	Son sectores residenciales (permanentes y turísticos) del Balneario Parque Mar Chiquita, Mar de Cobo, Parque Lago, La Baliza, La Caleta, Camet Norte y Atlántida que conforman de forma predominante las localidades balnearias de baja densidad del corredor costero. En todos los casos presentan un alto nivel de vacancia del suelo.

Zonas de las Áreas Complementarias del Corredor Mediterráneo	
Zona	Características y patrones de asentamiento actual

Z12 Zona Residencial Extraurbana	Son sectores de agrupamiento de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas, de baja densidad y producto de la acción privada y pública. El uso del suelo, predominantemente residencial, se combina ocasionalmente con actividades complementarias de servicios y rurales intensivas y cuentan con una reducida cobertura de servicios e infraestructura.
Z13 Zona Residencial Extraurbana a)	Son sectores de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas que conviven con actividades complementarias de servicios, productivas y rurales intensivas.
Z14 Zona Extraurbana de Servicios a la Producción	Son sectores localizados al este de la Ruta Provincial 2, con edificaciones e instalaciones de servicios al sector productivo rural y urbano mixturadas con viviendas individuales en grandes parcelas.
Z15 Zona Industrial Planificada Coronel Vidal	Es un sector frentista a la Ruta Provincial 2, de localización suburbana, destinado a la localización aislada y exclusiva de establecimientos industriales y de servicios a la producción como depósitos, servicios urbanos y logística.
Z16 Zona Actividades Productivas Condicionadas	Son los sectores que corresponden a agrupamientos de establecimientos productivos que en la actualidad generan importantes molestias y altos niveles de contaminación a su entorno y que, por lo tanto, requieren de nuevas condiciones normativas de localización y de cambios en la operación de sus actividades que mitiguen dichos impactos.

Zonas de la Areas Complementarias del Corredor Costero	
Zona	Características y patrones de asentamiento actual
Z17 Zona Residencial Extraurbana	Son sectores de agrupamiento de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas, de baja densidad. En la zona se admiten emprendimientos inmobiliarios cerrados.
Z18 Zona Industrial Planificada Santa Clara del Mar	Es un sector suburbano destinado a la localización aislada de pequeños establecimientos industriales y de servicios a la producción y a la planta de tratamiento de residuos domiciliarios.

Zonas del Area Rural	
Zona	Características y patrones de asentamiento actual
Z19 Zona Barrio Parque La Armonía	El Barrio Parque La Armonía fue aprobado por la Ordenanza 95 sancionada el 24 de Octubre de 1951. Dicha Ordenanza forma parte como Anexo 7 del presente Plan y regirá en todos los aspectos no reglamentados en este Plan. La urbanización fue diseñada bajo los patrones de la corriente urbanística de la "ciudad jardín" (a inicios del Siglo XX) alrededor de un casco de estancia de gran valor arquitectónico patrimonial. Estas características del proyecto, la importante forestación conservada y su tejido abierto de grandes parcelas son los componentes claves de la urbanización y de sus excepcionales condiciones ambientales y paisajísticas.

Z20 Zona Banda de Servicios sobre Ruta Provincial 11	Son sectores adyacentes a la Ruta Provincial 11 y frentistas al área urbanizada de Santa Clara del Mar y de Mar de Cobo, destinados a la localización de comercios, servicios, establecimientos productivos y equipamientos de escala local que presentan molestias para la residencia.
Z21 Zona Producción Rural	Son los sectores en los que se desarrollan de manera dominante las actividades primarias extensivas e intensivas. La zona es no urbanizable.
Z22 Zona Industrial Rural	Son sectores del área rural linderos a las rutas provinciales 2, 50 y 55 y a caminos rurales vinculados directa e inmediatamente con ellas. destinados a la localización (aislada o agrupada) de establecimientos productivos, instalaciones de servicios y grandes equipamientos para la producción y que presentan potenciales conflictos funcionales y/o ambientales.

Los límites de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b, 4b, 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

Sección 2 – Zonas Especiales

II.4.

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico
2. Zonas Especiales Parques, Plazas y Paseos
3. Zonas Especiales de Interés Ambiental
4. Zonas Reserva para Ensanche Urbano
5. Zonas Especiales Centros de Servicios Rurales

Los límites de las distintas Zonas Especiales se establecen en el Anexo 2 y en los Planos 2c, 3c, 4c, 5c, 6c y 7c del Anexo Cartográfico.

II.5.

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos específicos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.

II.6.

1. Las Zonas Especiales Parques, Plazas y Paseos son aquellos espacios abiertos, parqueizados y equipados destinados al uso recreativo público y a la mejora de la calidad paisajística y ambiental de los sectores urbanizados.

II.7.

1. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características naturales y/o culturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. En función de ello están sujetas a criterios especiales de regulación que determinan, según las características de cada una de ella, una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico.
2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
1	Reserva y Albufera Mar Chiquita
2	Paisaje Protegido y Reserva Forestal
3	Sistema de Corredores Ambientales
4	Franja de protección de médanos, dunas y playas

II.8.

1. La Zonas de Reserva para Ensanche Urbano son aquellos predios de propiedad privada que serán desarrollados en el mediano ó largo plazo como producto de una justificada ampliación de las áreas urbanas linderas y una vez que estas alcancen un nivel de completamiento y consolidación efectiva, según lo determinado en el Decreto Ley 8912/77 y normas complementarias y modificatorias.
2. La Zonas de Reserva para Ensanche Urbano componentes del presente Plan son las siguientes:

La Zonas de Reserva para Ensanche Urbano	
1	La Zonas de Reserva para Ensanche Urbano 1: predios identificados catastralmente como Circunscripción IV Parcelas 48R, 48N y 48M ubicados entre el límite con la localidad de Camet Norte, la Ruta Provincial 11, el Arroyo Los Cueros que sirve de límite con la urbanización La Caleta y el frente de mar.
2	La Zonas de Reserva para Ensanche Urbano 2: Predios identificados catastralmente como Circunscripción IV Parcelas 22FB, 22I y 22J ubicados entre el límite con Parque Lago, la Ruta Provincial 11, el límite con el Balneario Parque Mar Chiquita y el frente de mar.

II.9.

1. Los Centros de Servicios Rurales son pequeños agrupamientos de población y de equipamientos localizados en las adyacencias de las estaciones ferroviarias del ex ramal Vivotatá – Juancho del Ferrocarril General Roca, que prestan servicios básicos al entorno rural y cuyo patrimonio es parte constitutiva de la identidad pampeana del Partido.
2. Los Centros de Servicios Rurales componentes del presente Plan son los siguientes:
 - a. Nahuel Rucá
 - b. Calfulcurá

CAPITULO III – SISTEMA VIAL

III.1.

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

III.2.

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

III.3.

El Municipio de Mar Chiquita clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas
Regional	Son aquellas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Troncal Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: 100 (cien) metros.
Avenidas	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios. Presentan los mayores volúmenes de tráfico y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 25 (veinticinco) metros
Calles principales	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) metros.
Calles secundarias	Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y sólo vinculan vías locales secundarias.	Ancho mínimo entre líneas municipales: quince (15) metros.

Local Urbana de Servicio	Son vías de penetración y retorno con “cul de sac” que permiten el acceso a las edificaciones. Sólo se permite su vinculación con vías locales secundarias.	Largo máximo: ciento cincuenta (150) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: once (11) metros. Diámetro mínimo de “cul de sac”: veinticinco (25) metros.
Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinticinco (25) metros.

III.4.

Son vías regionales en el Partido de Mar Chiquita las siguientes:

1. Ruta Provincial 2 desde el límite con el Partido de Ayacucho hasta el límite con el Partido de General Pueyrredón.
2. Ruta Provincial 11 desde el límite con el Partido de General Madariaga hasta el límite con el Partido de General Pueyrredón.
3. Ruta Provincial 55 desde el cruce con Ruta Provincial 11 hasta el límite con el Partido de Balcarce.
4. Ruta Provincial 50 desde el cruce con Ruta Provincial 55 hasta el límite con el Partido de Balcarce.

III.5

Son Avenidas en las ciudades del Corredor Mediterráneo las siguientes:

Avenidas de Coronel Vidal	Entre	
	A	B
Presidente Nicolás Avellaneda	RP 2	Vías del Ferrocarril General Roca
Eutaquio Aristizabal	Vías del Ferrocarril General Roca	Sevillano del Corro
General San Martín	Ruau	General Pueyrredón
General Belgrano	Padre Mastrini	General Pueyrredón
Tellechea	Padre Mastrini	Intendente J. M. Beltrami

Avenidas de General Pirán	Entre	
	A	B
Mariano Moreno	Ruta Provincial 2	Dr. Antonio María Pirán
De los Gauchos	Ruta Provincial 2	Dr. Antonio María Pirán

Dr. Antonio María Pirán	Mariano Moreno	De los Gauchos
Bv. General Roca	Mariano Moreno	De los Gauchos

Avenidas de Vivoratá	Entre	
	A	B
El Campamento	Vías del Ferrocarril General Roca	Nahuel Rucá
Belgrano	Vías del Ferrocarril General Roca	Ruta Provincial 2
Los Naranjos	Belgrano	La Armonía

III.6

Son Avenidas en los centros urbanos de la franja costera las siguientes:

Avenidas de Santa Clara del Mar y Camet Norte	Entre	
	A	B
Costanera Orensanz	Avenida del Arroyo	Avenida El Paso
Acapulco	Ruta Provincial 11	Avenida El Paso
Montevideo	Avenida Río de Janeiro	Avenida El Paso
Mentón	Ruta Provincial 11	Avenida Montreal
Playa Grande	Ruta Provincial 11	Avenida Montreal
Santa Clara del Mar	Avenida San Sebastián	Avenida Montreal
del Arroyo	Avenida Acapulco	Costanera Orensanz
Cartagena	Avenida del Arroyo	Avenida Playa Grande
San Sebastián	Avenida San Sebastián	Avenida Montreal
San Juan de Luz	Avenida Montreal	Avenida El Paso
Montreal	Avenida Acapulco	Ruta Provincial 11
Río de Janeiro	Costanera Orensanz	Avenida Montevideo
Montecarlo	Costanera Orensanz	Avenida San Juan de Luz
El Paso	Costanera Orensanz	Avenida San Juan de Luz
General San Martín	Estado Plurinacional de Bolivia	Ruta Provincial 11

Avenidas de Atlántida, Frente Mar, Santa Elena y Playa Dorada	Entre	
	A	B
Atlántida (Camino Provincial Secundario 069 10)	Almería	Ruta Provincial 11
Tahití	Almería	Ruta Provincial 11
De los Navegantes	Ruta Prpvincial 11	Solares
Del Puerto	Cristóbal Colón	Pedro de Mendoza
Las Golondrinas	El Zorzal	El Gorrión

	Entre
--	--------------

Avenidas de Mar de Cobo, La Caleta, La Baliza y Parque Lago	A	B
Manuel Cobo	Cruce con la RP11	Paseo 9 de Julio
Del Parque	Cruce con la RP11	La Escollera
Península Valdés	Cruce con la RP11	La Escollera

Avenidas de Balneario Parque Mar Chiquita	Entre	
	A	B
San Martín	Cruce con la RP11	Fray Luis Beltrán

III.7.

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo previsto en el Título III de este Plan, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los quinientos (500) metros lineales de extensión.
2. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

III.8.

En el caso de subdivisiones y/o de localización de industrias o urbanizaciones en predios frentistas a rutas y caminos secundarios provinciales, se seguirán las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o accesos y/o restricciones establezcan los organismos provinciales competentes.

CAPITULO IV – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

IV.1.

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

IV.2.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones siguientes componentes de este Capítulo:

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

IV.3.

En el presente Plan no regirán los incrementos y premios sobre los parámetros urbanísticos consignados en el Artículo 47 del Decreto – Ley 8912 y sus modificatorias y reglamentaciones.

Sección 1 – Clasificación y características de los locales de los edificios

IV.4.

A los efectos de la presente normativa, los locales componentes de los edificios se clasifican, según su destino o uso, como sigue:

- a. Locales de primera clase: dormitorio, comedor, sala, sala común (living room), biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en esta normativa.
- b. Locales de segunda clase: cocina, cuarto de baño, retrete, tolilette, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura y cuarto de planchar. Incluye los locales de descanso para personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, como complemento de los servicios de salud de uso determinado.
- c. Locales de tercera clase: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares Salón de Usos Múltiples (SUM), sala de juegos (dentro de cualquier uso), sala de audio y video, sala de servidores (ó rack), quinchó y recepción.

- d. Locales de cuarta clase: paso, pasillo, corredor, vestíbulo, sala de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, antecomedor, espacio para cocinar (kitchenette u office), depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m² de área anexo o dependiente de un local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio y/o kiosco (sin acceso de público a su interior), sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabación, laboratorio para procesos fotográficos.
- e. Locales de quinta clase: archivo, locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

IV.5.

- 1. La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos para su aprobación. La Autoridad de Aplicación puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en el Artículo precedente, cualquier local no incluido en dicho Artículo. Asimismo, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.
- 2. Se entenderá como local habitable el que se destine para propósitos de habitación, trabajo o permanencia habitual y/o continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes ó pasillos, halles, vestíbulos y similares.

IV.6.

- 1. Los locales de primera clase están destinados a la permanencia de personas y deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano.
- 2. Los locales de segunda clase son de carácter complementario y pueden iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio auxiliar.
- 3. Los locales de tercera clase están destinados a la permanencia eventual de personas. Pueden iluminar artificialmente y deben ventilar a espacio libre urbano ó por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.
- 4. Los locales de cuarta clase son de tránsito de personas.
- 5. Los locales de quinta clase son espacios de servicio sin permanencia de personas.

IV.7.

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielo raso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los dos tercios (2/3) de la superficie del local y las vigas dejarán una altura libre no menor que 220 cm (doscientos veinte centímetros). La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

IV.8.

- 1. Las superficies y el lado mínimo de los locales se establecen en el Reglamento de Edificación.

2. La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura y la distancia entre solados, mínimas, son las siguientes:

Clase de local	Altura libre mínima del local	Distancia mínima entre solados	Exigibles en locales
Primera	260 cm (doscientos sesenta centímetros)	280 cm (doscientos ochenta centímetros)	Todos
Segunda	240 cm (doscientos cuarenta centímetros)	260 cm (doscientos sesenta centímetros)	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar
	210 cm (doscientos diez centímetros)	230 cm (doscientos treinta centímetros)	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero
Tercera	300 cm (trescientos centímetros)	320 cm (trescientos veinte centímetros)	Todos
Cuarta y Quinta	210 cm (doscientos diez centímetros)	230 cm (doscientos treinta centímetros)	Hasta diez y seis (16) metros cuadrados
	240 cm (doscientos cuarenta centímetros)	260 cm (doscientos sesenta centímetros)	Más de diez y seis (16) metros cuadrados Hasta treinta (30) metros cuadrados
	260 cm (doscientos sesenta centímetros)	280 cm (doscientos ochenta centímetros)	Más de treinta (30) metros cuadrados Hasta cincuenta (50) metros cuadrados
	300 cm (trescientos centímetros)	320 cm (trescientos veinte centímetros)	Más de cincuenta (50) metros cuadrados

2. En edificios de salud (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, etc.), las salas de internación tendrán altura libre no inferior a 300 cm (trescientos centímetros) en Planta Baja y 270 cm (doscientos setenta centímetros) en pisos altos.

IV.9.

Se entiende por entrepiso la planta que, en su totalidad, tiene el piso de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entrepisos siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local al que esté adscrita.

IV.10.

1. Para determinar la superficie útil de entrepiso, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.
2. El entrepiso tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.
3. El entrepiso puede tener una altura mínima de 210 cm (doscientos diez centímetros) medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.
4. Las alturas de la parte situada debajo del entrepiso, medida en la misma forma, no será menor a la adoptada para la parte superior.
5. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entrepiso, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entrepiso.

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

IV.11.

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

IV.12.

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

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

IV.13.

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

IV.14.

1. A los fines de conformar el centro libre de manzana, se establece un retiro de fondo mínimo que se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Retiro de Fondo} = \frac{L - 20}{2} \geq 5 \text{ m}$$

Donde L es el largo total del terreno.

2. En todas las parcelas regulares cuyo lado mayor sea igual o superior a veinte (20) metros el Retiro de Fondo nunca será inferior a cinco (5) metros. En parcelas cuyo lado mayor sea inferior a veinte (20) metros el retiro de fondo será fijado por la Autoridad de Aplicación.
3. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será considerado como línea divisoria de fondo de parcela.

IV.15.

1. En parcelas de esquina se considera Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.
2. Los casos de parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde la Línea Municipal, quedarán eximidos del retiro de fondo obligatorio del veinte por ciento (20%). No obstante serán de aplicación obligatoria todos los indicadores establecidos para la zona.

3. El Retiro de Fondo en parcelas atípicas, parcelas pasantes con frente a dos o más calles y/o parcelas regulares con uno de sus lados mayor a sesenta (60) metros, será definido por la Autoridad de Aplicación.
4. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación analizará la forma de ocupación de la manzana y los volúmenes edificatorios, tanto los existentes como los previstos por este plan, a fin de dictaminar la solución que garantice los mejores niveles de asoleamiento y ventilación y la preservación de la morfología y el paisaje del entorno.

IV.16.

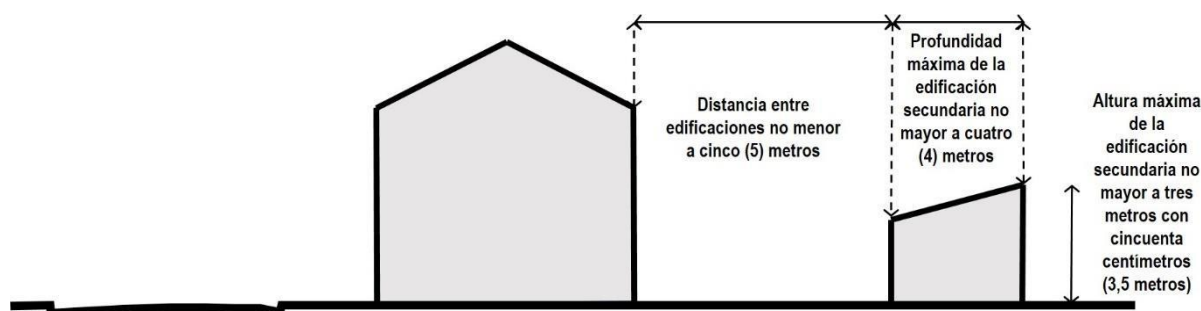
En el centro libre de manzana de cada parcela será admitida una edificación secundaria separada cinco (5) metros como mínimo de la edificación principal.

IV.17.

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

1. La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
2. La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.
3. La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de cuatro (4) metros, medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo y su altura máxima no podrá superar los trescientos sesenta (360) centímetros medidos a partir de la cota de parcela (Gráfico 1).
4. La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOS y FOT.
5. En los casos de parcelas en régimen de condominio, la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.
6. En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.
7. En ningún caso la construcción ó ampliación ó reforma de edificaciones secundarias pueden justificar el retiro o tala de árboles.

Gráfico 1



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

IV.18.

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

IV.19.

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

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

IV.20.

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

IV.21.

1. No serán computables para el FOS:
 - a. La proyección horizontal sobre Planta Baja de voladizos, aleros o salientes que superen la medida de sesenta centímetros (0,60 metros) desde el paramento de la edificación.
 - b. La proyección horizontal sobre la Planta Baja de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
 - c. La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) sobre cota de parcela.
 - d. Las pérgolas de madera que sean removibles, las piletas de natación, los cercos, toldos o portales de acceso de ancho máximo de ochenta (0,8 m) centímetros.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos VIII y IX para cada zona.

IV.22.

Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre de la parcela determinada por el FOS. La superficie libre resultante conservará el terreno natural, forestado y/o parquizada con el fin de que contribuya al equilibrio climático, permita la absorción de agua a subsuelo y reduzca los aportes pluviales a la vía pública o al sistema público de drenaje urbano.

IV.23.

1. Los Índices de Permeabilidad obligatorios a aplicar a cada parcela se ajustarán a los mínimos establecidos en los Capítulos VIII y IX para cada zona y se expresan como porcentaje de la superficie que resulte de la aplicación del FOS en la parcela.

2. Quedan exceptuadas de la aplicación del Índice de Permeabilidad las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cuarenta (240) metros cuadrados.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

IV.24.

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

IV.25.

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

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

IV.26.

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

IV.27.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- b. La superficie cubierta y semicubierta destinada a estacionamiento privado de vehículos y/o a carga y descarga.
- c. La superficie de los balcones abiertos, aleros, pórticos y/o galerías semicubiertas que no superen el 10% de la superficie máxima construible.
- d. Las plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie de un edificio ubicadas en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- e. Las salas de máquinas, salas de medidores de las instalaciones de servicio, lavaderos y depósitos en azotea, cajas de escaleras, pasadizos de ascensores, tanques y conductos de ventilación y/o servicios.
- f. La totalidad de las superficies de los entresijos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.

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

IV.28.

1. La Densidad Neta es el instrumento que controla el nivel de densificación poblacional de las edificaciones sean éstas de uso exclusivo o que contengan usos mixtos.
2. Se denomina Densidad Neta a la relación entre la población de una parcela y su superficie.
3. Las Densidades Netas a aplicar a cada parcela se ajustan en función de la dotación de los servicios sanitarios existentes y según el siguiente detalle para cada caso:

Cobertura de red pública de agua	Cobertura de red pública de cloacas	Cobertura de sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA)	Densidad Neta admitida
No	No	No	1 vivienda unifamiliar por parcela
No	No	Si	150 Hab/ha
No	Si	No	150 Hab/ha
Si	No	No	150Hab/ha
Si	No	Si	200 Hab/ha
Si	Si	No	Se establecen para cada zona en los Capítulos VIII y IX de este Título.

IV.29.

1. La cantidad máxima de personas por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima admitida según la dotación de servicios sanitarios que se fijan en el artículo anterior y en los Capítulos VIII y IX para las parcelas que cuentan con redes públicas de agua y de cloaca.
2. Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrán alojar los edificios se calcula de acuerdo a los siguientes índices:
 - a. Residencial unifamiliar y multifamiliar: 2 personas por dormitorio.
 - b. Edificios destinados a alojamientos turísticos o de uso similar: 1 persona por dormitorio o por local que pueda ser utilizado como tal a juicio de la Autoridad de Aplicación.
 - c. Locales comerciales, de servicios y de oficinas y talleres se computará una persona por cada diez (10 m²) metros cuadrados de superficie cubierta total.
 - d. Locales de industrias, depósitos y talleres se computará una persona por cada doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados de superficie cubierta total.
 - e. En los demás usos será determinado por la Autoridad de Aplicación.

IV.30.

1. El Factor de Densidad Habitacional (FDH) es el instrumento que controla la cantidad de unidades de vivienda en los edificios destinados al uso residencial o de la parte residencial de los edificios de uso mixto.
2. Se denomina Factor de Densidad Habitacional a la relación entre una unidad funcional habitacional y la superficie de terreno.

3. Los FDH a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada zona en los Capítulos VIII y IX de este Título.

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

IV.31.

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

IV.32.

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

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

IV.33.

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

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

IV.34.

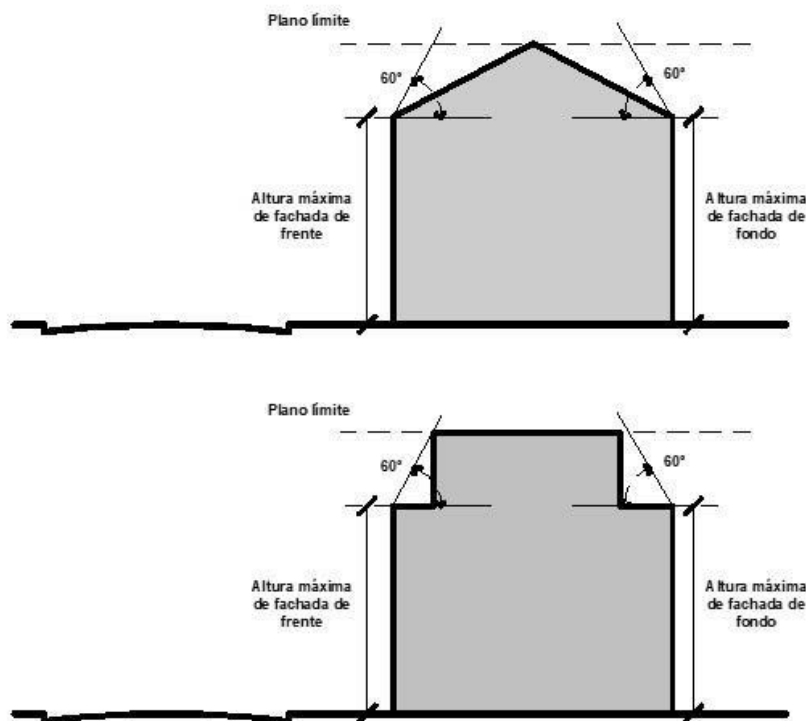
1. Se considera manzana cerrada a aquella constituida por edificios entre medianeras en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central en el interior de la manzana.
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de uno o de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.
4. Las tipologías edificatorias se establecen en los Capítulos VIII y IX para cada zona.

IV.35.

1. Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de las fachadas a partir de la cota de nivel del terreno natural en el eje medio del terreno.
2. Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de terreno natural en el eje medio del terreno y la cota de cualquier punto de la edificación.
3. Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para la zona, la envolvente se representará a través de un plano inclinado a 60º grados respecto a las líneas de fachada.
4. Las alturas máximas de fachada y los planos límites de los edificios se establecen en los Capítulos VIII y IX para cada zona.

5. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 2.

Gráfico 2



IV.36.

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

IV.37.

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

IV.38.

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de

iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

IV.39.

Los locales definidos en la Sección 1 de este Capítulo como de primera y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los Artículos IV.39, IV.40 y IV.41, salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Artículo IV.42. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

IV.40.

Se considera como Espacio Libre Urbano:

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
2. El centro libre de manzana.
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela.
5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

IV.41.

El dimensionamiento del Espacio Libre Urbano se rige por las siguientes condiciones:

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

IV.42.

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

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

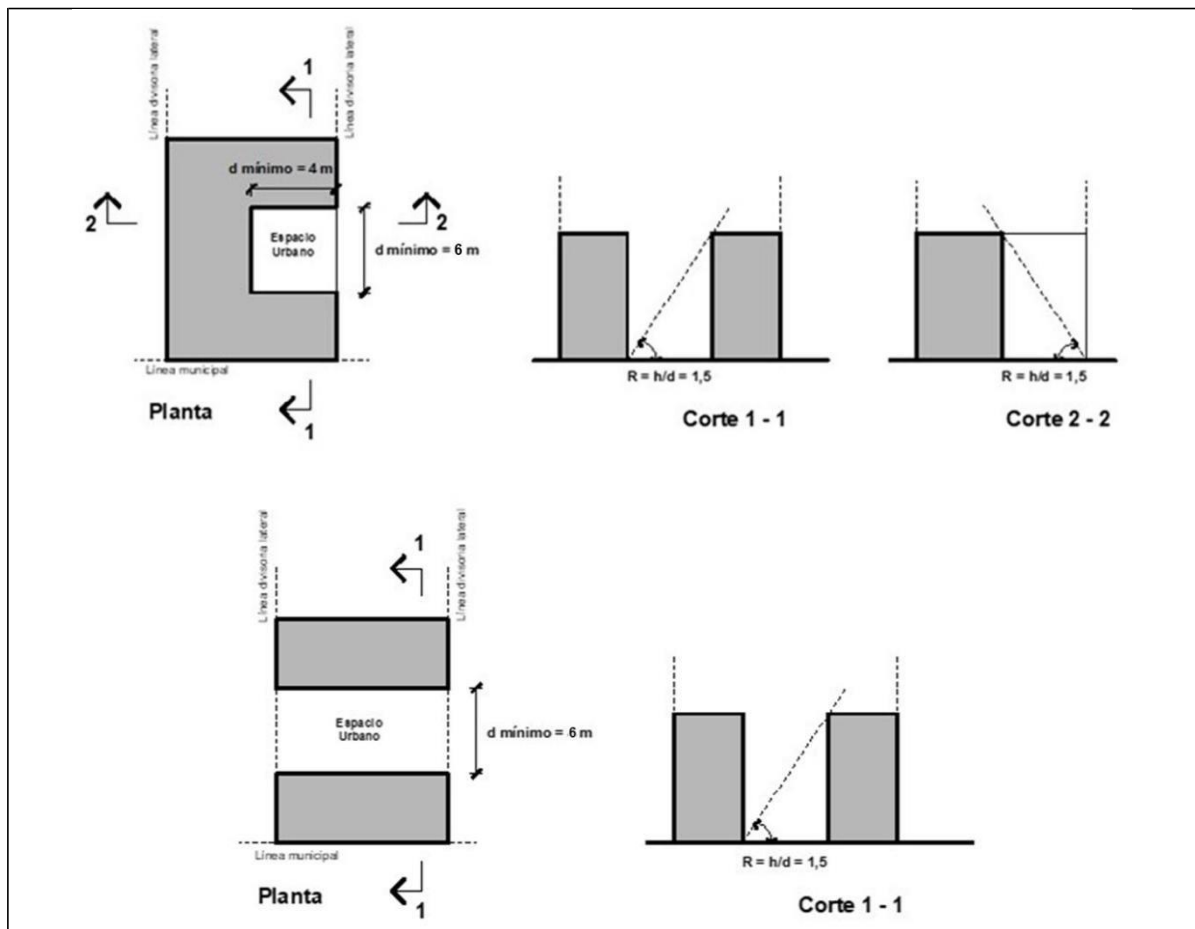


Gráfico 4 – Determinación del Espacio Libre Urbano en edificios de perímetro libre y semi libre.

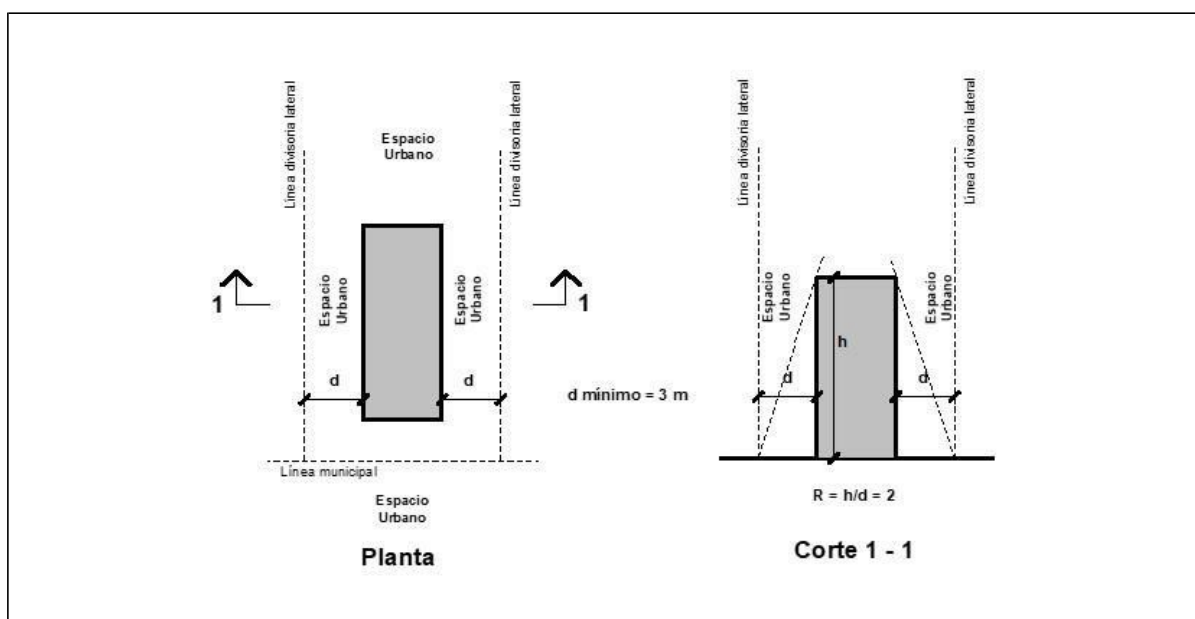
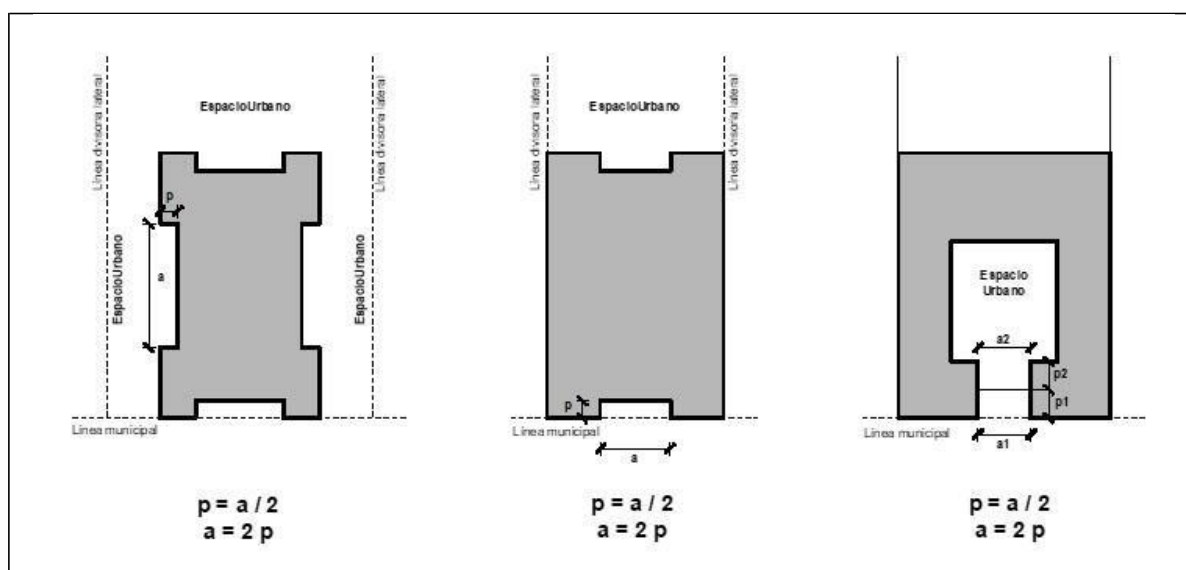


Gráfico 5 - Patios apendiculares del Espacio Libre Urbano

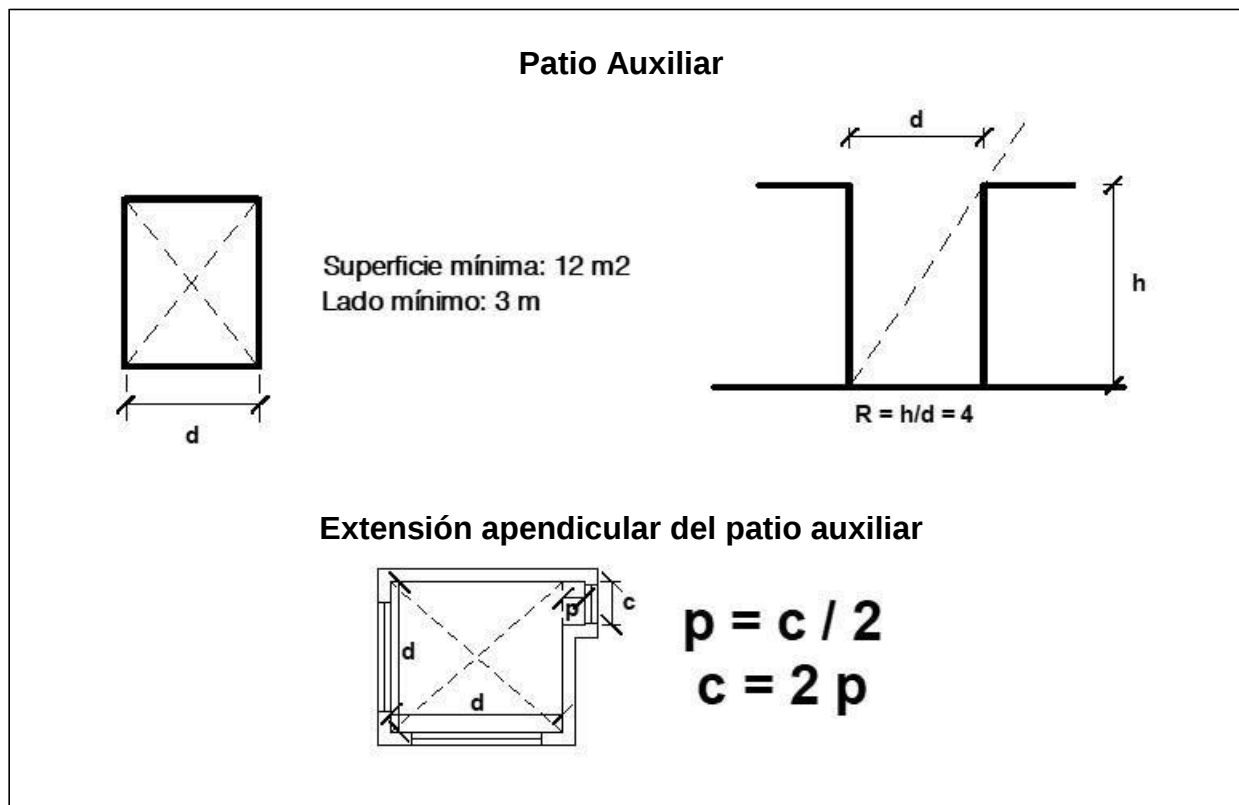


IV.43.

1. Se denominan Patios Auxiliares las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta definidos en la Sección 1, como así también los locales en las proporciones contempladas en el Artículo IV.38.
2. El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:
 - a. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
 - b. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
 - c. Superficie mínima igual a doce metros cuadrados (12 m^2)
 - d. Lado mínimo igual a tres metros (3 m)
 - e. $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.

La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 6.

Gráfico 6 – Patio Auxiliar



IV.44.

1. Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Artículo III.42 siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Artículo III.43. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones.
2. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Artículo III.43.
3. La expresión gráfica de estas relaciones se muestra en el Gráfico 6.

IV.45.

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

IV.46.

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

IV.47.

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen Espacio Libre Urbano o Patios Auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

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

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

IV.48.

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

IV.49.

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los Incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada según las determinaciones del Reglamento de Edificación.
7. El acceso a los módulos de estacionamiento situados a diferente nivel podrá efectuarse a través de rampa fija, rampa móvil u otro medio mecánico aprobado por la Autoridad de Aplicación.
8. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

IV.50.

La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad seguirá los siguientes parámetros:

- a. Vivienda unifamiliar: un módulo para automóviles por vivienda
- b. Vivienda multifamiliar: un módulo para automóviles cada dos viviendas
- c. Conjuntos habitacionales de interés social: un módulo para automóviles cada tres viviendas
- d. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta quinientos (500) metros cuadrados: sin exigencias
- e. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a quinientos (500) metros cuadrados: un módulo para automóviles cada cincuenta (50) metros cuadrados cubiertos de local.

IV.51.

1. La Autoridad de Aplicación podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de estacionamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.
2. La exención total o parcial requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de estacionamiento y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. La Autoridad de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en la presente Sección para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

IV.52.

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

IV.53.

1. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
2. La superficie consignada en el inciso 1 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

IV.54.

Los requerimientos de carga y descarga que se establecen son los siguientes:

- a. Usos residenciales: sin exigencias
- b. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta quinientos (500) metros cuadrados: sin exigencias
- c. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a quinientos (500) metros cuadrados según el siguiente detalle:

Superficie cubierta total	Módulos para carga y descarga exigibles
Entre quinientos (500) y mil (1.000) metros cuadrados	Uno (1)
Entre mil (1.000) y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados	Dos (2)
Entre dos mil quinientos (2.500) y cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3)
Más de cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3) más uno (1) adicional por cada fracción de tres mil metros cuadrados

- d. Los usos de equipamiento colectivo, los usos equipamientos de servicios públicos, los usos de equipamiento de servicios de infraestructura y los usos de equipamiento para el transporte, según las definiciones del Capítulo V del presente Título, serán analizados en cada caso particular por la Autoridad de Aplicación.

Sección 7 – Aspectos no contemplados en el Presente Código

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá sancionar las reglamentaciones que correspondan.

Para cualquier caso no previsto en el presente Código y su reglamentación será de aplicación el Código de Edificación del Partido de General Pueyrredón.

CAPITULO V – REGIMEN DE USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

V.1.

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

V.2.

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

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

V.3.

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

Sección 2 – Clasificación de los usos

V.4.

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

V.5.

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

- a. Uso residencial
- b. Uso no residencial

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

V.6.

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

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura

5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso servicios a la producción
8. Uso productivo rural

V.7.

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

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

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

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

V.8.

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

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

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

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

V.9.

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

V.10.

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

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

V.11.

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

V.12.

1. Se denomina hotel al establecimiento que ofrece alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, con o sin comedor y con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o una parte independiente del mismo. Sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, salidas, ascensores y/o escaleras que reúnen los requisitos mínimos exigibles a este grupo por la legislación provincial.
2. Hosterías son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.
3. Se consideran apart - hoteles, los inmuebles con iguales características que los hoteles pero que adicionalmente se encuentran dotados de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
4. Establecimientos de cama y desayuno (B&B) son aquellos que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen los servicios de alojamiento y desayuno.
5. Albergues turísticos u Hostels u Hostales son aquellos establecimientos, que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen el servicio de alojamiento mínimo, en general en habitaciones y sanitarios compartidos.
6. Se considera camping a aquel establecimiento que presta servicio de alojamiento temporal en un espacio de terreno, público o privado, debidamente delimitado y acondicionado (baños, lavabos, lavandería, bar, proveduría, restaurante, etc.) para la residencia transitoria de personas que pretendan hacer vida al aire libre con fines recreativos, vacacionales o turísticos y que utilizan como elementos de estancia medios de alojamiento móviles, tales como carpas ó tiendas de campaña, casas rodantes ó móviles ó elementos similares fácilmente transportables.

V.13.

1. Se entiende por Cabañas (ó bungalows ó bungalós) a aquellas unidades en las cuales se presta al turista el servicio de alojamiento y que aisladamente o formando conjunto con otras, se encuentran generalmente ubicadas en grandes predios que ofrecen un entorno natural y presentan características de diseño arquitectónico adecuadas al medio natural.

2. En las Areas Urbanas, la superficie mínima de los lotes para la prestación de los servicios de Cabañas incluyendo sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a mil metros cuadrados (1.000 m²). El máximo de cabañas por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente: una (1) unidad por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie o fracción mayor de ciento veinte metros cuadrados (120 m²).
3. En las Areas Complementarias, la superficie mínima de los lotes para la prestación de los servicios de Cabañas incluyendo sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²). El máximo de cabañas por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente: una (1) unidad por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie o fracción mayor de doscientos metros cuadrados (200 m²).
4. Las unidades de cabañas pueden construirse de manera adosada.
5. En todos los casos se permitirá la construcción de hasta dos unidades de vivienda adicionales para uso exclusivo del propietario, administrador, cuidador y/o casero y de una oficina de administración del complejo turístico no mayor a veinte (20) metros cuadrados.

V.14.

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

V.15.

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

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados en comercio alimentario o trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.
2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y los novecientos (900) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y los dos mil (2.000) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.
3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de cualquier tipo de productos químicos y/o agroquímicos, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, semicubierto y/o cubierto (incluyendo comercios de materiales de construcción).

4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo V.17 de esta Sección.
5. A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificadas comunes.

V.16.

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

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

V.17.

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

- a. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.
- b. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.
- c. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
- d. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.

2. La habilitación de grandes superficies comerciales se regirá por lo dispuesto en las Leyes Provinciales 12.088/98 y 12.573/00 y sus decretos reglamentarios o las normas legales que en el futuro la modifiquen y/o reemplacen.

V.18.

Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en la Subsección 3. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes y turismo, academias de capacitación, alquiler de artículos, peluquerías, salones de belleza, locales de juegos recreativos (excluidos cualquier tipo de juego por dinero), tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales que generen molestias al entorno.

V.19.

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

1. Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concert, discotecas, salas de fiesta y baile y clubes nocturnos de cualquier tipo. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta cien (100) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión con superficie cubierta total entre cien (100) y trescientos (300) metros cuadrados
 - c. Salas de reunión con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego y/o apuestas por dinero de cualquier tipo
3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc., sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.

- b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- 4. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

V.20.

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

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

V.21.

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

V.22.

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

V.23.

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

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas y el entrenamiento de alto rendimiento.
3. Clubes sociales.
4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o

requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

V.24.

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

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

V.25.

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

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

a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

V.26.

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

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

V.27.

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

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

V.28.

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

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

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

V.29.

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

V.30.

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

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general

de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.

2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

V.31.

El uso de equipamientos de servicios públicos, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.
2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa y justicia: instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.
5. Recintos feriales: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
6. Cementerios: comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garages públicos
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.
10. Servicios Fúnebres: Son aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios.

V.32.

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
 - b. No podrán localizarse estaciones de servicio al automotor a menos de cien (100) metros radiales de equipamientos de escuelas, culto, culturales, ni de cualquier otro uso que la Autoridad de Aplicación considere de alta concentración permanente o no permanente de personas.

- c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
 - d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.
 - e. Será obligatoria la aplicación de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad.
3. La localización de las estaciones de servicio al automotor estará permitida en las parcelas frentistas a las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras según el siguiente detalle:
- a. Ruta Provincial 2 desde el límite con el Partido de Ayacucho hasta el límite con el Partido de General Pueyrredón.
 - b. Ruta Provincial 11 desde el acceso al Balneario Parque Mar Chiquita hasta el límite con el Partido de General Pueyrredón.
 - c. Ruta Provincial 55 desde el cruce con Ruta Provincial 11 hasta el límite con el Partido de Balcarce.
 - d. Ruta Provincial 50 desde el cruce con Ruta Provincial 55 hasta el límite con el Partido de Balcarce.
4. Asimismo, se admitirá la localización de las estaciones de servicio al automotor en las parcelas frentistas a las Rutas Secundarias Provinciales (Camino Rurales) hasta no más de ciento cincuenta (150) metros del cruce de estas con las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras.

V.33.

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

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

de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

V.34.

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

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

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

V.35.

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

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

V.36.

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

V.37.

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

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

V.38.

1. Instalaciones para el transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.
2. Instalaciones para el transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficies que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
3. Se definen como terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y/o a la administración y estacionamiento de transportes escolares y privado de personas.
4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.
5. Se entiende por instalaciones para actividades náuticas a los edificios e infraestructuras, como muelles y embarcaderos, destinados a la administración, guarda y movimiento de cualquier tipo de embarcaciones livianas.
6. Se entiende por servicios de transporte privado de pasajeros aquellas instalaciones destinadas al alquiler de automotores sin chofer y oficinas y terminales de taxis y remises.

V.39.

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

V.40.

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

Subsección 6 – Uso industrial**V.41.**

Se entiende por uso industrial los siguientes:

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

V.42.

Todos los establecimientos industriales que se instalen, amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro de la jurisdicción del Partido de Mar Chiquita se regirán por lo normado en la Ley Provincial 11.459, sus modificatorias y reglamentaciones.

V.43.

A los fines previstos en los Artículos de la presente Subsección y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a los Niveles de Complejidad Ambiental fijados en la Ley Provincial 11.459, sus modificatorias y reglamentaciones:

1. Primera categoría, que incluirá 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.
2. Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o puede ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.
3. Tercera categoría, que incluirá 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.

V.44. A los efectos del cumplimiento del Decreto Reglamentario de la Ley 11.459 vigente se establecen las siguientes equivalencias de zonas:

1. Areas Urbanas

Según Decreto Reglamentario de la Ley 11.459	Según clasificación de la presente normativa	
	Areas Urbanas del Corredor Mediterráneo	Areas Urbanas del Corredor Costero
Zona A (Residencial exclusiva)	Z1 Zona Central Z2 Zona Pericentral Z3 Zona Residencial de Media Baja Densidad	Z5 Zona Central de Media Densidad Z6 Zona Residencial y de Servicios Z7 Zona Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11 Z8 Zona Residencial de Media Baja Densidad Z10 Subcentros Locales Z11 Residencial de Baja Densidad
Zona B (Mixta)	Z4 Zona Barrios de Actividades Mixtas	Z9 Zona Barrio de Actividades Mixtas
Zona C (Industrial exclusiva)	-	-
Zona D (Otras zonas)	-	-

2. Areas Complementarias

Según Decreto Reglamentario de la Ley 11.459	Según clasificación de la presente normativa	
	Areas Complementarias del Corredor Mediterráneo	Areas Complementarias del Corredor Costero
Zona A (Residencial exclusiva)	Z12 Zona Residencial Extraurbana	Z17 Zona Residencial Extraurbana
Zona B (Mixta)	Z13 Zona Extraurbana Residencial Mixta Z14 Zona Extraurbana de Servicios a la Producción	-
Zona C (Industrial exclusiva)	Z15 Zona Industrial Planificada Coronel Vidal Z16 Zona Actividades Productivas Condicionadas	Z18 Zona Industrial Planificada Santa Clara del Mar
Zona D (Otras zonas)	-	-

3. Area Rural

Según Decreto Reglamentario de la Ley 11.459	Según clasificación de la presente normativa	
	Area rural	

Zona A (Residencial exclusiva)	Z19 Zona Barrio Parque La Armonía
Zona B (Mixta):	Z20 Zona Banda de Servicios sobre Ruta Provincial 11 Z21 Zona Producción Rural
Zona C (Industrial exclusiva):	Z22 Zona Industrial Rural
Zona D (Otras zonas)	-

V.45.

1. A los efectos de la habilitación de locales destinados a industria artesanal se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:
 - a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.
 - b. Productos obtenidos.
 - c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.
 - d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
 - e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
 - f. Dotación de personal, clasificado por: actividades, sexo, edad y horarios.
 - g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

V.46.

1. Todo emprendimiento industrial a localizarse en el Area Rural deberá contemplar la materialización de una zona de protección forestada dentro de los límites de su parcela.
2. En el caso de establecimientos de tercera categoría la franja forestada no será menor a los veinte (20) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas de la planta industrial y de las áreas de depósito, manipulación, circulación y almacenaje.
3. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la planta industrial y a sus sectores de depósito, manipulación, circulación y almacenaje, sean todos ellos cubiertos o descubiertos, que contemplará una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias u otros usos.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

V.47.

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

V.48.

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

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

V.49.

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

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 1	Depósito Clase 4	Depósito Clase 7	Depósito Clase 10
Entre doscientos (200) y quinientos (500) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 2	Depósito Clase 5	Depósito Clase 8	Depósito Clase 11
Mas de quinientos (500) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 3	Depósito Clase 6	Depósito Clase 9	Depósito Clase 12

2. Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 3.
3. Los silos de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos, sin pelleteado, molienda u otra actividad de transformación, se ubicarán exclusivamente en el Área Rural y se regirán por lo dispuesto en la Ley Provincial 12.605 con sus modificatorias y reglamentaciones.

V.50.

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

- a. No deberán superar los quinientos (500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada
- b. No deberán superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.
- c. No podrán almacenar productos de los tipos 3 y 4 definidos en Anexo 3 ni sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

V.51

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

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

V.52.

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

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

V.53.

1. Las actividades desarrolladas en talleres domésticos se llevarán cabo a través de procedimientos artesanales y maquinarias manuales que no produzcan molestias en el entorno.
2. A los efectos de la aprobación de la localización de talleres domésticos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:
 - a. Descripción completa del tipo de actividad a desarrollar.
 - b. Descripción completa del tipo y cantidad de productos, maquinaria y materias primas que serán utilizadas en el local.
 - c. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
 - d. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
 - e. Dotación de personal previsto.
 - f. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 8 – Uso productivo rural

V.54.

Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. Uso explotación rural
2. Uso extractivo

V.55.

1. El uso explotación rural es que se desarrolla en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. Se entiende por establecimiento rural de explotación extensiva todo inmueble que, estando situado en Área Rural, se destine predominantemente a la cría, mejora o engorde del ganado, al cultivo de la tierra y a la actividad forestal de cualquier tipo en grandes extensiones pudiendo tener como complementarias las actividades de granja, la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.
3. Se entiende por establecimiento rural de explotación intensiva todo inmueble que, estando situado en Área Complementaria o Rural, se destine predominantemente al cultivo de la tierra de cualquier tipo al aire libre o en invernáculos (incluyendo viveros), a la piscicultura, a la cría de animales de granja y de animales peleteros, a la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante en pequeñas y medianas extensiones pudiendo tener como actividades complementarias la cría de ganado, la producción de cereales, forrajeras, pasturas y otras, y la explotación forestal.
4. Asimismo, se entienden como actividades complementarias del Área Complementaria o Rural los haras, los centros de equitación, los pensionados caninos, los centros de adiestramiento de animales, etc.

V.56.

1. Los establecimientos dedicados al engorde intensivo de ganado bovino a corral ó “feedlots” podrán localizarse en las zonas permitidas del Área Rural, a una distancia no inferior a:
 - a) seis mil (6.000) metros de cualquiera de las áreas urbanas y complementarias del Partido;
 - c) dos mil (2.000) metros de los centros de servicios rurales, del barrio parque La Armonía y de otros establecimientos de engorde a corral o de alta concentración de animales de cualquier especie;
 - d) mil (1.000) metros de los cursos y espejos de agua, de las escuelas rurales, de otras instituciones o instalaciones sociales, de establecimientos industriales, de viviendas de establecimientos vecinos.
 - e) quinientos (500) metros de los caminos rurales y/o rutas.
2. Los establecimientos deberán ajustarse e implementar las medidas de seguridad, higiene y manejo sanitario nacionales y provinciales vigentes y demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc.
3. En todos los casos, los establecimientos se ubicarán en zonas altas y no inundables ni anegadizas. Deberán contar con abastecimiento de agua y su correspondiente red de distribución a las distintas instalaciones que lo componen y, según los casos, con la infraestructura adecuada para el almacenamiento de

insumos, para las instalaciones de cría y/o engorde y para el tratamiento de residuos sólidos y líquidos que permita una gestión ambiental adecuada. Para su habilitación, los establecimientos presentarán un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA). En la documentación será obligatoria la presentación del programa de manejo de efluentes y de residuos sólidos.

4. Los establecimientos ya existentes a la fecha de sanción de la presente normativa deberán adaptar sus instalaciones en un plazo máximo de un (1) año, quedando autorizado el Departamento Ejecutivo para prolongar este plazo por vía de excepción solo por un período de igual tiempo y por única vez, y gestionar la nueva habilitación municipal. Aquellos que no tuvieran el estudio de impacto ambiental aprobado, tendrán un plazo de 180 días para su cumplimiento.
5. Por la presente, el Municipio de Mar Chiquita adhiere a la Ley 14.867 de la Provincia de Buenos Aires que regula los establecimientos destinados al engorde intensivo de bovinos/bubalinos a corral ó “feedlots”, instalados o a instalarse en el territorio provincial.

V.57.

1. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de producción comercial de aves podrán localizarse en las zonas permitidas del Área Rural, a una distancia no inferior a los mil (1.000) metros de las Áreas Urbanas, de las Áreas Complementarias y/o de los Centros de Servicios Rurales.
2. Los establecimientos mencionados en el Inciso precedente deberán ajustarse e implementar las medidas de bioseguridad, higiene y manejo sanitario nacionales y provinciales y demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc.
3. Los establecimientos avícolas se ubicarán en zonas altas, no inundables ni anegadizas y contar con abastecimiento de agua y su correspondiente red de distribución a las distintas instalaciones que lo componen. La distancia entre galpones y viviendas vecinas no será menor a doscientos (200) metros y de cien (100) metros entre galpones y cercos perimetrales. En los perímetros es obligatoria la colocación de cortinas forestales y cercos vivos (barreras fitosanitarias) para su aislamiento. Para su habilitación, los establecimientos presentarán un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).
4. Los establecimientos ya existentes a la fecha de sanción de la presente normativa que cuenten con la habilitación de SENASA y/o Ministerio de Asuntos Agrarios deberán adaptar sus instalaciones en un plazo máximo de un (1) año, quedando autorizado el Departamento Ejecutivo para prolongar este plazo por vía de excepción solo por un período de igual tiempo y por única vez, y gestionar la nueva habilitación municipal. Aquellos que no tuvieran el estudio de impacto ambiental aprobado, tendrán un plazo de 180 días para su cumplimiento.

V.58.

1. Los establecimientos dedicados a la cría, recría y engorde intensivo de porcinos podrán localizarse en las zonas permitidas del Área Rural, a una distancia no inferior a:
 - a) dos mil (2.000) metros de cualquiera de las áreas urbanas y complementarias del Partido;

- c) mil (1.000) metros de los centros de servicios rurales, del Barrio Parque La Armonía, de otros establecimientos de engorde a corral o de alta concentración de animales de cualquier especie, de los cursos y espejos de agua, de las escuelas rurales, de otras instituciones o instalaciones sociales, de establecimientos industriales, de viviendas de establecimientos vecinos.
- d) trescientos (300) metros de los caminos rurales y/o rutas.
2. Los establecimientos mencionados en el Inciso precedente deberán ajustarse e implementar las medidas de bioseguridad, higiene y manejo sanitario nacionales y provinciales y demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc.
 3. Los establecimientos se ubicarán en zonas altas, no inundables ni anegadizas y contar con abastecimiento de agua y su correspondiente red de distribución a las distintas instalaciones que lo componen. En los perímetros es obligatoria la colocación de cortinas forestales y cercos vivos (barreras fitosanitarias) para su aislamiento. Para su habilitación, los establecimientos presentarán un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

V.59.

1. Se entiende como Criaderos Familiares a las instalaciones con capacidad de hasta 30 animales pequeños (patos, pavos, gansos, gallinas, pollos, conejos, entre otros) para consumo de la familia. En el caso de cría de cerdos no deberán superar la cantidad de diez (10) animales adultos y la concentración mínima aceptada deberá ser de un (1) animal por cada quince (15) m².
2. Los establecimientos, se localizarán en las zonas permitidas de las Areas Complementarias y Rurales y deberán contar con instalaciones adecuadas que eviten la acumulación de excretas y orinas que ocasionen molestias e impactos ambientales negativos.
3. La autoridad municipal de incumbencia relevará fehacientemente que los animales y las instalaciones no comprometan la seguridad y sanidad de la población. Ojo No van en Area Urbana.

V.60.

1. El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye la explotación de minas y canteras.
2. La realización de cavas, canteras, extracción de tierras, depósito de agua estancada y/o cualquier otra forma de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente sólo estará permitida en el Área Rural y deberá contar con Estudios de Impacto Ambiental. En ningún caso podrá situarse a una distancia menor a los mil quinientos (1.500) metros de cualquier asentamiento poblacional, de las líneas de ribera de las lagunas, de las rutas y caminos rurales provinciales y de las vías del ferrocarril.

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

V.61.

1. Usos predominantes son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
2. Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.
3. Usos condicionales son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. Dicho estudio seguirá lo determinado en el Título II y deberá:
 - a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
4. Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
5. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

V.62.

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

V.63.

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 4, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre sí. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de

afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

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

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

V.64.

1. Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de Mar Chiquita u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan para su localización en la zona.
2. El Departamento Ejecutivo deberá confeccionar y dar a difusión el listado de parcelas donde se registren usos disconformes, según el presente artículo.

V.65.

1. En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la Comisión de Ordenamiento Territorial.
2. Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:
 - a. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
 - b. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
 - c. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
 - d. Se autorizarán obras de instalaciones para evitar la contaminación ambiental como (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones), instalaciones que aseguren la protección contra incendios, mejora de las condiciones sociales y sanitarias de los empleados (comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento), y aquellas destinadas a espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios. Estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el FOS, el FOT ni los parámetros urbanísticos de la zona.

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

CAPITULO VI – PARCELAMIENTOS DEL SUELO

Sección 1 – Disposiciones generales

VI.1.

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

VI.2.

Los proyectos de loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas ó fracciones afectadas por los mismos.

VI.3.

1. Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan, a criterio de la Autoridad de Aplicación, ésta podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo.
2. Las constancias de intervención de otras reparticiones serán previas al visado de la Autoridad de Aplicación y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.
3. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del Plano de Mensura; con fecha, firma y aclaración del funcionario facultado para tal actuación.

VI.4.

1. Para la aprobación de todo parcelamiento, éstos deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos.
2. Para la aprobación de todo loteo se exigirá el correspondiente proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.
3. Para la aprobación de cualquier modificación de la situación parcelaria de un predio que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, el Departamento Ejecutivo, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

VI.5.

1. En todo parcelamiento que limite con el Océano Atlántico y/o que limite con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales se exigirá lo

determinado en los artículos 58 y 59 del Decreto Ley 8912/77 y todo lo dispuesto en el Decreto 3202/06.

2. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Autoridad del Agua según lo dispuesto en la Ley 12.257. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.

VI.6.

1. Queda expresamente prohibida la aplicación del régimen de Propiedad Horizontal para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen del Decreto Ley 8912/77, de las normas de aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Las áreas técnicas con competencia no podrán aprobar o visar planos de subdivisión y/o de obra que a juicio de las mismas impliquen la posterior división en Propiedad Horizontal.

2. El Régimen de Propiedad Horizontal se aplicará exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en el Título V del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 26.994

3. En las zonas no se admite la vivienda multifamiliar y en caso de más de una edificación por parcela que no conformen un único edificio, o constituyan instalaciones complementarias de la edificación principal, o se trate de edificaciones destinadas al turismo (cabañas, bungalows, etc.) pertenecientes a un mismo complejo, se incluirá en el plano una leyenda en lugar visible con la siguiente indicación: “Plano no susceptible de dividir por el Régimen de Propiedad Horizontal”.

Sección 2 – Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria

VI.7.

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

1. En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.
2. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
3. En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

VI.8.

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

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

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

VI.9.

Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en los Capítulos VIII y IX para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio ($1/3$). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.
2. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
 - a. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
 - b. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
 - c. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a $1/4$, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
 - d. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
3. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de urbanizaciones especiales, desde los espacios circulatorios comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
4. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.
5. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
 - a. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
 - b. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.
 - c. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

VI.10.

En los parcelamientos ejecutados dentro del Area Urbana, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la superficie mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela. Asimismo, estas tolerancias no serán aplicables si las dimensiones de parcelas resultantes no se ajustaren a los parámetros establecidos en el Decreto Ley 8.912.

VI.11.

Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por la reglamentación Provincial y Municipal vigente.

VI.12.

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

VI.13.

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

1. En las Áreas Urbana y Complementaria será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Capítulo III. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.
2. En los proyectos de parcelamientos en Área Urbana y Complementaria, podrán incluirse, sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones que fija el Capítulo III del presente Título.
3. En las Areas Urbanas los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. lado mínimo: 50 m.
 - b. lado máximo: 150 m.
4. En las Areas Complementarias las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. Superficie mínima: cuarenta mil (40.000 m²) metros cuadrados
 - b. Lado mínimo: doscientos (200 m) metros

VI.14.

1. La traza de las ochavas se estipula en el Reglamento de Edificación.
2. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a cuatrocientos veinticuatro centímetros (424 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal.
3. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

VI.15.

En todo nuevo parcelamiento realizado en Areas Urbana y Complementarias, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad de Mar Chiquita los espacios para ser destinados a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y libres

públicos de acuerdo a lo especificado en el Decreto Ley 8.912, sus modificatorias y reglamentaciones concordantes.

VI.16.

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

VI.17.

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

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

VI.18.

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

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

VI.19.

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

VI.20.

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

VI.21.

1. En todo loteo en las Areas Urbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, electricidad, alumbrado público, mejoramiento vial y proyecto de cloacas. La ejecución de los proyectos de cloacas quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.
2. En todo loteo en el Área Complementaria será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable, electricidad, alumbrado público, proyecto de cordón cuneta y pavimento y proyecto de cloacas. La ejecución de los proyectos de cloacas quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.
3. En todos los casos los proyectos de infraestructura deberán elaborarse de acuerdo a lo prescripto en las normas de los organismos prestatarios del servicio.

VI.22.

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Artículo anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

VI.23.

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:

- a. En dinero.
- b. En títulos públicos.
- c. A través de un seguro de caución.

VI.24.

1. Cumplido el cronograma de obras, el depósito podrá ser restituido, hasta el máximo del setenta por ciento (70%), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.
2. A criterio del Departamento Ejecutivo municipal, el depósito previsto en el presente Artículo puede ser liberado parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y recibidas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando el límite previsto en el inciso anterior.
3. La liberación parcial de la garantía no implica bajo ninguna hipótesis, la aceptación definitiva de las obras por el Municipio, lo que ocurrirá solamente luego de la aprobación total de las mismas, siendo el propietario responsable en este período de la conservación y mantenimiento de los servicios ejecutados.
4. El treinta por ciento (30%) restante del depósito deberá ser restituido un (1) año después de la liberación del parcelamiento al público.

VI.25.

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas

obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

VI.26.

En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

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

Sección 3 – Parcelamientos en el Area Rural

VI.27.

Los parcelamientos en el Area Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto – Ley Provincial 10.081/83 Código Rural y legislación concordante, modificatoria y coincidente. En ningún caso se admitirán superficies menores a las de una Unidad Económica de Explotación extensiva o intensiva. Para su determinación se aplicará lo reglamentado en el Decreto 1.573/83 ó la norma que el futuro la modifique y/o reemplace.

CAPITULO VII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO

Sección 1 – Condiciones generales

VII.1.

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la preservación y protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico en el ejido municipal de Mar Chiquita.

VII.2.

Todos los habitantes tienen el deber de proteger y salvaguardar todas aquellas zonas, ámbitos e inmuebles declarados “de Interés Patrimonial Municipal” en los términos de este Plan.

VII.3.

1. A los fines de preservar y valorar el patrimonio de Mar Chiquita, el Departamento Ejecutivo elaborará un Catálogo Patrimonial que defina los bienes a ser declarados “de Interés Patrimonial Municipal”, sean estos edificios, conjuntos de edificios y áreas privadas o públicas urbanas o rurales.
2. La catalogación de los bienes inmuebles, y sus futuras actualizaciones y/o ampliaciones, se realizarán en un todo de acuerdo con los criterios valorativos y los grados de intervención que se especifican en este Capítulo.
3. Provisoriamente, y hasta tanto se elabore el Catálogo Patrimonial, apruebase el Registro de Bienes Patrimoniales que se adjunta en el Anexo 5 de este Plan. El registro citado, determina los edificios, conjuntos de edificios y áreas privadas o públicas urbanas o rurales que se declaran preventivamente “de Interés Patrimonial Municipal” y que, por lo tanto, deben ser protegidos según lo determinado en el presente Capítulo.
4. En los predios de los bienes incluidos en el Registro de Bienes Patrimoniales (Anexo 5) no aplica la normativa que le corresponda según zonificación que se determina en el Capítulo VIII. Toda obra nueva, refacción, intervención de ampliación o demolición a realizarse no podrá ser efectuada hasta tanto sea estudiada y autorizada por la Autoridad de Aplicación.

VII.4.

1. A partir de la aprobación de este Plan, el trámite de declaratoria “de Interés Patrimonial Municipal” podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados los informes históricos, arquitectónicos, urbanísticos, arqueológicos y artísticos correspondientes, así como un informe detallado del estado de conservación del bien, tomará intervención la Autoridad de Aplicación, que deberá dictaminar sobre la procedencia de la declaración.
2. La ordenanza que se apruebe será notificada por el Departamento Ejecutivo a los interesados y, en su caso, se comunicará al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires para su anotación.

3. La norma de declaratoria de un bien “de Interés Patrimonial Municipal” incluirá una descripción clara y precisa del bien que permita su correcta e inequívoca identificación, y establecerá, si correspondiere, uno o más de los beneficios o estímulos previstos en el Título III – Sistema de Gestión Territorial.
4. Asimismo, podrá contener la determinación de los criterios básicos que, particularizadamente, regirán las intervenciones sobre el mismo, tales como preservación de fachadas, alturas, volúmenes, o cualquier otra cuyos alcances y modalidades se acuerden con el propietario. En el caso de bienes inmuebles, si así correspondiere, se delimitará claramente el entorno necesario para la adecuada protección del bien, entendiéndose por tal el espacio edificado o no que da apoyo ambiental al bien y cuya alteración puede afectar los valores, la contemplación o el estudio del mismo.

VII.5.

1. En caso de que el uso a que se destine el bien sea incompatible con su preservación, se suspenderá o modificará dicho uso en forma inmediata, fijándose las compensaciones que pudieran corresponder.
2. Cuando exista riesgo grave e inminente de pérdida o deterioro irreparable del bien, el Departamento Ejecutivo decretará la prohibición de innovar por el plazo máximo de noventa (90) días, sin que ello otorgue derecho a indemnización o compensación al propietario.

VII.6.

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

VII.7.

Los propietarios de bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” deberán notificar a la Autoridad de Aplicación, con una anticipación no menor a diez (10) días hábiles, la realización de todo acto jurídico que cree, modifique o extinga derechos y obligaciones relativos a la titularidad, gravámenes y otros derechos reales o personales sobre el bien en cuestión. Las obligaciones de protección de los bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

VII.8.

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

VII.9.

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

VII.10.

Las infracciones a las disposiciones de la presente ordenanza serán sancionadas conforme a las prescripciones del Título III de este Plan, incrementándose los mínimos y máximos de las sanciones pecuniarias en un ciento por ciento (100%), y los de los períodos de clausura en un cincuenta por ciento (50%). A los fines de la determinación del monto de la sanción, en todos los casos las faltas serán consideradas graves.

Sección 2 – Tipos y criterios de valoración

VII.11.

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a. La parcela repeto todas las características topográficas y naturales.
- b. La vegetación que esta incluya.
- c. La materialización de la línea de borde a través de cercas, rejas o muros.
- d. El o los edificios e instalaciones existente.
- e. Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, estatuas, faroles, veletas, fuentes, etc.

VII.12.

1. Los criterios de valoración serán considerados en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para la zona donde se encuentra ubicado el bien.
2. A los efectos de este Plan la catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:
 - a. Valor urbanístico: comprende las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
 - b. Valor arquitectónico: comprende las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
 - c. Valor histórico-cultural: refiere a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
 - d. Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.

Sección 3 – Tipos y niveles de protección

VII.13.

Se establecen dos tipos de protección:

1. Protección de escala urbanística

Se aplica sobre aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales. Incluye en forma preponderante al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

2. Protección de escala edilicia

Se refiere a los niveles de protección de lo construido en las parcelas. Los inmuebles declarados “de Interés Patrimonial Municipal” e incluidos en el registro tendrán asignados niveles particulares de protección y grados de intervención según se especifica más abajo.

VII.14.

Se definen tres niveles de protección de escala edilicia:

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

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

2. Protección tipológica: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su lectura tipológica.

3. Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto.

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

VII.15.

Para cada uno de los niveles de protección edilicia especificados en el Artículo anterior se admiten los siguientes grados de intervención:

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 hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

- Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación.
- Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.
- Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Autoridad de Aplicación.

2. Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos.

Características:

- Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1.
- Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.
- El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente; los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, integrándose armónicamente con el conjunto, siendo deseable que se distingan sus partes originales.
- Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.
- El tratamiento de la lectura integral de los edificios. En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.
- En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.
- ✚ Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente.
- Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.
- Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- Conservación de cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.
- Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.
- No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación, visado previo del órgano de aplicación.

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.

Características:

- Obras permitidas en los grados de intervención 1 y 2.
 - Modificación en los patios, si se producen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación y/o cubiertas transparentes, que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación
 - Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
 - Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías.
4. Grado de intervención 4: Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la Autoridad de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

- La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo, siendo deseable que se distingan sus partes originales.

CAPITULO VIII – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

VIII.1.

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas de Regulación General de las Areas Urbanas, Complementarias y Rurales previstas en los Capítulos I y II del presente Título. En el Anexo 6 se resumen los principales indicadores urbanísticos de las diferentes zonas de Regulación General.

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas localizadas en el Corredor Mediterráneo (Coronel Vidal, General Pirán y Vivoratá)

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central (Z1)

VIII.2.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Central (identificada también, en este Plan, como Z1) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b y 3b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son los sectores urbanos de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva de las localidades del corredor mediterráneo, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa. Se corresponden con los cascos fundacionales de las ciudades de Coronel Vidal y General Pirán. La configuración del tejido es la propia de las ciudades pampeanas con manzanas regulares, edificación compacta sobre línea municipal y morfología homogénea.

2. Objetivos

Reforzar el carácter de centralidad y de espacio de identidad y referencia del Partido. Para ello se promueve la localización de actividades terciarias y equipamientos propios de un sector central de complejidad media y de alcance comunal. Los índices de edificabilidad propuestos son de valores medios bajos a fin de mantener las características ambientales históricas del tejido. Morfología propuesta: edificación con alineación continua sobre línea municipal, en manzana cerrada y alto grado de ocupación del suelo.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No permitido
 - Retiro Lateral: No permitido
 - Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - **Índice de Permeabilidad: No aplica**
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1,7
 - Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 550 Hab/ha.
 - Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 70 m² de terreno en parcelas con conexión a redes de agua y de cloaca.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
 - Altura máxima de fachada: nueve metros (9 m).
 - Plano límite: doce metros (12 m).
 - Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.
Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Disposiciones particulares

- En las áreas centrales de las ciudades de Coronel Vidal y General Pirán se promueve la preservación de las condiciones morfológicas y ambientales de las ciudades pampeanas fundadas en la segunda mitad del SXIX. A estos efectos, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares. Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.

- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Los cercos divisorios de predios podrán ejecutarse como muros divisorios de mampostería o como cercos vivos de una altura máxima de dos (2) metros.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Pericentral (Z2)

VIII.3.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Pericentral (identificada también, en este Plan, como Z2) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores urbanos adyacentes a las zonas centrales de Coronel Vidal y General Pirán en los que predomina la residencia. El tejido, de morfología homogénea, alterna edificación compacta con alineación continua y abierta con retiros.

2. Objetivos

Producir una moderada densificación de los sectores aprovechando la óptima localización pericentral que tienen y con máximo respeto de la morfología tradicional heredada. Promover el completamiento de manzanas con parcelas vacantes.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Índice de Permeabilidad: 40%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 1,7
- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 380 Hab/ha.
- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 100 m² de terreno en parcelas con conexión a redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m).
- Plano límite: nueve metros (9 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
- Lado mínimo: 15 m (quince metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- Los cercos divisorios de predios podrán ejecutarse como muros divisorios de mampostería o como cercos vivos de una altura máxima de dos (2) metros.
- Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Residencial de Media Baja Densidad (Z3)

VIII.4.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial de Media Baja Densidad (identificada también, en este Plan, como Z3) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores urbanos predominantemente residenciales de baja densidad y media ocupación del suelo. En Coronel Vidal y General Pirán son barrios de formación reciente que se localizan en los bordes de las zonas urbanizadas. En Vivotatá constituyen el patrón urbano dominante de la localidad.

2. Objetivos

Se promueve una moderada densificación y el completamiento de manzanas y parcelas vacantes manteniendo las características barriales. Ambas decisiones tienen la finalidad absorber los pausados crecimientos poblacionales futuros que mostraron los estudios en las localidades del corredor mediterráneo sin necesidad de ampliar las áreas urbanas.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50
- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 300 Hab/ha.
- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 150 m² de terreno en parcelas con conexión a redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m).
- Plano límite: nueve metros (9 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
- Lado mínimo: 15 m (quince metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- Los cercos divisorios de predios podrán ejecutarse como muros divisorios de mampostería o como cercos vivos de una altura máxima de dos (2) metros.
- No se admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Barrios de Actividades Mixtas (Z4)

VIII.5.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios de Actividades Mixtas (identificada también, en este Plan, como Z4) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores localizados en los bordes de las zonas urbanizadas de baja densidad y con usos del suelo mixtos que combinan residencia y actividades de servicios y productivas que presentan bajo nivel de molestias.

2. Objetivos

Promover el completamiento de manzanas y parcelas vacantes del sector manteniendo el carácter actual de mixtura funcional para que se consoliden como barrios de servicios para la ciudad.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50
- Índice de Permeabilidad: 60%
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1
 - Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 300 Hab/ha.
 - Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 150 m² de terreno en parcelas con conexión a redes de agua y cloaca.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima de fachada: seis metros (6 m).
 - Plano límite: nueve metros (9 m).
 - Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.
Se registrá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
- Lado mínimo: 15 m (quince metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de evitar conflictos funcionales y ambientales entre la residencia y las actividades de servicio.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.

Sección 2 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas localizadas en el Corredor Costero (Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita)

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central de Media Densidad (Z5)

VIII.6.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Central de Media Densidad (identificada también, en este Plan, como Z5) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 5b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son los sectores de Santa Clara del Mar, definidos principalmente por vías de circulación, que presentan las mayores concentraciones de usos comerciales y de servicios de escala comunal mixturados con usos residenciales.

2. Objetivos

Se promueve la localización de actividades terciarias y equipamientos propios de un área de servicios de centralidad. Los índices de edificabilidad son de valores medios a fin de no aumentar la congestión del sector en los meses de alta demanda turística. Morfología propuesta: edificación con alineación continua, en manzana mixta, compacta y con máximo grado de ocupación del suelo.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Índice de Permeabilidad: No aplica

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT):
 - Uso residencial: 2,2
 - Usos alojamientos turísticos, pequeño y mediano comercio minorista, servicios generales y oficinas y terciario recreativo según lo determinado en el Anexo 4: 2,5
- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de

este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 700 Hab/ha.

- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 55 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima de fachada: doce metros (12 m).
- Plano límite: quince metros (15 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares. Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelera estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelera en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, como cercos vivos ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.
- Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Residencial y de Servicios (Z6)

VIII.7.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial y de Servicios (identificada también, en este Plan, como Z6) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 5b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores que presentan un tejido compacto con una fuerte mixtura de usos comerciales y de servicios especialmente turísticos con residencia permanente y temporaria.

2. Objetivos

Se promueve la localización de actividades terciarias y equipamientos con índices de edificabilidad de valores medios bajos a fin de preservar la escala doméstica de los sectores.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros.
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Índice de Permeabilidad: 50%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT):

Uso residencial: 1,5

Usos alojamientos turísticos, pequeño y mediano comercio minorista, servicios generales y oficinas y terciario recreativo según lo determinado en el Anexo 4: 1,7

- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 550 Hab/ha.

- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 66 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima de fachada: nueve metros (9 m).
- Plano límite: doce metros (12 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares. Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, como cercos vivos ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.
- Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11 (Z7)

VIII.8.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11 (identificada también,

en este Plan, como Z7) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 5b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son los sectores frentistas a la Ruta Provincial 11 de las localidades de Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar y Atlántida que sufrieron la reestructuración parcelaria producida por la ampliación de la vía antedicha. El tejido presenta discontinuidades, alto nivel de vacancia y los usos predominantes son el residencial uni y multifamiliar y los servicios de alojamiento turístico.

2. Objetivos

Se promueve la localización de actividades terciarias y vivienda multifamiliar a fin de renovar y ordenar el frente marítimo. Se encomienda a la Autoridad de Aplicación a evaluar y definir en base a la legislación vigente y a los parámetros de esta COTA un Masterplan especial para esta zona, el cual será sometido al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente a la Ley Provincial 11723 y sus decretos reglamentarios, y sus indicadores y usos de suelo serán incluidos en la Reglamentación del presente COTA.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Consideraciones y disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares.
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes o instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como cercos vivos, de madera o combinación de los anteriores con una altura máxima de dos (2) metros. No se permiten muros divisorios de mampostería.
- No admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.
- Se prohíbe la tala, erradicación o poda del arbolado en los predios de propiedad privada, sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Sólo se permitirá la poda y/o erradicación cuando existieran razones técnicas, de salud de la población y/o de seguridad pública fundadas y debidamente evaluadas por esta.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Residencial de Media Baja Densidad (Z8)

VIII.9.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial de Media Baja Densidad (identificada también, en este Plan, como Z8) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores de uso residencial dominante de las localidades Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena y Frente Mar. En estas tres últimas se encuentran localizados entre el frente de la Ruta Provincial 11 y el borde rural y su tejido presenta una alta vacancia, alto porcentaje de lotes de formas irregulares y una ocupación dispersa con aislados equipamientos y servicios de centralidad.

2. Objetivos

Se promueve una moderada densificación y el completamiento de manzanas y parcelas vacantes manteniendo las características barriales. Ambas decisiones tienen la finalidad absorber los altos crecimientos poblacionales de la franja costera (sin necesidad de ampliación de las áreas urbanas) y la facilidad de conexión que presenta al servicio cloacal.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros
- Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50
- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT):
Uso residencial: 1
Usos alojamientos turísticos, pequeño y mediano comercio minorista y terciario recreativo según lo determinado en el Anexo 4: 1,2
- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 320 Hab/ha.
- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 110 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m).
- Plano límite: nueve metros (9 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
- Lado mínimo: 15 m (quince metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Se admiten balcones y salientes hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).
- Los cercos divisorios de predios podrán ejecutarse como muros divisorios de mampostería o como cercos vivos de una altura máxima de dos (2) metros.
- No se admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona Barrio de Actividades Mixtas (Z9)

VIII.10.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios de Actividades Mixtas (identificada también, en este Plan, como Z9) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 5b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Es un sector en el ángulo oeste de Santa Clara del Mar frentista a la Ruta Provincial 11 y de fácil accesibilidad que presenta un nivel de vacancia de aproximadamente el 40% de las parcelas. Combina uso residencial unifamiliar con actividades de servicios (talleres, depósitos, etc.) y productivas con bajo nivel de molestias.

2. Objetivos

Promover el completamiento de manzanas y parcelas vacantes del sector manteniendo el carácter actual de mixtura funcional para que se consolide como un sector de prestación de servicios para la ciudad y la franja costera.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros - Retiro Lateral: Optativo y no menor a tres (3) metros
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este

Título.

- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Índice de Permeabilidad: 50%
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1
 - Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 280 Hab/ha.
 - Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 150 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima de fachada: seis metros (6 m).
 - Plano límite: nueve metros (9 m).
 - Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
- Lado mínimo: 15 m (quince metros)

6. Disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de evitar conflictos funcionales y ambientales entre la residencia y las actividades de servicio.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los

pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.

- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona Subcentros Locales (Z10)

VIII.11.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Subcentros Locales (identificada también, en este Plan, como Z10) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores del Balneario Parque Mar Chiquita, Mar de Cobo, Camet Norte y Atlántida, definidos en la mayoría de los casos por vías principales de circulación, que presentan una incipiente (aunque creciente) concentración de usos comerciales y de servicios de escala local mixturados con usos residenciales. En todos los casos se verifica un bajo nivel de consolidación.

2. Objetivos

Se promueve la localización de actividades terciarias y equipamientos propios de un área de servicios de una villa balnearia de baja densidad. La finalidad de los bajos índices de edificabilidad propuestos, el tejido abierto con retiros y el respeto por la topografía y la forestación es preservar el paisaje suburbano y agreste de las localidades marítimas.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Optativo y no menor a tres (3) metros.

- Retiro Lateral:

En lotes de hasta 12 metros de ancho: retiro lateral optativo no menor a 3 metros.

En lotes de ancho entre 12 y 15 metros: retiro de un lateral obligatorio y bilateral optativo. En ningún caso el retiro puede ser menor a 3 metros.

En lotes de ancho mayor de 15 metros: retiro de un lateral obligatorio no menor a 4 metros. Retiro bilateral optativo no menor a 3 metros de cada lado.

- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60

- Índice de Permeabilidad: 50%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT):

Uso residencial: 0,6

Usos alojamientos turísticos, pequeño y mediano comercio minorista, servicios generales y oficinas y terciario recreativo según lo determinado en el Anexo 4:
0,8

- Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 270 Hab/ha.
- Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 150 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.
- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en dos niveles (planta baja y un piso alto).
- Plano límite: nueve metros (9 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares.
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.

- Se prohíbe la tala, erradicación o poda del arbolado en los predios de propiedad privada, sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Sólo se permitirá la poda y/o erradicación cuando existieran razones técnicas, de salud de la población y/o de seguridad pública fundadas y debidamente evaluadas por esta.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como cercos vivos, de madera ó combinación de ambos con una altura máxima de dos (2) metros. No se permiten muros divisorios de mampostería.
- No admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona Residencial de Baja Densidad (Z11)

VIII.12.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial de Baja Densidad (identificada también, en este Plan, como Z11) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores residenciales (permanentes y turísticas) del Balneario Parque Mar Chiquita, Mar de Cobo, Parque Lago, La Baliza, La Caleta, Camet Norte y Atlántida que conforman de forma predominante las localidades balnearias de baja densidad del corredor costero. En todos los casos presentan un alto nivel de vacancia del suelo.

2. Objetivos

Se promueve el completamiento de manzanas y parcelas vacantes como forma de absorber el crecimiento poblacional de la franja costera sin ampliar las zonas urbanizadas con frente marítimo. La finalidad de los bajos índices de edificabilidad propuestos, el tejido abierto con retiros y el respeto por la topografía y la forestación es preservar el paisaje suburbano y agreste de las localidades balnearias.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros.

- Retiro Lateral:

En lotes de hasta 12 metros de ancho: retiro lateral optativo no menor a 3 metros.

En lotes de ancho entre 12 y 15 metros: retiro de un lateral obligatorio y bilateral optativo. En ningún caso el retiro puede ser menor a 3 metros.

En lotes de ancho mayor de 15 metros: retiro de un lateral obligatorio no menor a 4 metros. Retiro bilateral optativo no menor a 3 metros de cada lado.

- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40
 - Índice de Permeabilidad: 70%
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT):
 - Uso residencial: 0,5
 - Usos alojamientos turísticos, pequeño y mediano comercio minorista y terciario recreativo según lo determinado en el Anexo 4: 0,7
 - Las Densidades Netas en cada parcela se establecen en función de la dotación de los servicios sanitarios según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título. La Densidad Neta máxima en parcelas que cuentan con dotación de redes públicas de agua y de cloaca es de 270 Hab/ha.
 - Factor de Densidad Habitacional: máximo admitido 1 unidad de vivienda cada 150 m² de terreno en parcelas con dotación de redes de agua y cloaca.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.
 - Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en dos niveles (planta baja y un piso alto).
 - Plano límite: nueve metros (9 m).
 - Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.
- Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros).

6. Disposiciones particulares

- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares.
- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio. *Ídem 150 hab/ha*
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.

- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Se prohíbe la tala, erradicación o poda del arbolado en los predios de propiedad privada, sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Sólo se permitirá la poda y/o erradicación cuando existieran razones técnicas, de salud de la población y/o de seguridad pública fundadas y debidamente evaluadas por esta.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como cercos vivos, de madera ó combinación de ambos con una altura máxima de dos (2) metros.
- No admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Sección 3 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Complementarias localizadas en el Corredor Mediterráneo (Coronel Vidal, General Pirán y Vivorotá)

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana (Z12)

VIII.13.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial Extraurbana (identificada también, en este Plan, como Z12) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores de agrupamiento de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas, de baja densidad y producto de la acción privada y pública. El uso del suelo, predominantemente residencial, se combina ocasionalmente con actividades complementarias de servicios y rurales intensivas y cuentan con una reducida cobertura de servicios e infraestructura.

2. Objetivos

Preservar las actuales características ambientales con edificación exenta, vivienda unifamiliar y predominio de espacios abiertos.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros

- Retiro Lateral:

En lotes de hasta 10 metros de ancho: retiro lateral optativo no menor a 3 metros.

En lotes de ancho entre 10 y 15 metros: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. En ningún caso el retiro puede ser menor a 3 metros.

En lotes de ancho de 15 metros o mayor: retiro bilateral obligatorio no menor a 3 metros de cada lado.

- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40

- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,6

- Densidad Neta en parcela sin dotación de redes de agua y de cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Densidad Neta en parcela con dotación de red agua y sin cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Densidad Neta en parcela con dotación de redes de agua y cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta

- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en planta baja y un piso alto.

- Plano límite: nueve metros (9 m).

- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 800 m² (ochocientos metros cuadrados)

- Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.

- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.
- No se admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Extraurbana Residencial Mixta (Z13)

VIII.14.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Extraurbana Residencial Mixta (identificada también, en este Plan, como Z13) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas que conviven con actividades complementarias de servicios, productivas y rurales intensivas.

2. Objetivos

Promover la relación de la vivienda unifamiliar con las fuentes de trabajo preservando las actuales características ambientales de edificación exenta y predominio de espacios abiertos.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros

- Retiro Lateral:

En lotes de hasta 10 metros de ancho: retiro lateral optativo no menor a 3 metros.

En lotes de ancho entre 10 y 15 metros: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. En ningún caso el retiro puede ser menor a 3 metros.

En lotes de ancho de 15 metros o mayor: retiro bilateral obligatorio no menor a 3 metros de cada lado.

- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40

- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,6

- Densidad Neta en parcela sin dotación de redes de agua y de cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Densidad Neta en parcela con dotación de red agua y sin cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Densidad Neta en parcela con dotación de redes de agua y cloaca: 1 vivienda por parcela.

- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta

- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en planta baja y un piso alto.

- Plano límite: nueve metros (9 m).

- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 1.000 m² (mil metros cuadrados)

- Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio

- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.

- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.

- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.

- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Extraurbana de Servicios a la Producción (Z14)

VIII.15.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Extraurbana de Servicios a la Producción (identificada también, en este

Plan, como Z14) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores localizados al este de la Ruta Provincial 2, con edificaciones e instalaciones de servicios al sector productivo rural y urbano mixturadas con viviendas individuales en grandes parcelas.

2. Objetivos

Promover la localización de servicios a la producción en sectores rur y sub urbanos con edificación exenta, vivienda unifamiliar asociada y predominio de espacios abiertos.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a diez (10) metros.
- Retiro Lateral: Bilateral obligatorio y no menor a siete (7) metros.
- Retiro de Fondo: La Autoridad de Aplicación establecerá el retiro en cada caso particular a través de un estudio particular.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,30
- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5
- Densidad Neta: No aplica.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
- Altura máxima de fachada: siete metros (7 m).
- Plano límite: diez metros (10 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirá con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados)
- Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Industrial Planificada Coronel Vidal (Z15)

VIII.16.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Industrial Planificada Coronel Vidal (identificada también, en este Plan, como Z15) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 2b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Es un sector frentista a la Ruta Provincial 2, de localización suburbana, destinado a la localización aislada y exclusiva de establecimientos industriales y de servicios a la producción como depósitos, servicios urbanos y logística.

2. Objetivos

Promover la radicación de nuevas actividades productivas y de servicios en ámbitos seguros que preserven de molestias y efectos nocivos a las áreas residenciales.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a siete (7) metros
- Retiro Lateral: Bilateral obligatorio y no menor a siete (7) metros de cada lado.
- Retiro de Fondo: La Autoridad de Aplicación establecerá el retiro en cada caso particular a través de un estudio particular.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,30
- Índice de Permeabilidad: 40%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,35
- Densidad Neta: No aplica.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
- Altura máxima de fachada: No aplica.
- Plano límite: No aplica.
- Espacio Urbano y Patios: No aplica.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 3.500 m² (tres mil quinientos metros cuadrados)
- Lado mínimo: 35 m (35 metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto ubicado en la Zona tendrá la obligación de instalar un sistema de tratamiento de efluentes aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- En cumplimiento de la Ley 11.459 y sus modificatorias y reglamentaciones, los establecimientos deberán contar con barreras forestales y con instalaciones de limpieza, de recolección y tratamiento de residuos y de mitigación de impactos aprobados.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.
- Se admite una (1) unidad de vivienda por parcela como complementaria a la actividad principal.

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona de Actividades Productivas Condicionadas (Z16)

VIII.17.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en

la Zona Actividades Productivas Condicionadas (identificada también, en este Plan, como Z16) delimitada en el Anexo 2 y en el Plano 3b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son los sectores que corresponden a agrupamientos de establecimientos productivos que en la actualidad generan importantes molestias y altos niveles de contaminación a su entorno y que, por lo tanto, requieren de nuevas condiciones normativas de localización y de cambios en la operación de sus actividades que mitiguen dichos impactos.

2. Objetivos

La modificación de los patrones de localización y de ocupación del suelo tienen la finalidad de alcanzar, de manera paulatina, estándares de producción sostenibles y respetuosos del ambiente y de la calidad de vida de la población.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a veinte (20) metros
- Retiro Lateral: Obligatorio y no menor a veinte (20) metros
- Retiro de Fondo: La Autoridad de Aplicación establecerá el retiro en cada caso particular a través de un estudio particular.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,20
- Índice de Permeabilidad: 80%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): No aplica.
- Densidad Neta: No aplica.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: No aplica.
- Altura máxima de fachada: No aplica.
- Espacio Urbano y Patios: No aplica.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 30.000 m² (treinta mil metros cuadrados)
- Lado mínimo: 100 m (cien metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto ubicado en la Zona tendrá la obligación de instalar un sistema de tratamiento de efluentes aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- Los establecimientos localizados en la zona deberán implementar las medidas de bioseguridad, higiene y manejo sanitario nacionales y provinciales y demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc.
- En los perímetros es obligatoria la colocación de cercos de alambre tejido, cortinas forestales y cercos vivos (barreras fitosanitarias) para su aislamiento.
- Los establecimientos existentes que cuenten con la habilitación de SENASA y/o Ministerio de Asuntos Agrarios deberán adaptar sus instalaciones en un plazo máximo de un (1) año, quedando autorizado el Departamento Ejecutivo para prolongar este plazo por vía de excepción solo por un período de igual tiempo y por única vez, y gestionar la nueva habilitación municipal. Aquellos que no tuvieran el estudio de impacto ambiental aprobado, tendrán un plazo de 180 días para su cumplimiento.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- Se admite una (1) unidad de vivienda por parcela como complementaria a la actividad principal.

Sección 4 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Complementarias localizadas en el Corredor Costero (Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita)

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana (Z17)

VIII.18.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial Extraurbana (identificada también, en este Plan, como Z17) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores de agrupamiento de viviendas localizadas en entornos de características suburbanas, de baja densidad. El uso del suelo, predominantemente

residencial, se combina ocasionalmente con actividades complementarias de servicios y rurales intensivas y cuentan con una reducida cobertura de servicios e infraestructura. En la zona se admiten emprendimientos inmobiliarios cerrados.

2. Objetivos

Preservar las actuales características ambientales con edificación exenta, vivienda unifamiliar y predominio de espacios abiertos.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros

- Retiro Lateral:

En lotes de hasta 10 metros de ancho: retiro lateral optativo no menor a 3 metros.

En lotes de ancho entre 10 y 15 metros: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. En ningún caso el retiro puede ser menor a 3 metros.

En lotes de ancho de 15 metros o mayor: retiro bilateral obligatorio no menor a 3 metros de cada lado.

- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40

- Índice de Permeabilidad: 60%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,6

- Densidad Neta: 1 unidad de vivienda por parcela.

- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.

- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en planta baja y un piso alto.

- Plano límite: nueve metros (9 m).

- Espacio Urbano y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados s{olo para uso residencial

- Lado mínimo: 20 m (veinte metro s{olo para uso residencial) comentario. Para otros usos rige el mínimo previsto en la ley para áreas complementarias

6. Disposiciones particulares

Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.

- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarse como cercos vivos, de madera ó combinación de ambos con una altura máxima de dos (2) metros.
- No se admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Industrial Planificada Santa Clara del Mar (Z18)

VIII.19.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Industrial Planificada Santa Clara del Mar (identificada también, en este Plan, como Z18) delimitada en el Anexo 2 y en los Planos 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Es un sector suburbano destinado a la localización aislada de pequeños establecimientos industriales y de servicios a la producción y a la planta de tratamiento de residuos domiciliarios.

2. Objetivos

Promover la radicación de nuevas actividades productivas y de servicios en ámbitos seguros que preserven de molestias y efectos nocivos a las áreas residenciales del corredor costero.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a tres (3) metros
- Retiro Lateral: Bilateral obligatorio y no menor a tres (3) metros de cada lado.
- Retiro de Fondo: La Autoridad de Aplicación establecerá el retiro en cada caso particular a través de un estudio particular.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50
- Índice de Permeabilidad: 40%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,60
- Densidad Neta: No aplica.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
- Altura máxima de fachada: No aplica.
- Plano límite: No aplica.
- Espacio Urbano y Patios: No aplica.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 1.200 m² (mil doscientos metros cuadrados)
- Lado mínimo: veinte m (20 metros)

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto ubicado en la Zona tendrá la obligación de instalar un sistema de tratamiento de efluentes aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- En cumplimiento de la Ley 11.459 y sus modificatorias y reglamentaciones, los establecimientos deberán contar con barreras forestales y con instalaciones de limpieza, de recolección y tratamiento de residuos y de mitigación de impactos aprobados.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán como muros divisorios de mampostería, de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.
- Se admite una (1) unidad de vivienda por parcela como complementaria a la actividad principal.

Sección 5 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en el Area Rural

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Barrio Parque La Armonía (Z 19)

VIII.20.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el Barrio Parque La Armonía (identificada también, en este Plan, como Z19) ubicado en el Area Rural y delimitada según el Anexo 2 y el Plano 8a del Anexo Cartográfico.

1. Características

El Barrio Parque La Armonía fue aprobado por la Ordenanza 95 sancionada el 24 de Octubre de 1951. Dicha Ordenanza forma parte como Anexo 7 del presente Plan y regirá en todos los aspectos no reglamentados en este Plan. La urbanización fue diseñada bajo los patrones de la corriente urbanística de la “ciudad jardín” (a inicios del Siglo XX) alrededor de un casco de estancia de gran valor arquitectónico patrimonial. Estas características del proyecto, la importante forestación conservada y su tejido abierto de grandes parcelas son los componentes claves de la urbanización y de sus excepcionales condiciones ambientales y paisajísticas.

2. Objetivos

La Armonía constituye un hecho histórico excepcional y cuenta con un patrimonio urbanístico y arquitectónico de gran valor. De tal manera

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a seis (6) metros.
- Retiro Lateral: Obligatorio y no menor a tres (3) metros.
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,25
- Índice de Permeabilidad: 70%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5
- Densidad Neta: 1 unidad de vivienda por parcela.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.
- Altura máxima de fachada: seis metros (6 m) en dos niveles (planta baja y un piso alto).
- Plano límite: nueve metros (9 m).

- Espacio Urbano y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se regirá según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 2.000 m² (dos metros cuadrados).
- Lado mínimo: 30 m (treinta metros).

6. Disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, marquesinas o construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior o en sus laterales. No se admite cartelería en veredas que obstruyan el paso y el ascenso-descenso de pasajeros.
- Se prohíbe la tala, erradicación o poda del arbolado en los predios de propiedad privada, sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Sólo se permitirá la poda y/o erradicación cuando existieran razones técnicas, de salud de la población y/o de seguridad pública fundadas y debidamente evaluadas por esta.
- No admite la construcción de parrillas sobre ninguno de los ejes divisorios. Las piletas de natación deberán retirarse como mínimo dos (2) metros de cualquier eje divisorio.
- La Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de un estudio particularizado a fin de que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. si por su tipología produjera impacto negativo en el entorno, pudiendo establecer condiciones y limitaciones particulares.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Banda de Servicios sobre Ruta Provincial 11 (Z20)

VIII.21.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Banda de Servicios sobre Ruta Provincial 11 (identificada también, en este Plan, como Z20) ubicada en el Area Rural y delimitadas en el Anexo 2 y en los Planos 5b y 6b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores adyacentes a la Ruta Provincial 11 y frentistas al área urbanizada de Santa Clara del Mar y de Mar de Cobo, destinados a la localización de comercios, servicios, establecimientos productivos y equipamientos de escala local que presentan molestias para la residencia.

2. Objetivos

Se promueve la localización de actividades terciarias y secundarias en el borde de la Ruta Provincial 11 con la finalidad de evitar incompatibilidades funcionales y el acceso de tráfico pesado a las localidades del borde marítimo de alto crecimiento.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a diez (10) metros.
- Retiro Lateral: Obligatorio y no menor a cinco (5) metros.
- Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,45
- Índice de Permeabilidad: 40%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,55
- Densidad Neta: 30 hab/ha.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.
- Altura máxima de fachada: siete metros (7 m).
- Plano límite: diez metros (10 m).
- Espacio Urbano y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 3.000 m² (tres mil metros cuadrados).
- Lado mínimo: 30 m (treinta metros).

6. Consideraciones y disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos

acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.

- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- No se podrán ocupar retiros de frente y veredas con elementos, vehículos, maquinaria, materiales y objetos de las actividades permitidas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.
- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán de alambre tejido, como cercos vivos, de madera ó combinación de los tipos precedentes con una altura máxima de dos (2) metros.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona de Producción Rural (Z21)

VIII.22.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las Zonas de Producción Rural (identificada también, en este Plan, como Z21) ubicadas en el Area Rural y delimitadas en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b, 4b, 5b, 6b y 7b del Anexo Cartográfico.

VIII.23.

Declárase de interés público en todo el ejido del Municipio de Mar Chiquita la conservación del suelo rural para la producción intensiva y extensiva, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de su capacidad productiva y de sus características.

VIII.24.

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

VIII.25.

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:

Se permitirá hasta cuatro viviendas familiares por parcela rural, con carácter complementario al uso principal de las Zonas y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de más unidades de vivienda cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.

2. Parámetros urbanísticos para usos no residenciales:

Serán permitidas las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Los parámetros para el resto de los usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios

3. La altura máxima para usos no residenciales, en una o más plantas, será de nueve (9) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y lo determinado en el Anexo 4. Las actividades extractivas, recreativas y turísticas serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en xx del Título III de este Plan y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
5. Parcelamientos
Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VI.

VIII.26.

1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.
2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción. Los gastos emergentes serán soportados en la proporción lineal en que se aproveche el cerco de que se trata salvo dolo o culpa imputable a alguno de ellos o de los que estén a su servicio.
3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.
4. Queda prohibido construir corrales sobre cercos divisorios o realizar obras sobre los mismos que los perjudiquen.

VIII.27.

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

VIII.28.

En los caminos públicos el Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones especiales y los casos que se podrán permitir los accesos de otros caminos, calles, propiedades linderas, en forma tal que se contemplen preferentemente la seguridad y comodidad del tránsito.

VIII.29.

Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en toda el Área Rural sin permiso previo del Departamento Ejecutivo.

VIII.30.

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

VIII.31.

Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas. Iguaes disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Área Rural. En los casos que corresponda la Autoridad de Aplicación podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

VIII.32.

Todas las parcelas frentistas a las Rutas Provinciales y Caminos Rurales tendrán una restricción constructiva de cincuenta (50) metros contados a partir de la línea de frente. Dentro de esta franja de restricción no se permitirá ningún tipo de construcciones aún cuando sean temporarias o provisorias, exceptuado los cercos que delimiten la propiedad.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Industrial Rural (Z22)

VIII.33.

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las Zonas Industriales Rurales (identificada también, en este Plan, como Z22) ubicadas en el Área Rural y delimitadas en el Anexo 2 y en los Planos 2b, 3b y 4b del Anexo Cartográfico.

1. Características

Son sectores del área rural linderos a las rutas provinciales 2, 50 y 55 y a caminos rurales vinculados directa e inmediatamente con ellas. destinados a la localización (aislada o agrupada) de establecimientos productivos, instalaciones de servicios y grandes equipamientos para la producción y que presentan potenciales conflictos funcionales y/o ambientales.

2. Objetivos

Ampliar la oferta de localización de actividades industriales, logísticas y complementarias con fácil accesibilidad evitando incompatibilidades funcionales y ambientales con las zonas residenciales y el tráfico pesado en las áreas urbanizadas.

3. Parámetros urbanísticos de regulación

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio y no menor a cuarenta (40) metros.
- Retiro Lateral: Obligatorio y no menor a treinta (30) metros.
- Retiro de Fondo: Obligatorio y no menor a cuarenta (40) metros..

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,45
- Índice de Permeabilidad: 40%

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,55
- Densidad Neta: No aplica.
- Factor de Densidad Habitacional: No aplica.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta.
- Altura máxima de fachada: siete metros (7 m).
- Plano límite: diez metros (10 m).
- Espacio Urbano y Patios: No aplica.

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado en la Sección 6 del Capítulo IV del presente Título.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: 30.000 m² (treinta mil metros cuadrados).
- Lado mínimo: 120 m (ciento veinte metros).

6. Consideraciones y disposiciones particulares

- Todo proyecto de edificación (nueva, reforma y/o ampliación) ubicado en la Zona, y que no cuente con servicios de desagües cloacales, tendrá la obligación de instalar un sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA) que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, lagunas, etc.). Los pozos de cualquier tipo se situarán a una distancia mínima de tres (3) metros de cualquiera de las líneas divisorias del predio.
- No se admiten modificaciones parcelarias bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de los límites de la parcela.

- No se permite la invasión del espacio público con publicidad, construcciones permanentes ó instalaciones temporarias de cualquier tipo.
- Los cercos divisorios de predios se ejecutarán de alambre tejido con una altura máxima de dos (2) metros.
- En todos los casos la Autoridad de Aplicación exigirá la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.
- Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas.

CAPITULO IX – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES

IX.1.

1. El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas Especiales de las Areas Urbanas, Complementarias y Rurales previstas en los Capítulos I y II del presente Título.
2. Las Zonas Especiales se delimitan en el Anexo 2 y en los Planos 2c, 3c, 4c, 5c, 6c y 7c del Anexo Cartográfico.

Sección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZEIU)

IX.2.

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico se definen y se identifican en el Capítulo II del presente Título. En el caso de cualquier intervención en ellas se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir entre los siguientes:
 - a. Elaboración de un Plan Especial
 - b. Elaboración de un Plan Sectorial
 - c. Elaboración de un Proyecto Particularizado.En cualquiera de los tres casos, se seguirá lo dispuesto en los Capítulos II y VII del Título III.
2. Los Planes Especiales, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.
3. Adicionalmente a lo especificado en los incisos anteriores, cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán contar con un proyecto de detalle que deberá contar con la visación previa de la Autoridad de Aplicación.
4. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de las presentes normas.

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales Parques, Plazas y Paseos

IX.3.

1. La presente Sección determina las condiciones particulares a las cuales se ajustarán las Zonas Especiales Parques, Plazas y Paseos definidas e identificadas en el Capítulo II del presente Título.
2. Corresponden a los espacios abiertos de las Areas Urbanas y Complementarias de las localidades de los corredores mediterráneo y costero destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; mejorar las condiciones de mitigación y adaptación al cambio climático; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos menores y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
3. En las plazas, parques y paseos la Autoridad de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.
4. En función de su rol ambiental y patrimonial los parques, plazas y paseos, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen su valor específico. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura que resulten ser imprescindibles para el funcionamiento de las actividades propias del sector con prohibición expresa de la subdivisión parcelaria.
5. Toda obra en los Parques, Plazas y Paseos requerirá de la elaboración previa de un Proyecto Particularizado según lo determinado en el Título III y en el cual se deberán seguir las especificaciones generales referidas a la preservación del paisaje y a la forestación contenidas en el Capítulo X del presente Título.

Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental

IX.4.

La presente Sección determina las condiciones particulares a las cuales se ajustarán las Zonas Especiales de Interés Ambiental definidas e identificadas en el Capítulo II del presente Título.

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Ambiental Reserva y Albufera de Mar Chiquita.

IX.5.

1. Declarase de interés de prioritario para el Municipio de Mar Chiquita la protección de Zona Especial de Interés Ambiental Reserva y Albufera de Mar Chiquita cuyos límites se establecen en el Anexo 2.
2. Encomiendase a la Autoridad de Aplicación reglamentar en los predios que posean construcciones existentes de uso publico usos e indicadores a fin de que las situadas sobre la línea de ribera del espejo de agua sean trasladadas al borde de la ruta 11 liberando la línea de ribera, Queda expresamente prohibido en la futura reglamentacion el parcelamiento de cualquier tipo para emprendimientos inmobiliarios, priorizándose usos relacionados con lo educativo y de interpretación del ecosistema de biosfera.
3. La delimitación de la Zona Especial de Interés Ambiental está destinada a establecer un radio de protección al ecosistema que conforman el pastizal

pampeano, los médanos, el sistema hídrico y, dentro de este, la albufera junto al Balneario Parque Mar Chiquita.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Ambiental Reserva Forestal y Paisaje Protegido Municipal

IX.6.

1. La declaración de Reserva Forestal y Paisaje Protegido Municipal tiene la función de preservar aquellos ambientes naturales o antropizados con valor escénico, sociocultural y ecológico, en los que predominan especies nativas y/o exóticas de la flora y fauna de la franja costera del Partido.
2. En cada trámite de autorización, estudio y/o aprobación de actuaciones antrópicas (como la construcción de viviendas y cualquier otro tipo de edificios públicos o privados, la apertura de calles y/o mejoramiento vial y la construcción de infraestructuras y servicios) la Autoridad de Aplicación priorizará las consideraciones relativas a las protección paisajística y ambiental frente a las de carácter constructivas.
3. En las parcelas de las urbanizaciones abarcada por la Zona Especial, será obligatorio mantener la forestación y la vegetación existente.
4. El Departamento Ejecutivo diseñará y llevará a cabo un programa de forestación con especies nativas en todos los espacios públicos mientras que en las parcelas privadas la Autoridad de Aplicación promoverá en cada obra a autorizar la siembra y plantación de árboles y arbustos con el asesoramiento del área municipal responsable.
5. Se prohíbe la tala, erradicación o poda del arbolado en los predios de propiedad privada, sin la autorización expresa de la Autoridad de Aplicación. Sólo se permitirá la poda y/o erradicación cuando existieran razones técnicas, de salud de la población y/o de seguridad pública debidamente evaluadas por esta.
6. Para la tramitación de solicitudes de fraccionamiento, de edificación, de habilitación de usos y/o de ejecución de obras y servicios públicos, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar, si así correspondiese, lo siguiente:
 - a. ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluidos relevamientos y estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, estos últimos en concordancia con lo determinado en el Título III en la materia;
 - b. dictámenes técnicos externos a la Municipalidad;
 - c. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas que pudieran establecerse en los estudios o dictámenes antedichos.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Ambiental Sistema de Corredores Ambientales.

IX.7.

1. Crease el Sistema de Corredores Ambientales de Mar Chiquita que abracará tanto las rutas y caminos provinciales existentes y futuros como los arroyos, humedales y lagunas del partido.
2. Los objetivos de la conformación del sistema son los siguientes:
 - a. proteger la biodiversidad del partido;
 - b. contribuir con la mitigación y adaptación frente a los impactos adversos del cambio climático;

- c. conectar hábitats y comunidades animales y vegetales que son características de la región pampeana con borde marítimo y preservar la calidad del agua y de la vegetación de las riberas.
3. El Sistema de Corredores Ambientales se conforma a través de 2 componentes:
 - a. La forestación con vegetación nativa de los márgenes y adyacencias de las RP 2, 11, 50 y 55 y de los caminos rurales del ejido municipal.
 - b. La formación de franjas de protección en los bordes de los cursos y espejos de agua cumpliendo lo dispuesto por la Ley provincial 6.253/60 y su decreto reglamentario 11.368/61 ó las normas que en el futuro las reemplacen.
 4. Los propietarios de los inmuebles que cuentan con cursos y/o espejos de agua permanentes y/o semi permanentes, asegurarán franjas de terreno que permitan alojar una doble cortina forestal y/o de vegetación en los bordes de cada uno de los cuerpos.
 5. Queda prohibida la aplicación de productos fitosanitarios en las franjas de protección de los bordes de todos los cursos y cuerpos de agua que forman parte del Sistema de Corredores Ambientales.
 6. El Departamento Ejecutivo, con la colaboración de organismos provinciales competentes y universidades nacionales, llevará a cabo un inventario y monitoreo de la cantidad y de la calidad de las aguas de los cursos y espejos propios de la red de humedales del Partido.
 7. Autorízase la construcción de tres (3) pasa faunas en la RP 11 en correspondencia con el cruce de los Arroyos Grande, Dulce y Vivoratá y dos (2) en la RP 2 en los cruces de los Arroyos Grande y Dulce. El Departamento Ejecutivo acordará con la Dirección de Vialidad Provincial su proyecto y construcción previa evaluación de impacto ambiental de los mismos.
 8. El Departamento Ejecutivo acordará con la Dirección de Vialidad Provincial la forestación de las rutas y caminos respetando las Normas de Diseño Vial Seguro y lo dispuesto por la Ley Provincial y Nacional de Tránsito. En virtud de ello, se tendrán en cuenta las restricciones para favorecer la visibilidad en rotondas, triángulos de visibilidad, curvas y todos aquellos lugares que resulten aptos, de manera de priorizar la seguridad de los/las usuarios/as.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Interés Ambiental Corredor de Protección de Médanos Costeros y Playas.

IX.8.

1. El presente artículo establece las condiciones particulares que rigen para la Zona Especial de Interés Ambiental Corredor de Protección de Médanos Costero y Playas con la finalidad de preservar y orientar preliminarmente el manejo del ecosistema costero del Mar Atlántico. El ámbito territorial de la Zona Especial se establece en el Anexo 2.
2. En dicho ámbito quedan expresamente prohibidas las siguientes acciones:
 - a. La extracción de arena con cualquier fin y bajo cualquier circunstancia.
 - b. La circulación de cualquier tipo de vehículos salvo los expresamente autorizados por el Departamento Ejecutivo que cumplan funciones de servicios públicos (como salud, seguridad y limpieza) ó los destinados a inspección general, relevamientos técnicos y estudios científicos.
 - c. La construcción de puertos, ambarcaderos, escolleras, espigones, muelles o cualquier otra obra que interrumpa y/o modifique la dinámica litoral.

- d. Encender fuego y efectuar cualquier tipo de quema.
 - e. Arrojar o abandonar residuos fuera de los lugares de recolección permitidos.
 - f. La implantación de especies foráneas en el cordón de dunas costeras.
3. Las obras y servicios públicos a ejecutarse en las zonas urbanizadas y no urbanizadas de la franja costera del partido deberán contar con las medidas y resguardos técnicos que impidan producir modificaciones en el escurrimiento superficial de las aguas y no aumentar los volúmenes de excedentes pluviales a la zona de playa.
4. Todas las obras públicas que afecten el ámbito definido en el Anexo 2 tendrán la obligación de contar con una Evaluación Estratégica Ambiental aprobada por la autoridad provincial competente.
5. En el sector de la Zona Especial definido por el límite con el Partido de General Pueyrredón y la boca de la Albufera, el Departamento Ejecutivo formulará y llevará a cabo un proyecto conformado por rampas, pasarelas y accesos de madera, a nivel y sobre elevados del suelo, destinado a garantizar el irrestricto acceso a las playas de dominio público provincial, facilitar la accesibilidad y movilidad universal y proteger los médanos y barrancas.
5. Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la elaboración de un Plan de Gestión y Manejo de la Zona Especial de Interés Ambiental Corredor de Protección de Médanos Costero y Playas en conjunto con los organismos provinciales y nacionales pertinentes. El Plan de Gestión y Manejo tendrá el objetivo de establecer las estrategias y acciones que permitan preservar las cualidades y atributos de la Zona Especial y compatibilizar la oferta ambiental de los bienes costeros con el desarrollo de las actividades turísticas y recreativas. En dicho Plan de Gestión se establecerán las nuevas normativas para las concesiones de balnearios paradores cuyo objetivo será el de reducir la superficie construida, recuperar espacio público, prohibir cualquier construcción que agrave los procesos de erosión en curso y definir una nueva estética para el litoral marítimo.

Sección 4 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Diferida

IX.9.

Las Zonas Especiales de Urbanización Diferida, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se delimitan en el Anexo 2 y en los Planos 5c, 6c y 7c. Cualquier intervención en ellas deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Mientras los predios mantengan la condición normativa de no urbanizables, no se admitirán cambios en la estructura parcelaria y se tomarán todos los recaudos para impedir afectaciones ambientales y paisajísticas producidas por acciones antrópicas.
2. En las zonas delimitadas por esta clasificación, sólo podrán llevarse a cabo actividades que, evaluadas previamente por el Departamento Ejecutivo, no alteren el carácter del paisaje actual ni su destino futuro.
3. El Departamento Ejecutivo promoverá el efectivo completamiento y densificación de los diferentes sectores de las localidades adyacentes como medida previa a habilitar la urbanización de los predios.
4. Debido al impacto urbano ambiental previsible de la futura urbanización, el Departamento Ejecutivo exigirá todos los estudios previos particularizados

necesarios en materia de evaluación ambiental, paisajística y de protección costera y la elaboración de un proyecto particularizado según lo prescripto en el Título III.

5. En ambas Zonas Especiales se protegerá de cualquier alteración los campos de dunas existentes en áreas interiores a los predios a fin de no impedir el intercambio de arena entre los médanos, la playa y el mar. Asimismo, queda prohibida la ocupación y alteración de las lagunas, arroyos y humedales existentes. Los estudios previos y las ordenanzas que se dicten definirán con precisión su localización, extensión, alcances y características.

6. Las urbanizaciones que puedan aprobarse en el futuro serán de tejido abierto con calles públicas y se garantizarán accesos libres a la playa ubicados a una distancia no mayor a trescientos (300) metros entre ellos. En ningún caso se permitirá la habilitación de urbanizaciones cerradas, semi cerradas o de acceso controlado.

7. En todos los casos, las futuras urbanizaciones serán sectores de uso residencial de baja densidad y ocupación del suelo y de reducida altura de edificación, no se permitirá la alteración de los campos de dunas y de cuencas, cauces, drenajes naturales y espejos de agua existentes y mantendrán el carácter prevención normativa de Paisaje Protegido que el presente Plan determina en la Sección 3 de este Capítulo.

8. En la aprobación de las futuras urbanizaciones se aplicarán las cesiones y restricciones establecidas en el Decreto Ley 8912/77 (Artículo 56, 58º y decreto reglamentario 1549/83) y en Decreto 3202/06.

Sección 5 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales Centros de Servicios Rurales

IX.10.

1. Las Zonas Especiales Centros de Servicios Rurales Nahuel Rucá y Calfulcurá , especificadas en el Capítulo II del presente Título, se delimitan en el Anexo 2.

2. En atención a las características singulares de ambos Centros de Servicios, a su contribución a la identidad histórica del Partido, a la promoción de actividades turísticas y de producción sostenible y a la belleza escénica del paisaje rural pampeano, las intervenciones que se lleven a cabo en ellas deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

a. Los Centros de Servicios Rurales requieren de un programa especial para su desarrollo cuyo diseño y ejecución será responsabilidad del Departamento Ejecutivo en forma asociada y participativa con diferentes instituciones intermedias y vecinxs.

b. Para ello, elaborará un proyecto particularizado para cada una de las Zonas en los cuales se especificarán todas las determinaciones físico ambientales, de usos del suelo y de obras de reconstrucción y preservación histórica y cultural.

c. El Departamento Ejecutivo solicitará asistencia y cooperación para la puesta en valor de los equipamientos existentes y de las instalaciones y edificios patrimoniales de ambos Centros de Servicios y coordinará dichas acciones con los organismos Nacionales y Provinciales pertinentes.

d. Los usos del suelo admisibles serán los siguientes: vivienda, servicios de educación y desarrollo social, locales de venta de alimentos y de ramos generales, locales de producción y comercialización de artesanías, locales destinados a actividades culturales y a actividades turísticas producción agroecológica y cría artesanal de animales domésticos.

e. En ningún caso se permitirá la subdivisión, ocupación y equipamiento del suelo del entorno de las ex estaciones que supongan la concentración de actividades y usos con densidades urbanas o suburbanas.

Capítulo X – Normas sobre preservación ambiental y de adaptación y mitigación del cambio climático.

Sección 1 – Normas generales

X.1.

Declárense de interés municipal, en el ámbito del Partido de Mar Chiquita, las acciones y actividades destinadas tanto a la preservación, conservación, defensa y mejoramiento de los ambientes urbanos y naturales y sus elementos constitutivos como aquellas dirigidas a la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático.

X.2.

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

X.3.

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

X.4.

El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de las disposiciones que se establecen en estas normas. Los responsables de las actividades implicadas tienen la obligación de facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.

X.5.

Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, el Departamento Ejecutivo podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

X.6.

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 12.257 y sus modificatorias y reglamentaciones.

X.7.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas que no estén expresamente autorizadas por los Organismos Provinciales y Municipales competentes.

X.8.

1. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación ó lixiviados, entre otros, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental, según se dispone en el Título III, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.

2. No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos**X.9.**

1. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.

2. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos en un todo de acuerdo la legislación provincial vigente.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos**X.10.**

Los responsables de la producción de efluentes o residuos sólidos especiales, industriales, peligrosos ó patogénicos cumplirán con lo dispuesto en las normativas provinciales vigentes y en particular con la Ley 11.720. Sin perjuicio de ello, deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos al organismo competente del Departamento Ejecutivo, mediante una solicitud que especifique:

- Composición y características del efluente o residuo
- Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados a producir
- Sistema de transporte
- Sitio de disposición
- Método de tratamiento y disposición

La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

X.11.

1. No podrán emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.

2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- a. Transporte y estadía de animales y/o mercancías.
- b. Procesamiento de productos animales.
- c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos, gaseosos o líquidos.
- d. Procesos industriales de cualquier tipo.
- e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

X.12.

La erradicación de ruidos molestos y vibraciones se regirá según lo dispuesto en artículo 1973 del Código Civil y Comercial - Ley 26.994. EL Departamento Ejecutivo procederá a reglamentar los niveles admisibles según las definiciones y estándares de la Norma IRAM 4.062 con sus actualizaciones y modificatorias.

Sección 6 – Areas de exclusión de aplicación de agrotóxicos

X.13.

Créanse las Zonas de Exclusión de aplicación de agrotóxicos a fin de garantizar la calidad ambiental y la salud de la población estable y turística del Partido.

X.14.

En las Zonas de Exclusión queda prohibida la aplicación y/o pulverización bajo cualquier método aéreo o terrestre de arrastre y autopropulsadas de cualquier tipo de producto fitosanitario.

X.15.

Las zonas de Exclusión estarán conformadas de la siguiente manera:

1. Una franja de mil quinientos (1.500) metros de ancho en la superficie del Area Rural inmediatamente contigua a las Areas Urbanas y Complementarias localizadas en los corredores mediterráneo y costero del partido y que se encuentran delimitadas en el Anexo 2 – Delimitación de Areas y Zonas de este Plan.
2. Una franja de mil quinientos (1.500) metros de ancho en la superficie del Area Rural inmediatamente contigua al Barrio Parque La Armonía y a los Centros de Servicios Rurales Nahuel Rucá y Calfulcurá que se encuentran delimitadas en el Anexo 2 – Delimitación de Areas y Zonas de este Plan.
3. Una franja de mil (1.000) metros de ancho lindera a los bordes de los humedales permanentes y transitorios y de los cursos y espejos de agua.
4. Un radio de mil (1.000) metros de los pozos de agua, escuelas y equipamientos sociales rurales de cualquier tipo.

Sección 7 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

X.16.

1. Declárese de interés municipal y comunitario, conforme los principios establecidos por la Ley Provincial 12.276, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Partido de Mar Chiquita, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin

competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.

2. Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación y el completamiento del arbolado urbano, mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos de las Areas Urbanas y Complementarias del Partido y de todos los espacios verdes y jardines públicos, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

X.17.

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

- a. La eliminación, erradicación, tala ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente que ejerza la Autoridad de Aplicación.
- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas y/o raíces sin autorización del mismo organismo.
- c. Dañar, lesionar y/o mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, y/o por la acción del fuego.
- d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
- e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
- f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la cazuela ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/o retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
- g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

X.18.

Será responsabilidad ineludible y solidaria de todos los habitantes del Partido, como también de las personas circunstancialmente en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el interior de predios o parcelas de dominio privado, o en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior.

X.19.

La responsabilidad de la plantación, conservación, eventual reposición y/o custodia de las especies pertenecientes al arbolado urbano en los espacios circulatorios públicos recaerá exclusivamente en el propietario del inmueble frente al cual se ubiquen las mismas. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado Nacional o Provincial o a cualquier organismo oficial, la responsabilidad mencionada recaerá en el funcionario de mayor jerarquía a cargo de los mismos. Cuando por razones de índole económica el propietario de un inmueble no pueda afrontar con la plantación ó reposición obligatoria de la especie correspondiente, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por el organismo municipal competente,

podrá otorgar al responsable los ejemplares a plantar que sean necesarios, según lo determinado en esta Sección.

X.20.

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

X.21.

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

X.22.

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

Sección 8 – Mejoramiento del paisaje urbano

X.23.

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

X.24.

En los lugares de paisaje abierto y natural, especialmente en las riberas de los cursos y espejos de agua, en los bordes de las playas marítimas o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se incluyan en el listado de bienes patrimoniales del Anexo 5, no se permitirá que la ubicación, volumen y altura de muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

X.25.

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales, de las franjas ribereñas a los cursos y espejos de agua y de los parques, plazas y paseos de las Areas Urbanas.
2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas frentistas a dichos espacios, deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquear y forestar sus espacios libres.
3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.
4. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

Título III

Sistema de gestión territorial

CAPITULO I – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

I.1.

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Mar Chiquita que tiene como objetivos:

- a. Fortalecer el papel del municipio en la promoción del desarrollo urbano y rural.
- b. Garantizar la plena y eficaz aplicación del COTA.
- c. Facilitar la instrumentación de canales de participación de la sociedad en todas las instancias de la gestión territorial.
- d. Instituir procedimientos transparentes de ajustes, interpretación y actualización del COTA.

I.2.

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos determinados en este Plan y en las reglamentaciones y resoluciones que se dicten para la ejecución del planeamiento en orden a los objetivos, las estrategias con sus directrices, los lineamientos de actuación y las normativas que se establecen en él.

I.3.

Las normas y herramientas componentes del SMGT que integran el POT son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de gestión urbanística.
3. Instrumentos de participación ciudadana.
4. Disposiciones particulares y mecanismos de tramitación y aprobación.
5. Normas de disciplina urbanística y ambiental.

CAPITULO II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

II.1.

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento territorial según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del COTA a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Código

II.2.

Son instrumentos complementarios de planificación del COTA los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto particularizado

II.3.

1. Planes especiales son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida. Se referirán a renovación, protección, revitalización, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.

2. Planes sectoriales son aquellos que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, vivienda, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el COTA

3. Proyecto particularizado es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del territorio en sus aspectos físico espaciales y ambientales más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos del suelo, etcétera.

II.4.

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos y a las escalas de su resolución.

II.5.

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán garantizar la participación de la sociedad y ser aprobados por el Concejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en los Capítulos IV y V del presente Título.

CAPITULO III – INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA

III.1.

Los instrumentos de gestión urbanística de este Plan son los siguientes:

1. Fondo de Desarrollo Urbano Ambiental.
2. Banco de Tierras - Ordenanza 28/2020.
3. Programa de promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas.

4. Programa de Microcréditos - Sistema de financiamiento y asistencia técnica.
5. Consorcios Urbanísticos.
6. Régimen de movilización del suelo urbano.
7. Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria – Ordenanza 64/2021.
8. Convenios Urbanísticos.
9. Régimen de contribución por mejoras.
10. Sistema de estímulos a la preservación del patrimonio.

Sección 1 – Fondo de Desarrollo Urbano Ambiental

III.2.

Créase el Fondo de Desarrollo Urbano Ambiental cuyo objetivo será el de administrar los recursos en dinero, obras y tierras generados a partir de la aplicación de los instrumentos y mecanismos de gestión aprobados en este Plan.

III.3.

1. El Fondo contará con una cuenta especial que tendrá el objetivo de transparentar el manejo del dinero recaudado y facilitar el financiamiento de los componentes de los proyectos a desarrollar en el marco de la aplicación de este Plan.
2. El Fondo de Desarrollo Urbano Ambiental y su cuenta especial serán administrados por la Autoridad de Aplicación del COTA

III.4.

Los recursos del Fondo se considerarán intangibles y son de afectación específica a los siguientes fines:

- a. Refacción, mejora, ampliación y construcción de equipamientos sociales municipales y de espacios abiertos como plazas y parques.
- b. Contribución al financiamiento de programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- c. Contribución al financiamiento de proyectos de recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos con el fin de preservar su valor patrimonial, histórico, cultural y social.
- d. Construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básica.
- e. Construcción, ampliación y/o mejoramiento de instalaciones, mobiliario y equipamiento de áreas de preservación ambiental.

III.5.

Los recursos que compondrán el Fondo provendrán de las siguientes fuentes:

- a. Los recursos provenientes del Fondo Fiduciario - Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica de la Provincia de Buenos Aires.
- b. Los recursos provenientes de la aplicación de cualquiera de los instrumentos aprobados en este Plan incluyendo el cobro de las multas y cualquier otra penalidad.
- c. Los recursos que se prevean anualmente en el Presupuesto Municipal.
- d. Las parcelas y fracciones de tierra que formen parte del Banco de Tierras creado por la Ordenanza 28 sancionada el 8 de julio de 2020.
- e. Los recursos de cualquier tipo que sean transferidos por las jurisdicciones Provincial o Nacional y que tengan como destino el desarrollo de estrategias y acciones de este Plan.

f. Los recursos provenientes tanto de la ejecución de convenios y de consorcios urbanísticos como de los recuperos producidos por la ejecución de obras públicas, construcción de viviendas y ventas de lotes.

III.6.

El Departamento Ejecutivo asignará los recursos y fijará anualmente en el proyecto de Ordenanza Fiscal el porcentaje de los recursos del Presupuesto Municipal, que se destinará al Fondo.

Sección 2 – Banco de Tierras - Ordenanza 28/20

III.7.

El Banco de Tierras, creado por la Ordenanza 28/2020, integra el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Mar Chiquita. La Ordenanza citada se adjunta en el Anexo 8 como parte del presente Plan.

III.8.

El Banco de Tierras promoverá un programa de ingreso de parcelas y fracciones centrado en diversos instrumentos (tales como vacancia, convenios, canjes por deuda, cesiones, prescripción administrativa, etc.) con destino prioritario a áreas verdes libre públicas, equipamientos sociales y vivienda o loteos sociales.

III.9.

El Banco de Tierras deberá establecer en forma explícita las Zonas Especiales y reservas de tierras en predios vacantes previstas en los Artículo 44 y 45 de la Ley 14.449 con la finalidad de asegurar las condiciones para promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Sección 3 – Instrumentos de gestión previstos en la Ley 14.449/12

III.10.

Forman parte del Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Mar Chiquita los siguientes instrumentos de gestión territorial:

1. Programa de promoción de procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas de acuerdo a lo previsto en la Sección I del Capítulo IV de la Ley 14.449.
2. Programa de Microcréditos a través del Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica de acuerdo a lo previsto en la Sección III del Capítulo IV de la Ley 14.449.
3. Consorcios Urbanísticos de acuerdo a lo previsto en la Sección VI del Capítulo IV de la Ley 14.449.
4. Régimen de movilización del suelo urbano de acuerdo a lo previsto en el Capítulo V de la Ley 14.449.

III.11.

Para la aplicación efectiva de cada uno de los instrumentos de gestión determinados en el Artículo anterior, el Departamento Ejecutivo aprobará los decretos

reglamentarios correspondientes y/o remitirá al Consejo Deliberante los proyectos de ordenanza especial según se requiera.

Sección 4 – Participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística

III.12.

Forma parte del Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Mar Chiquita el instrumento de contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria aprobada por Ordenanza 64/2021. La Ordenanza citada se adjunta en el Anexo 9 como parte del presente Plan y será reglamentada por el Departamento Ejecutivo.

Sección 5 – Convenios Urbanísticos

III.13.

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Mar Chiquita con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos, estrategias y directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este Plan, se denominan Convenios Urbanísticos.

III.14.

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

III.15.

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Determinación del/los objetivo/s y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Establecimiento de las prestaciones, compensaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Establecimiento de controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

III.16.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el POT, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este Plan, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de

estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

III.17.

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de instancia preparatoria de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información y participación pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal.

III.18.

1. La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la Comisión de Ordenamiento Territorial, creada en el Capítulo IV de este Título, que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.
2. Si la resolución fuera favorable, el Departamento Ejecutivo decidirá sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

Sección 6 – Régimen de contribución por mejoras generadas por obras públicas

III.19.

1. Será obligatorio el pago de Contribuciones por Mejoras generadas por obras públicas para todos propietarios de bienes inmuebles o poseedores a título de dueños que reciban beneficios individualizables con motivo de la realización de una obra, plan o conjunto de obras públicas derivados de las mismas.
2. Se consideran poseedores a título de dueño:
 - a. Los compradores con escritura otorgada.
 - b. Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio.
 - c. Los que poseen con ánimo de adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

III.20.

Los fondos recaudados por la Municipalidad en concepto de Contribución por Mejoras, serán destinados a sufragar las erogaciones que resulten necesarias para financiar el costo de las obras públicas.

III.21.

A los efectos de aplicación del régimen de Contribución por Mejoras, se entenderá por:

- a. Obra Pública: cada uno de los proyectos, trabajos u obras contenidos en el Plan de Trabajos Públicos aprobado en el Presupuesto Anual. Se incluyen los realizados por Administración y por terceros.
- b. Tipo de obra: categoría que agrupa obras o proyectos de similar naturaleza a los fines de la identificación de los beneficios que genera y la zona de influencia o el alcance de su impacto.
- c. Beneficios totales de la Obra Pública: beneficios generados por una obra pública determinada. Incluyen beneficios particulares y generales derivados de la misma; la participación de cada uno depende del tipo de obra.
- d. Beneficios generales de la Obra Pública: son los beneficios que la obra genera para la ciudad en su conjunto. Los perciben todos los ciudadanos, en su calidad de usuarios de las infraestructuras y/o equipamientos.
- e. Beneficios particulares de la Obra Pública: son los que reciben los propietarios de bienes inmuebles localizados en el área de influencia directa o proximidades de la obra, quienes utilizan las infraestructuras y/o equipamiento de manera más frecuente. Estos beneficios se traducen en un incremento en el valor de los inmuebles de la zona.
- f. Valor de los inmuebles: es el valor de los inmuebles que surge de la valuación fiscal y se encuentra vigente al momento de la estimación del tributo.

III.22.

A los efectos de la cuantificación de la Contribución por Mejoras a abonar por cada uno de los contribuyentes se adoptará la siguiente metodología:

- a. A través de una normativa específica para cada tipo de obra, se definirá el porcentaje del costo a financiar a través de la contribución de mejoras, asociando dicha participación a la correspondiente a los beneficios particulares o individuales que la misma genera.
- b. Se aplicará dicho porcentaje al costo total de cada obra, obteniéndose el monto total a recuperar a través de las contribuciones de mejoras (carga total).
- c. La distribución de la carga total entre los contribuyentes contemplará la localización de los inmuebles dentro de la zona de influencia y su destino, adoptando como variable base al valor catastral de los inmuebles, conforme a las fórmulas de cálculos que se establezcan en la Ordenanza particular de cada obra.

III.23.

1. Las Contribuciones por Mejoras podrán cobrarse, indistintamente:

- a. antes de dar comienzo a la ejecución de las obras;
- b. durante su ejecución; o,
- c. al finalizar las mismas.

2. En todos los casos, el costo total se estimará a partir de los registros presupuestarios, adoptando:

para el caso a), las imputaciones presupuestarias correspondientes a la afectación preventiva del gasto.

Para los casos b) y c), los registros de afectación definitiva del gasto.

3. En los casos b) y c) se incluirán, como parte de los costos totales a repetir, los montos correspondientes a redeterminaciones de precios. A tal efecto, se adoptarán los importes que surjan de las respectivas afectaciones definitivas del gasto

III.24.

Los propietarios que donaren fracciones de tierra con destino a la obra pública, quedan exentos del pago del tributo hasta la concurrencia del valor de lo donado. A los efectos de la exención se calculará el valor real de la tierra cedida, conforme a la valuación que efectúe el Tribunal de Tasaciones de la Provincia al tiempo de la donación, y el importe así resultante será reducido del total a abonar en concepto de Contribución por Mejoras.

Sección 7 – Sistema de estímulos a la preservación del patrimonio

III.25.

Créase el Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales urbanos que forman parte de la identidad de Mar Chiquita.

III.26.

El Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio estará conformado por:

1. Exenciones fiscales
2. Subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles protegidos previstos.
3. Asesoramiento técnico especializado

Subsección 1 – Exenciones fiscales

III.27.

1. Los tributos sobre los que se aplicarán las exenciones serán los siguientes: tasa por servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, derechos de construcción y tasa de Seguridad e Higiene, si correspondiera.
2. Las exenciones fiscales se aplicarán exclusivamente a los ámbitos y edificios incluidos en el registro de bienes patrimoniales del Anexo 5 de este Plan.

III.28.

1. Las exenciones podrán ser parciales o totales de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a. Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
 - b. Antigüedad: cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
 - c. Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía y complejidad de la intervención según evaluación de la Autoridad de Aplicación, mayor será la proporción a desgravar.
 - d. Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70 % de la superficie construida, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para las zonas a preservar.
2. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.

3. La exención perderá vigencia si, a criterio de la Autoridad de Aplicación y la Comisión de Ordenamiento Territorial, el propietario y/o responsable no mantuvieran el edificio en buen estado de conservación.

III.29.

El Departamento Ejecutivo tramitará frente al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en casos excepcionales y debidamente fundados, ayudas económicas especiales y la exención parcial o total del pago del Impuesto Inmobiliario a los titulares de propiedades particulares incluidos en el registro de bienes patrimoniales del Anexo 5 de este Plan.

Subsección 2 – Subsidios

III.30.

1. Los proyectos que se presenten para la obtención de subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles incluidos en el registro de bienes patrimoniales, serán previamente evaluados por la Autoridad de Aplicación.
2. Dicha evaluación se realizará en base a un sistema de puntaje elaborado en base a los siguientes criterios:
 - a. A mayor valor patrimonial, mayor puntaje.
 - b. Se privilegiarán los usos considerados de interés social y barrial, como:
 - vivienda, con énfasis particular en las de interés social;
 - actividades vinculadas a la generación de empleo;
 - equipamiento social cultural y educativo.
 - c. Serán preferidos los edificios que se encuentran en situación de riesgo o que presenten graves dificultades de mantenimiento.
 - d. Aquellos proyectos que revelen un mejor aprovechamiento espacial, de acuerdo con el uso al que se destine el edificio, manteniendo los valores arquitectónicos que fueron determinantes en su catalogación.
3. En ningún caso los subsidios podrán sobrepasar el diez (10%) por ciento del presupuesto de las obras.
4. La Autoridad de Aplicación será la responsable de supervisar la correcta ejecución y el avance de las obras de aquellos proyectos que fueran beneficiados con subsidios provenientes del presente sistema de estímulos.

Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado

III.31.

1. La Autoridad de Aplicación implementará un sistema de asesoramiento especial a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger.
2. El asesoramiento consistirá en la realización, por parte de la Autoridad de Aplicación, de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación y adecuación de los tipos arquitectónicos identificados, cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

Sección 1 – Aspectos generales de la participación

IV.1.

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

IV.2.

En la gestión y el desarrollo del POT, la Municipalidad de Mar Chiquita deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

IV.3.

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación de la Comisión de Ordenamiento Territorial, según lo normado en la Sección 2 de este Capítulo.
2. Las Audiencias Públicas que se lleven a cabo en los procesos de toma de decisiones sobre cualquier cuestión vinculada a las políticas territoriales locales.
3. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo VI de este Título.
4. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 3 del presente Capítulo.

IV.4.

1. Se entiende por audiencia pública el mecanismo de participación formal que antecede a una determinada decisión permitiendo a la ciudadanía conocer los componentes y características de un proyecto y las ventajas y desventajas que conlleva su realización.
2. Las audiencias públicas deberán garantizar la expresión y manifestación de la confrontación de intereses de una decisión que afectará sus derechos, caracterizando aquellos de índole individual y los de índole colectivo y evidenciar la complejidad de factores que deben tenerse en cuenta ante la ejecución de una política pública.

IV.5.

El Departamento Ejecutivo o el Concejo Deliberante convocarán a Audiencia Pública para debatir los asuntos de competencia de este Plan y esta deberá realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

Sección 2 – Comisión de Ordenamiento Territorial

IV.6.

Crease la Comisión de Ordenamiento Territorial Ambiental COMTA que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial en forma dependiente de la Autoridad de Aplicación.

IV.7.

La COMTA será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la COMTA propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

IV.8.

1. La Autoridad de Aplicación determinará los casos en los cuales se requiera la intervención de la COMTA salvo en aquellos en los cuales este Plan determina como obligatoria. En todos los casos el dictamen tendrá carácter no vinculante.
2. En términos generales, y sin que esto sea taxativo, la COMTA deberá emitir opinión sobre las siguientes cuestiones:
 - a. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
 - b. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
 - c. Las propuestas de actualización, completamiento y ajustes del Plan.
 - d. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

IV.9.

1. Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales componentes de la Comisión de Ordenamiento Territorial serán las siguientes:
 - a. Tres representantes del Dto Ejecutivo
 - b. Un/a representante del Colegio de Arquitectos con domicilio y matrícula profesional en el municipio.
 - c. Un/a representante del Colegio de Ingenieros con domicilio y matrícula profesional en el municipio.
 - d. Un/a representante del Colegio de Técnicos con domicilio y matrícula profesional en el municipio.
 - e.. Señores/as Concejales/as a ser designado/as
2. Lo/as representantes de las entidades no gubernamentales serán designada/os por el Departamento Ejecutivo .

IV.10.

1. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la COMTA
2. La COMTA podrá convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento. En aquellas cuestiones vinculadas a la preservación del patrimonio esta convocatoria será obligatoria.
3. Las instituciones no gubernamentales componentes de la COMTA recibirán una compensación funcional no remunerativa como reconocimiento de gastos por su tarea que será fijada en el decreto reglamentario.

Sección 3 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

IV.11.

El presente Código y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

IV.12.

1. El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.
2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a lo/as propietario/as y demás afectado/as por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

IV.13.

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda aquella disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este COTA, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

CAPITULO V – DISPOSICIONES Y MECANISMOS DE TRAMITACION Y DE APROBACIÓN

Sección 1 – Generalidades

V.1.

Los parcelamientos, obras de edificación de cualquier tipo, obras de remodelación edilicia de cualquier tipo, trabajos de demolición y cualquier otra acción que modifique las condiciones territoriales preexistas y/o afecte la calidad de la vida requieren la previa aprobación por parte de este municipio a través de la Autoridad de Aplicación.

V.2.

Todo proyecto de urbanización, edificación o de conjuntos urbanos de más de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) de superficie cubierta requerirá además la visación previa de la Autoridad de Aplicación.

V.3.

1. Los permisos de obras de edificación y/o demolición cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros tres (3) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.4.

1. Los permisos de cualquier tipo de parcelamiento cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros seis (6) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.5.

1. Será requisito imprescindible para iniciar cualquier trámite de parcelamiento, urbanización, demolición y edificación contar con un Certificado Urbanístico emitido por la Autoridad de Aplicación.
2. La reglamentación determinará el modelo del formulario y su forma de tramitación. Para su solicitud, los/as interesado/as especificarán:
 - a. Nombre, apellido y documento del/la solicitante.
 - b. Ubicación y datos catastrales de la/las parcela/s.
 - c. Especificaciones de la actividad a desarrollar, obras a ejecutar y/o del parcelamiento a realizar.

- d. Toda otra información que la Autoridad de Aplicación considere necesaria para la evaluación del uso que se desea desarrollar (aptitud hidráulica, restricciones al dominio, libre deuda municipal, etc.).
3. Los datos aportados por los/las solicitantes tendrán carácter de Declaración Jurada.
 4. Los Certificados Urbanísticos aprobados, y la información normativa oficial contenida en ellos, podrán ser utilizados en los trámites de gestión inmobiliaria y de transferencia de dominio.
 5. Los Certificados Urbanísticos tendrán una validez de 180 días corridos desde la fecha de su aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.

V.6.

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de parcelamiento, urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la aprobación del permiso.
2. Reglamentariamente se regulará la obligación del propietario de situar en lugar visible desde la vía pública un anuncio que informe sobre sus características esenciales.
3. Queda prohibido publicitar cualquier tipo de edificación, parcelamiento, urbanización, ni ninguna clase de emprendimiento urbanístico que no se encuentre aprobado por la autoridad municipal y/o provincial.

Sección 2 – Evaluación de Impacto Ambiental

V.7.

1. La Autoridad de Aplicación exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental – En todos los casos determinados en las normas provinciales vigentes, así como todo proyecto de subdivisión y/o construcción que impliquen más de 3.000 m² cubiertos. También podrá, mediante resolución fundada exigirlos en todos aquellos que por la naturaleza del emprendimiento se considere que existe una potencial afectación del medio natural (suelo, agua superficial y subterránea, flora, fauna, aire, etc.), del medio construido, de los recursos paisajísticos o del patrimonio cultural.
2. La metodología a utilizar en la formulación de la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) será coincidente con las normas y criterios establecidos por la autoridad ambiental provincial; o sea la Metodología establecida en la Resolución 538/99 de la ex Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires: Procedimiento de Evaluación para obras y actividades sujetas a evaluación por la Autoridad Ambiental Municipal aplicando supletoriamente las demás disposiciones de la autoridad ambiental provincial cuando el caso lo amerite. En estos casos la Autoridad de Aplicación podrá determinar la inclusión de toda otra información que su juicio sea necesaria para la adecuada evaluación del caso.

Sección 3 – Estudio Simplificado de Impacto Ambiental

V.8.

1. La Autoridad de Aplicación exigirá la formulación de un Estudio Simplificado de Impacto Ambiental (ESIA) cuando considere que el uso y ocupación del suelo en el caso presentado a consulta o aprobación haya sido clasificado como Uso Condicional según el Anexo 4 y el Capítulo V de Usos del Suelo Título II de este Plan.
2. La Autoridad de Aplicación exigirá la formulación de un Estudio Simplificado de Impacto Ambiental (ESIA) cuando considere que el caso presentado a consulta o aprobación no esté incluido entre los determinados en las normas provinciales y

manifieste indicios fundados de potenciales de afectaciones urbanas y/o ambientales negativas

V.9.

La presentación de todo Estudio de Impacto Ambiental - EsIA contendrá como mínimo de la siguiente documentación:

- a. Nota de presentación firmada por el propietario (o persona debidamente autorizada) y por el profesional actuante.
- b. Copia de la plancheta catastral y plano de subdivisión.
- c. Memoria descriptiva del emprendimiento detallando la resolución de los diversos aspectos conflictivos. En los casos que el emprendimiento esté asociado a la afectación del sistema vehicular, de tránsito, y flujos en general, se deberá detallar:
 - Ubicación de accesos vehiculares y dársenas.
 - Ubicación de áreas de carga y/o maniobra de vehículos para controlar ruidos y/o molestias en parcelas lindantes y evitar problemas de tránsito.
 - Parquización, preservación/conservación de arbolado existente en el predio y del arbolado público, creación de barreras visuales o de sonido.
 - Resolución del estacionamiento.
- d. Proyecto de subdivisión (en los casos que corresponda).
- e. Anteproyecto edilicio.
- f. Esquema de circulaciones peatonales y vehiculares del entorno.
- g. Relevamiento del entorno (información referida al predio y sus alrededores):
 - Usos del suelo
 - Alturas de edificación.
 - Retiros de frente y fondo
 - Invasiones al corazón de manzana o retiro de fondo, si existen
 - Tipología edilicia, edad y estado de la edificación
- h. Tratamiento previsto de: efluentes, descargas, generación de residuos, emisión de sonido, etc.
- j. Esquema de servicios públicos previstos.
- k. Normativa vigente de aplicación (Zona, densidad, FOT, FOS, altura máxima, etc).
- i. Fotografías, foto aérea y toda otra información que la Autoridad de Aplicación juzgue de relevancia para la evaluación de la propuesta.
- m. Toda otro contenido exigido en la Resolución 538/99 o norma provincial de aplicación supletoria cuando corresponda.

Sección 4 – Disposiciones para la ampliación de las áreas urbanas y complementarias

V.10.

La ampliación de las Areas Urbanas deberán responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan, cumplan los siguientes recaudos:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguna de las directrices establecidas en el presente COTA y se elabore un Plan Especial y/o Proyecto Particularizado, según requiera el caso, en los términos de lo establecido en el Capítulo II de este Título.
2. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del treinta por ciento (30%) de sus parcelas sin edificar.
3. Que se demuestre la factibilidad de la provisión de agua segura, eliminación de excreta, energía

eléctrica y la fehaciente ejecución de las obras que garanticen en cantidad y calidad dichos servicios para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
8. Que se cuente con una Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto según lo determinado en la Sección 2 de este Capítulo.

Sección 5 – Disposiciones particulares para la protección del suelo y de los bienes públicos

V.11.

1. Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas y las reservas fiscales para equipamiento ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.
2. Solo serán permitidas las permutas de áreas verdes y libres públicas y de reservas fiscales para equipamiento por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes y/o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
3. En los casos establecidos en este artículo se seguirá el procedimiento de tratamiento y aprobación establecido en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 6 - Procedimientos de tratamiento y aprobación

V.12.

La presente Sección determina los mecanismos a aplicar en el análisis y aprobación de propuestas de desarrollo urbanístico y/o ambiental cuando se produzcan los siguientes casos:

1. En toda adecuación, modificación, agregado o revisión del COTA
2. En toda aprobación de planes particularizados, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.

V.13.

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación según los principios y estrategias generales manifestados en el presente Código y, en forma supletoria, en el Decreto – Ley 8912/77 y la Ley 14.449.

V.14.

Para el tratamiento de los casos contemplados en el Artículo VI.1, se establecen dos tipos de procedimientos a seguir de manera articulada:

- a. Procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo
- b. Procedimiento particular de aprobación del Concejo Deliberante

V.15.

El procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo seguirá los siguientes pasos técnico - administrativos:

1. Estudio e informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
2. En todos los casos que se considere pertinente y necesario la Autoridad de Aplicación solicitará estudios, análisis e informes adicionales a entidades u organismos reconocidos y especializados en las cuestiones a tratar.
3. Análisis de los actuados por parte de las diferentes Secretarías del Departamento Ejecutivo con competencia en la temática a resolver.
4. Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial creada en el Capítulo IV de este Título.
5. Informe consolidado de la Autoridad de Aplicación, en base a los actuados anteriores, con opinión fundada sobre el caso tratado.
6. Remisión de la todos los actuados, si correspondiera, al Concejo Deliberante para su tratamiento.

V.16.

El procedimiento particular de aprobación en el Concejo Deliberante tiene los siguientes requisitos:

1. Análisis de los diferentes informes y análisis sobre la cuestión a tratar detallados en el Artículo anterior y remitidos por el Departamento Ejecutivo.
2. Despacho previo de comisión ó comisiones del Concejo Deliberante con opinión fundada que incluya tanto los informes del Departamento Ejecutivo como aquellos provenientes de otros órganos involucrados.
3. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de cualquier interesado con domicilio en el Municipio de Mar Chiquita, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.
4. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
5. Consideración de los reclamos y observaciones por parte del Concejo Deliberante quien podrá pedir la colaboración de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Urbana. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.
6. Convocatoria pública y realización de una Audiencia Pública que garantice la mas amplia participación según lo determinado en el Capítulo IV de este Título.
7. Resolución definitiva del Concejo Deliberante.

CAPITULO VI – NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA Y AMBIENTAL

VI.1.

El presente Capítulo tiene la finalidad de fijar las medidas y mecanismos que permitan tanto garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística y ambiental en el Municipio de Mar Chiquita como tramitar y penalizar las acciones de transgresión de las normas establecidas.

Sección 1 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones

VI.2.

Cuando las obras de edificación o de parcelamiento y urbanización se realicen sin permiso ni aprobación previa y/o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones, el Departamento Ejecutivo municipal dispondrá la paralización inmediata de las obras y labrará la correspondiente acta de infracción.

VI.3.

1. Si se constatará el incumplimiento de la suspensión de la obra, el Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias a fin de garantizar la efectiva paralización de los trabajos.
2. A estos efectos la autoridad actuante labrará nueva acta de infracción y ordenará el retiro de todos los materiales y maquinarias preparados para la obra en un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas de constatado el hecho.
3. En el supuesto que el infractor no hubiera procedido al retiro de los materiales y maquinarias y/o proseguido con los trabajos, la autoridad que suspendió la obra podrá precintarla.

VI.4.

En el plazo máximo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la primera acta de infracción el interesado deberá solicitar la aprobación de la obra o en su caso ajustar la misma a lo oportunamente aprobado.

VI.5.

Si no se cumpliera lo especificado en los Artículos anteriores, en el plazo establecido, el Departamento Ejecutivo dispondrá la demolición de las obras a costa del infractor.

VI.6.

1. Cuando se trate de obras de demolición sin permiso, el Departamento Ejecutivo actuará conforme a lo expresado en los Artículos VI.2, VI.3. y VI.4.

2. Si se tratara de la demolición de un edificio o construcción de valor patrimonial que haya sido incluido en el Registro del Anexo 5 del presente Plan, y previo informe de la Autoridad de Aplicación, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido conforme a las normas que se dicten en dicho informe.
3. Los costos que impliquen la reconstrucción correrán a cargo del infractor.

VI.7.

Cuando se paralice transitoria o definitivamente una obra de construcción, urbanización o demolición el organismo interviniente deberá ordenar la adopción por parte del infractor de todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

VI.8.

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes el Señor Intendente Municipal deberá solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando lo crea conveniente para el estricto cumplimiento de las presentes normas.

Sección 2 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación

VI.9.

Se considera que una obra de edificación se encuentra totalmente terminada cuando esté dispuesta para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo revestimientos decorativos y/o pintura.

VI.10.

Siempre que no hubiese transcurrido más de cinco años desde la terminación total de las obras realizadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones de la aprobación, el Departamento Ejecutivo deberá exigir al propietario y/o promotor de las mismas que solicite en el plazo de sesenta (60) días corridos la correspondiente aprobación o ajuste lo realizado a las condiciones otorgadas.

VI.11.

Si el infractor no se ajustara a lo prescripto en el Artículo anterior y/o en el plazo estipulado se procederá conforme al Artículo VI.5. previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación.

Sección 3 – Inspección y vigilancia

VI.12.

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

VI.13.

Las funciones de los inspectores serán las de velar por la aplicación de las normas urbanísticas, ambientales y de construcción ejerciendo las funciones de:

1. Inspección, investigación e informe sobre el cumplimiento de la normativa y actuando en general como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística, ambiental o de edificación.
2. Ejecución de actas de infracción, efectivización de la paralización de obras, notificación de retiro de materiales y maquinarias y precintado de las mismas.
3. Proponer a la Autoridad de Aplicación, las medidas previstas en esta normativa dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.
4. Emitir informes sobre la seguridad y estabilidad de las construcciones.

Sección 4 – Sanciones

VI.14.

Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan darán lugar a sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de las demás acciones que pudiere corresponder y que se especifican en este Capítulo.

VI.15.

En cualquier caso de contravención a las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan serán responsables los propietarios de los inmuebles, el promotor y, en su caso, el constructor y/o los profesionales y técnicos que hayan proyectado y/o dirijan las obras.

VI.16.

Las sanciones se graduarán según la importancia de la infracción cometida según lo determinado en el Código Contravencional aprobado en la Ordenanza 88 sancionada el 10 de agosto de 2022 y sus modificatorias.

VI.17.

1. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización así como la reincidencia en la infracción.
2. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.
3. En ningún caso la infracción urbanística y/o ambiental puede suponer un beneficio económico para el infractor responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del costo de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, las construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados u otros que determinará la reglamentación.
4. La reglamentación contemplará las sanciones a imponer al promotor, constructor y/o profesional o técnico responsables o co-responsables de la infracción en materia

de suspensión y/o prohibición en el ejercicio de acciones urbanísticas en el ejido municipal de Mar Chiquita.

5. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Colegio, Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

VI.18.

1. Las multas que se impongan al responsable o distintos responsables de una misma infracción u obra tendrán entre sí carácter independiente.

2. Sin perjuicio de las multas establecidas en cada caso, se obligará al infractor al ajuste obligatorio de las obras a lo normado en el presente Plan.

3. En los casos de obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en su aprobación y adicionalmente a las sanciones que se especifican más arriba, se cumplirá con lo reglamentado en la materia en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva y en sus decretos y resoluciones reglamentarias.

Anexo 1 - Lineamientos de actuación territorial

Lineamiento actuación	de	Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de los centros del corredor mediterráneo
Objetivos particulares		
Preservar las características morfológicas y ambientales de la urbanización y las condiciones de vida de la población. - Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado. - Promover el tejido económico local de escala familiar y ampliar la oferta de empleo.		
Caracterización y componentes		
La propuesta de actuación en materia de ordenamiento urbano abarca a las ciudades de Cnel. Vidal, Gral. Pirán y Vivotatá y se compone de un conjunto de diversas acciones comunes a ellas: - Completamiento de los tejidos existentes (sin ampliación de las plantas urbanas) para alojar las demandas futuras de usos del suelo. - Ordenamiento de las franjas extraurbanas localizadas al este de la RP2 y donde se alojan grandes equipamientos, actividades productivas y servicios. Regulación de los usos molestos y contaminantes como los establecimientos avícolas, etc. - Mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas, consolidación de tejido compacto, mejora del espacio público, puesta en valor de los boulevares existente y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados. - Preservación de los edificios y sitios patrimoniales. - Conformación de una cartera de suelo público priorizando la vivienda social, los espacios verdes y los equipamientos.		
Coordinación con Lineamientos de Actuación		Correlación con estrategias y objetivos
2, 3,		Estrategias 1. Objetivos 1, 2, 3 y 6.
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		
Instituto Cultural y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.		

Lineamiento de actuación	2	Sectores industriales planificados en Cnel. Vidal y Vivoratá
---------------------------------	----------	---

Objetivos particulares

- Promover el crecimiento económico y del empleo privado registrado a través de la localización de plantas industriales en Cnel. Vidal y Vivoratá.
- Conformar áreas para la instalación ordenada de pymes aprovechando las economías de escala de la formación de infraestructuras.

Caracterización y componentes

Completamiento y gestión del sector industrial planificado de Cnel. Vidal de aproximadamente 6 has (que ya cuenta con certificado del Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI). El sector se ubica con frente a la RP2 en el cruce con la prolongación de la calle Gral. Pueyrredón. Proyecto de un sector industrial planificado en Vivoratá (en localización a definir) que permita ampliar de manera ordenada y sostenible la oferta de suelo para espacios productivos.

Coordinación con Lineamientos de Actuación 1,	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1. Objetivos 1, 2 y 3.
---	---

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Ministerios de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Esquema gráfico | Principales sectores industriales en Vivorata y Sector Industrial planificado de Cnel. Vidal



Lineamiento actuación	de 3	Ampliación de cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Cnel. Vidal, Gral. Pirán y Vivotatá
Objetivos particulares		
- Resolver los déficits de la prestación de servicios sanitarios en las localidades del eje mediterráneo. - Contribuir a la mejora de las condiciones ambientales y la salud de la población. - Promover la localización de emprendimientos productivos sustentables de escala pyme y familiar y ampliar la oferta de empleo.		
Caracterización y componentes		
El programa se compone de diversas acciones complementarias: Cnel. Vidal - ampliación de la planta de tratamiento de líquidos cloacales existente; - ampliación de la red domiciliaria hasta completar la cobertura del tejido urbano; - obras y reparaciones para el abastecimiento de agua potable por red. Gral. Pirán - Obras de adecuación y ampliación de red cloacal Av. Los Gauchos-12 de octubre-Pringles. - Obra de nuevo pozo de captación de agua en Paraje Gliptodonte. - Reparaciones en acueducto Vidal – Pirán y nueva obra de bombeo directo independiente (para Vidal y Pirán). Vivotatá - Construcción red cloacal en B° Arbizu. - Readecuación de la planta de tratamiento cloacal.		
Coordinación con Lineamientos de Actuación 1,	Correlación con estrategias y objetivos	
	Estrategias 1. Objetivos 3.	
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		
En Cnel. Vidal y Gral. Pirán: ABSA y Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. En Vivotatá: Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Ltda. (Scyco).		

Lineamiento actuación	de 4	Criterios y componentes para la preservación y difusión del patrimonio histórico y cultural
Objetivos particulares		
- Fortalecer la identidad local y la memoria ciudadana. - Ampliar la oferta recreacional y de turismo. - Articular las ventajas comparativas de ambos ejes de estructuración del territorio (RP 2 y RP 11) como posibilidad de diversificación de la economía local en vínculo con el Plan Provincial de Turismo Rural y Periurbano.		
Caracterización y componentes		
El programa se estructura a partir de los siguientes componentes: - Relevamiento y catalogación de sitios y bienes patrimoniales urbanos y rurales. - Revisión, ampliación y mejora de la normativa regulatoria. - Diseño y puesta en marcha de mecanismos de asistencia técnica, gestión y puesta en valor de sitios y bienes patrimoniales. - Diseño y puesta en marcha de acciones de difusión y concientización.		
Coordinación con Lineamientos de Actuación 1, 5,		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1 y 3. Objetivos 1, 2, 3 y 6.
Participantes públicos y privados vinculados / asociados Dirección de Patrimonio Cultural del Instituto Cultural y Turismo de la Provincia de Buenos Aires y Distrito IX del Colegio de Arquitectos.		

Lineamiento actuación	de 5	Criterios y componentes para la preservación y puesta en valor del patrimonio ferroviario del Partido
Objetivos particulares		
- Fortalecer la identidad y la cultura local a través del rescate de los emplazamientos claves que, como las estaciones e instalaciones ferroviarias, fundaron el Partido hacia mediados del siglo XIX. - Generar nuevos usos que promuevan el desarrollo local a través de actividades vinculadas al turismo, la recreación, la cultura y la producción artesanal. - Revitalizar el rol de centralidad que cumplían las instalaciones ferroviarias y lograr una mayor integración de estas con el entorno urbano y rural de las localidades.		
Caracterización y componentes		
La acción tiene la finalidad de convertir las estaciones del Ferrocarril General Roca (Ramal Constitución – Mar del Plata) localizadas en el ejido del partido (Gral Pirán, Cnel Vidal, Vivoratá y Cobo) en cuatro centros multifuncionales de atracción aprovechando la calidad paisajística y de valor cultural de las mismas. La preservación y puesta en valor del patrimonio y las nuevas actividades que se propongan no podrán interferir con las actividades del sistema de transporte. La propuesta cuenta con la ventaja estratégica que las cuatro estaciones se encuentran conectadas entre si y muy próximas a la RP 2 como eje de accesibilidad regional. Los componentes de los proyectos son los siguientes: - Relevamiento del patrimonio edilicio, de instalaciones y del material ferroviario existente en las cuatro estaciones. - Estudio urbanístico de cada emplazamiento y elaboración del programa de actividades a incluir a fin de que el proyecto adquiera una perspectiva socio económica y ambiental integral. - Erradicación de usos y actividades molestas y/o degradantes. - Proyecto urbanístico de la totalidad del conjunto del cuadro de estación, arquitectónico (incluyendo la refuncionalización de inmuebles), paisajístico y de mejora de la accesibilidad motorizada y no motorizada. - Elaboración de un programa municipal de actividades artísticas, culturales y productivas en las estaciones ferroviarias inserto en los programas provinciales.		
Coordinación con Lineamientos de Actuación 1, 4		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1Objetivos 1, 3 y 6

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección de Patrimonio Cultural del Instituto Cultural, Subsecretaría de Turismo y Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica de la Provincia de Buenos Aires, Trenes Argentinos (Ministerio de Transporte de la Nación) y Distrito IX del Colegio de Arquitectos.

Lineamiento de actuación	6	Ampliación y mejora de los servicios de energía
Objetivos particulares		
- Resolver los importantes problemas y limitaciones que presentan actualmente los servicios de electricidad y gas natural. - Contribuir de manera sustantiva al desarrollo económico social del municipio.		
Caracterización y componentes		
Conformación de una mesa intersectorial (municipio, empresas prestatarias y el gobierno provincial) con la finalidad de acordar el financiamiento y ejecución de las obras necesarias de provisión de electricidad y gas en el marco del Plan Estratégico de Infraestructura para la Provincia de Buenos Aires 2020 – 2024.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos y Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica de la Provincia de Buenos Aires EDEA Camuzzi		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1,2 y 3. Objetivos 1, 2, 3 y 4.

Lineamiento actuación	de 7	Gestión de obras de infraestructura y capacitación para la ampliación y mejora de la oferta de la conectividad digital
Objetivos particulares		
- Resolver paulatinamente el retraso que presenta el Partido en materia de acceso a internet. - Promover la modernización y eficiencia productiva tanto en los ámbitos rurales como urbanos. - Promover la modernización de los organismos públicos con especial impacto en el sector educativo.		
Caracterización y componentes		
El programa se propone brindar acceso a internet a los aproximadamente 7.000 hogares de residencia permanente, empresas e instituciones públicas y privadas y alojamientos y viviendas de turismo tanto en las áreas urbanas como en las rurales como herramienta fundamental para apoyar el desarrollo económico y la inclusión social. Sus componentes básicos son la construcción de infraestructura para la conectividad digital y la mejora de transmisión de datos y la capacitación de recursos humanos necesarios para responder a la nueva demanda. El marco de trabajo será el Plan Estratégico de Infraestructura para la Provincia de Buenos Aires 2020 – 2024		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados ARSAT, Ente Nacional de Comunicación (ENACOM), Programa Transformación Digital Bonaerense – Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires Empresas privadas y cooperativas prestadoras de servicios de internet.		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1,2 y 3. Objetivos 1, 2, 3 y 4.

Lineamiento actuación	de	Definición de macro zonas y medidas para la regulación de la franja costera del municipio
----------------------------------	-----------	--

Objetivos particulares

- Asegurar una gestión integrada del uso y ocupación de la franja costera.
- Promover un proceso de desarrollo que garantice los máximos niveles de calidad ambiental.
- Proteger la franja costera para que siga cumpliendo la función de principal regulador climático del municipio.

Caracterización y componentes

La propuesta articula diferentes acciones que sirvan de marco regulatorio de la franja de interfase océano – continente:

- Reordenamiento del borde litoral, protección de médanos, playas y del paisaje costero, liberación de construcciones del sector de borde y protección de los sitios de importancia paleontológica. Prohibición de circulación con vehículo motor en toda la franja costera salvo para vehículos de servicios públicos autorizados.

- Diferimiento de la urbanización de los grandes predios actualmente vacantes, cumplimiento de la cesión establecida en el Art 58 del Dec Ley 8912/77 y condicionamiento de la futura ocupación a fin de respetar las características y cualidades paisajísticas y ambientales existentes.
- Articulación de figuras normativas que garanticen la protección del paisaje costero en general y de la vegetación y forestación nativa.

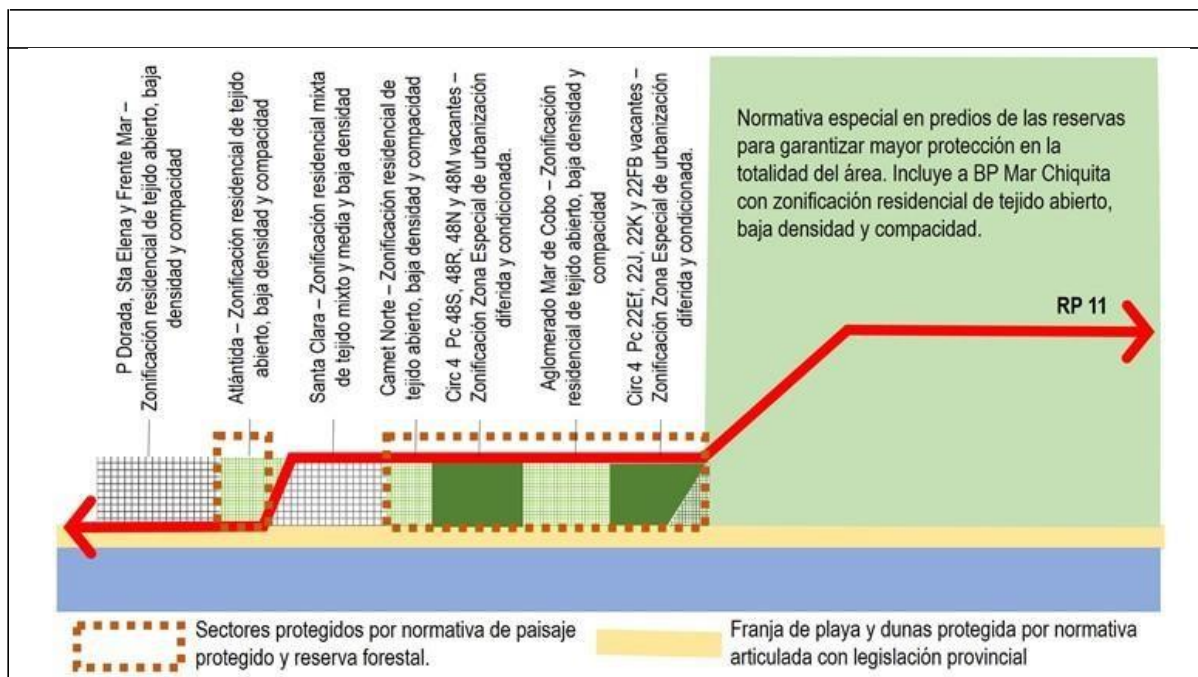
Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Autoridad del Agua y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2 y 4
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento actuación	de	Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida y Camet Norte
----------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Fortalecer a Santa Clara del Mar como centro principal de servicios de las localidades costeras.
- Promover un proceso de consolidación urbana con mayores niveles de calidad ambiental y respeto por las condiciones particulares de los frentes costeros.
- Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado.
- Promover el tejido económico local de escala familiar y ampliar la oferta de empleo.

Caracterización y componentes

La propuesta en materia de ordenamiento urbano se compone de las siguientes acciones:

- Completamiento prioritario de los tejidos existentes para dar respuesta a las demandas futuras de usos del suelo (en correspondencia con las determinaciones del Lineamiento de Actuación xx).
- Fortalecimiento de los corredores comerciales y de servicios de Santa Clara del Mar y mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas.
- Ordenamiento morfológico y de usos del frente de la RP11 en P Dorada, Sta Elena y Frente Mar.
- Mejora de la calidad del espacio público (con especial atención de Santa Clara del Mar), ampliación de las áreas forestadas con especies nativas y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados.
- Construcción de la “Casa de la Provincia de Buenos Aires” para descentralización de trámites de organismos provinciales (ARBA, Registro Civil, IPS-IOMA, etc.).
- Creación de un área de servicios y producción sobre la RP11 y apertura de un nuevo acceso (según las determinaciones del Lineamiento de Actuación 10)
- Puesta en marcha de una política local de gestión del suelo con la finalidad de conformar una cartera de tierras dirigida a responder el aumento de la demanda originado en el importante crecimiento poblacional del sector: a) incremento de la oferta de espacio libre público en la adyacencia de los sectores costeros; b) construcción de vivienda; y, c) dotación de nuevos equipamientos sociales para la población estable.

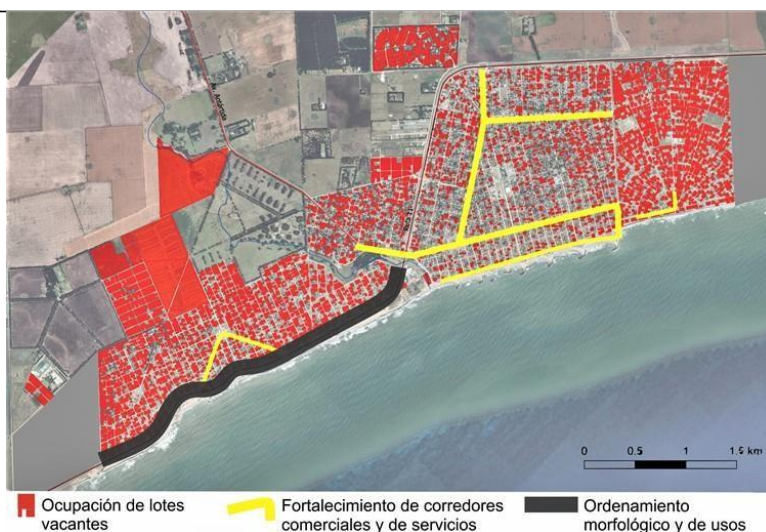
Todas ellas deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 7.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



Lineamiento actuación	de 10	Criterios y medidas para el ordenamiento urbano de La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita
Objetivos particulares		
- Promover un proceso de consolidación preservando las características sub urbanas de tejido abierto y baja densidad con mayores niveles de calidad ambiental y respeto por las condiciones particulares de los frentes costeros. - Ampliar la oferta de espacios verdes y fortalecer las políticas sociales de cuidado.		
Caracterización y componentes		
La propuesta de actuación en materia de ordenamiento urbano se compone de las siguientes acciones: - Completamiento prioritario de los tejidos existentes para dar respuesta a las demandas futuras de usos del suelo (en correspondencia con las determinaciones del Lineamiento de Actuación xx). - Mixtura controlada de usos de las plantas urbanizadas. - Ampliación de las áreas forestadas con especies nativas y creación de corredores de movilidad saludable peatonal y en ciclorodados. - Ordenamiento y puesta en valor del paseo costanero en el BP Mar Chiquita. - Creación de un área de servicios de 500 m de longitud en el borde noroeste la RP11 frente a la rotonda de la Avenida Antonio Cobo. - Puesta en marcha de una política local de gestión del suelo con la finalidad de conformar una cartera de tierras dirigida a responder el aumento de la demanda originado en el importante crecimiento poblacional del sector: a) incremento de la oferta de espacio libre público en la adyacencia de los sectores costeros; b) construcción de vivienda; y, c) dotación de nuevos equipamientos sociales para la población estable. Todas ellas deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 7.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 2. Objetivos 1, 2, 3 y 5.
Esquema gráfico		



 Ocupación de lotes vacantes  Zona Especial de Servicios  Ordenamiento y puesta en valor

Lineamiento actuación	de 11	Componentes para el ordenamiento del borde noroeste de Santa Clara y Atlántida
--------------------------	----------	--

Objetivos particulares

- Ampliar la oferta de radicación de nuevas actividades y servicios en la franja costera evitando las interferencias con la residencia permanente y turística.
- Mejorar la conectividad a la RP2 y la accesibilidad a las urbanizaciones localizadas sobre la RP 11.

Caracterización y componentes

La propuesta se compone de 3 proyectos articulados:

- Apertura de una vía de aproximadamente 2.600 m y doble carril de circulación que vincule la RP 11 y el Camino Atlántico.
- La construcción de un Sector Industrial Planificado destinado a pequeñas empresas y de un área de separación y clasificación de residuos (como parte del sistema de separación de residuos en origen y recolección diferenciada de residuos reciclables) en el predio de 12,85 ha identificado como Parcela 115 ZD de la Circunscripción 4.
- Habilitación de una franja de aproximadamente 1.500 m de longitud 150 m de ancho como Zona Especial de Servicios paralela a la RP 11 para la radicación de grandes equipamientos y actividades productivas y de servicios que presentan molestias en relación directa con la vivienda.

Los proyectos deben coordinarse con las propuestas contenidas en el Lineamiento de Actuación 8.

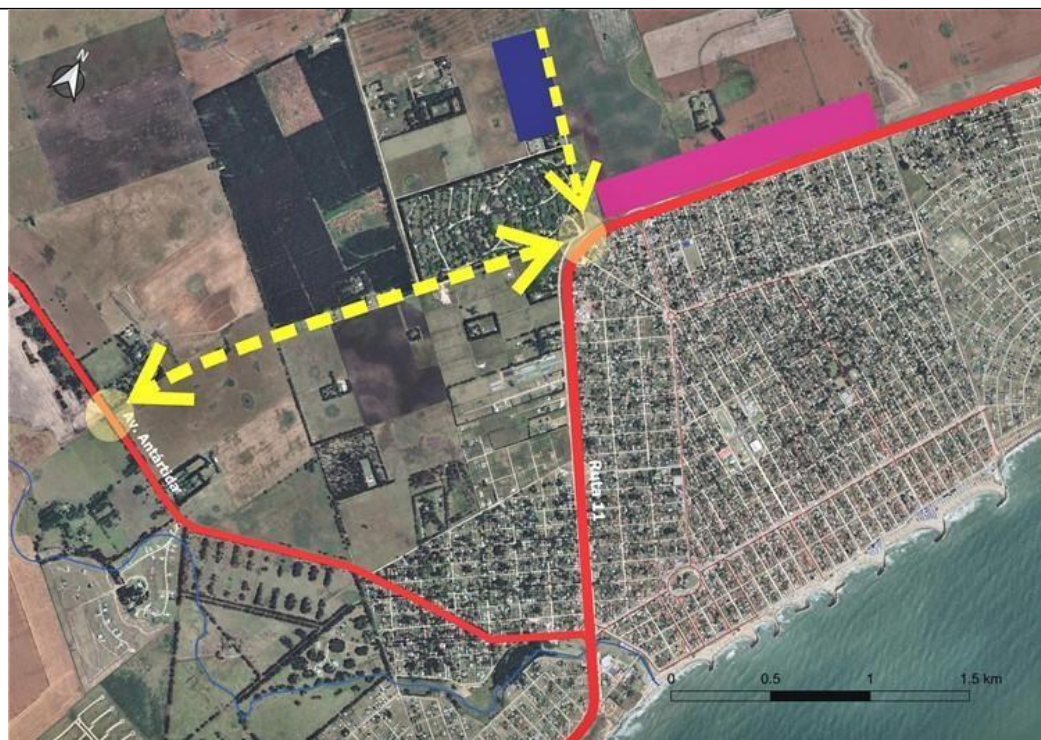
Participantes públicos y privados vinculados / asociados

Dirección Provincial de Vialidad y Ministerios de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires | cooperativas y organizaciones sociales locales.

Correlación con estrategias y objetivos

Estrategias 2.
Objetivos 1, 2, 3 y 5.

Esquema gráfico



- Apertura de avenidas
- Zona Especial de Servicios
- Sector industrial planificado y planta separadora de residuos

Lineamiento actuación	de 12	Ampliación de la cobertura y mejora de los servicios sanitarios en Santa Clara, Camet Norte, Atlántida, Frente Mar, Santa Elena y Playa Dorada
------------------------------	--------------	---

Objetivos particulares

- Resolver los déficits de la prestación de servicios sanitarios en las localidades del sector sur del eje costero.
- Contribuir a la mejora de las condiciones ambientales y la salud de la población.
- Promover la localización de emprendimientos productivos sustentables de escala pyme y familiar y ampliar la oferta de empleo.

Caracterización y componentes

El programa se compone de diversas acciones complementarias:

- construcción de plantas elevadoras y ampliación de la red domiciliaria de cloacas hasta completar la cobertura del tejido urbano con volcamiento al colector costanero que utiliza la planta de tratamiento de la empresa municipal de obras sanitarias de Mar del Plata (OSSE);
- perforación de nuevos pozos, obras de extensión y reparaciones para el abastecimiento de agua potable por red a la totalidad de los barrios.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENHOSA) y Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Lda. (Scyco).	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 2. Objetivos 1, 3 y 5.
---	---

Lineamiento actuación	13	Ejecución del acueducto Santa Clara del Mar – Mar Chiquita
------------------------------	-----------	---

Objetivos particulares

- Mejorar la calidad de vida de la población a partir de la ampliación de un servicio de agua segura por red pública en 6 localidades con alto crecimiento demográfico y de actividades turísticas.

Caracterización y componentes

Obra de bombeo y conducción de aproximadamente 12,5 km de longitud para el abastecimiento de agua segura a las urbanizaciones costeras de Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita.

Participantes públicos y privados vinculados / asociados Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENHOSA) y Cooperativa Santa Clara del Mar y la Costa Lda (Scyco).	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 2. Objetivos 1, 3 y 5.
--	---

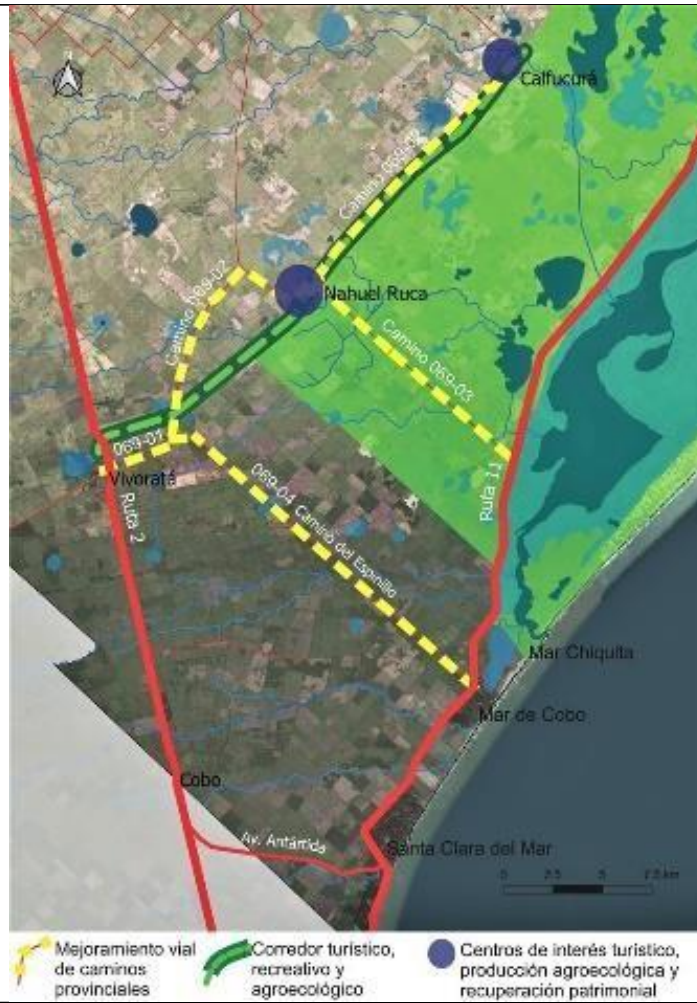
Esquema gráfico



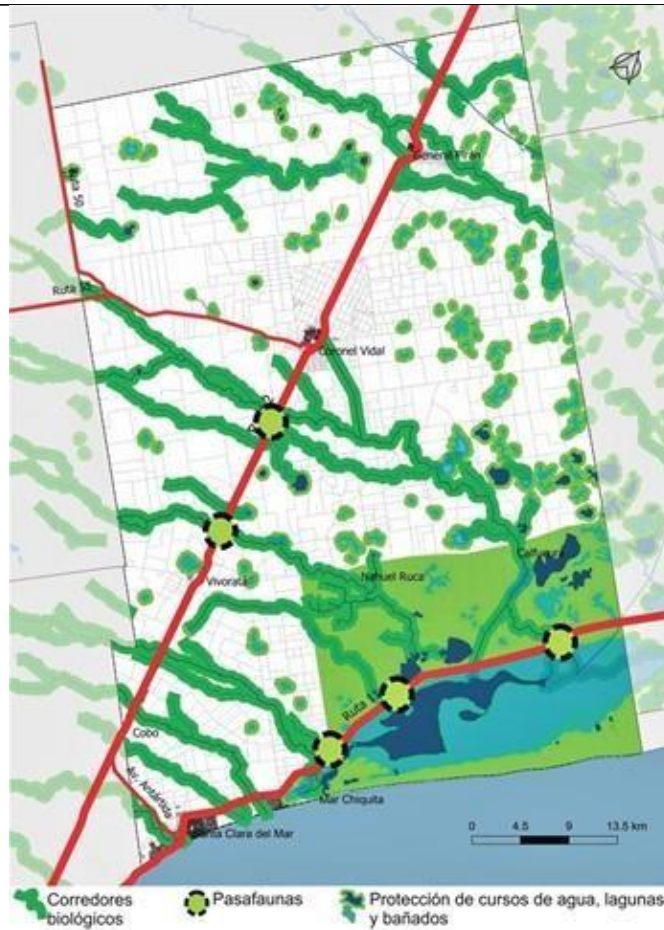
Lineamiento actuación	de 14	Lineamientos para la puesta en marcha de procesos de desarrollo rural sostenible
Objetivos particulares		
- Diseñar, de manera asociada, estrategias de desarrollo del sector rural que permitan superar los conflictos territoriales y ambientales y promover tanto las tradicionales como las nuevas actividades productivas desde una perspectiva que articule sostenibilidad ambiental, social y económica. - Lograr que el área rural cumpla un rol más robusto tanto en el proceso de desarrollo y de integración territorial del partido como en la mitigación y adaptación frente a los efectos del Cambio Climático.		
Caracterización y componentes		
El proyecto promueve la conformación de diversos espacios multisectoriales para la elaboración de un conjunto de lineamientos de desarrollo rural consensuados. Algunos de los aspectos relevantes que deberán ser incluidos son, entre otros, los siguientes: a) acuerdos para la producción agropecuaria sostenible (especialmente en materia de reducción de emisión de metano en la ganadería); b) conservación de la naturaleza y el paisaje; c) áreas de protección (exclusión / regulación) de uso de agroquímicos; d) manejo sostenible de la producción intensiva (avícolas, feed lots, etc.) para erradicación de factores contaminantes; e) diseño de un programa de mejora de la calidad de vida de la población rural; f) acciones de promoción de actividades complementarias (agroecología, turismo y recreación, cultura, etc). Los acuerdos para el desarrollo rural que se alcancen deberán coordinarse con las propuestas contenidas en los Lineamientos de Actuación 4, 7, 14, 15, 16 y 17.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		Correlación con estrategias y objetivos
INTA Ministerios de Desarrollo Agrario, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este organizaciones del sector agropecuario Universidad Nacional de Mar del Plata AC Amartya Asamblea Paremos al Desierto Verde, etc.		Estrategias 3. Objetivos 1, 2, 4, 5 y 6.

Lineamiento de actuación	15	Mejoramiento de la red vial del área rural
Objetivos particulares		
- Contribuir de manera sustantiva con la estructuración y cohesión territorial del Partido. - Mejorar los niveles de conectividad y accesibilidad entre las localidades urbanas y entre los establecimientos productivos y equipamientos comunitarios del área rural. - Facilitar la logística, reducir costos y promover las actividades productivas y el empleo. - Mejorar las condiciones de vida de la población.		
Caracterización y componentes		
El programa tiene la finalidad de rehabilitar los caminos del área rural incluyendo obras de mejoramiento de la transitabilidad y la construcción y reparación de obras de arte (alcantarillas, puentes, otros). En una primera etapa se llevarán a cabo las siguientes: - Conformado y la estabilización del camino 069-04 (20,1 kilómetros) y del camino 069-01 (3,7 kilómetros) conocido como "Camino del Espinillo" que conecta la RP 2 y la RP 11 entre las localidades de Vivoratá y Mar de Cobo. La obra se convertirá en un corredor para actividades de turismo sostenible, permitirá conectar con el corredor turístico y de actividades agroecológicas previsto en el Lineamiento de Actuación 16 y facilitará el acceso la Escuela de Educación Primaria N° 20 "Jorge Oster" y de los establecimientos ubicados en Vivoratá, como la Escuela Secundaria N° 4, la Escuela de Educación Primaria N° 10 "Bernardino Rivadavia" y el Jardín de Infantes N° 903. - Consolidación de 5 km de camino en el sector de Esquina de Arguas y de 20 km de caminos a definir.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		Correlación con estrategias y objetivos
Dirección Provincial de Vialidad y Ministerio de Desarrollo Agrario de la Provincia de Buenos Aires.		Estrategias 3. Objetivos 1, 2 y 4.

Lineamiento actuación	de 16	Conformación de un corredor ecológico, turístico y patrimonial entre Vivoratá, Nahuel Rucá, Calfucurá y localidades balnearias.
Objetivos particulares		
- Contribuir a la cohesión del área rural promoviendo nuevas actividades de económicas sostenibles de manera articulada con recorridos atractivos que fomenten la presencia permanente de visitantes. - Mejorar la conectividad entre el eje costero y el mediterráneo. - Preservar la identidad local y el patrimonio cultural histórico promoviendo la integración del Partido.		
Caracterización y componentes		
La propuesta se conforma a partir de un conjunto articulado de iniciativas: - Puesta en valor de los equipamientos existentes y de las instalaciones y edificios patrimoniales de las ex estaciones Nahuel Rucá y Calfucurá del ex ramal Vivoratá – Juancho. Recuperación de la estafeta postal, 10 km de vías, los galpones y talleres, las 2 casas existentes la estación y el almacén de ramos generales ubicado en la Estancia El Campamento. - Centros de producción agroecológica y artesanías en los cuadros de las ex estaciones Nahuel Rucá y Calfucurá. - Mejora vial de los Caminos Provinciales Secundarios 069-01, 069-02, 069-03 y 069-04. - Promoción de actividades económicas a través asistencia técnica provisión de insumos y herramientas y facilidades impositivas. - Creación de un Centro Cultural en la Estación Nahuel Rucá a cargo del Museo Ferroviario Argentino, para desarrollar actividades con artistas locales y regionales durante todo el año. - Promoción de actividades recreativas, de esparcimiento y de naturaleza, favoreciendo la presencia de productores locales para la exposición y venta de sus productos con impacto social y ambiental multiplicador en la región. Los proyectos deberán coordinarse con los Lineamientos de Actuación 4, 14 y 15.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados Dirección de Vialidad Provincial INTA Instituto Cultural y Ministerios de Desarrollo Agrario, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y de Ambiente de la PBA Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este Universidad Nacional de Mar del Plata Asamblea Paremos al Desierto Verde PNR CECIAPP Trenes Argentinos Museo Ferroviario Argentino Mesa de trabajo Expediente de Área Natural Protegida		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 2 y 3 Objetivos 1, 2, 4, 5 y 6
Esquema gráfico		



Lineamiento de actuación	17	Conformación de un sistema integrado de corredores ecológicos
Objetivos particulares		
- Fortalecer las capacidades locales de adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático. - Proteger de la contaminación los cauces de los arroyos y espejos de agua que constituyen el sistema hidrográfico del municipio a fin de garantizar la preservación de los ecosistemas debido a su relación estrecha con la franja marítima y, especialmente, con la reserva y la albufera.. - Dotar a las rutas y caminos provinciales de espacios verdes diseñados paisajísticamente. - Reducir la fragmentación de hábitats y los impactos desfavorables en las distintas especies.		
Caracterización y componentes		
El sistema de corredores ecológicos se conforma a través de 2 componentes: - la paulatina forestación con vegetación nativa de los márgenes y adyacencias de las RP 2, 11, 50 y 55 y de los caminos rurales; - y, la implementación de franjas de protección (incluyendo la parcial forestación) en los bordes de los cursos y espejos de agua cumpliendo lo dispuesto por la Ley provincial 6.253/60 y su decreto reglamentario 11.368/61. Ambas, configurarán una red de franjas lineales que servirán de sumideros de gases de efecto invernadero y, al mismo tiempo, de protección del sistema hidrográfico. Los elementos claves de ambas redes son los siguientes: - Inventario y monitoreo de la cantidad y de la calidad de las aguas de los cursos y espejos propios de la red de humedales del Partido. - Prohibición de la aplicación de fitosanitarios en franjas de protección de los bordes de todos los cursos y cuerpos de agua. - Construcción de 3 pasa faunas en la RP 11 (en correspondencia con el cruce de los Arroyos Grande, Dulce y Vivoratá) y 2 en la RP 2 (en los cruces de los Arroyos Grande y Dulce). - La forestación de rutas y caminos respetará las Normas de Diseño Vial Seguro y lo dispuesto por la Ley Provincial y Nacional de Tránsito. Por lo tanto, se tendrán en cuenta las restricciones para favorecer la visibilidad en rotondas, triángulos de visibilidad, curvas y todos aquellos lugares que resulten aptos, de manera de priorizar la seguridad de los/las usuarios/as. - Promoción de actividades de formación y difusión de materiales audiovisuales para el fortalecimiento de una conciencia ambiental en la población, especialmente en niñeces y jóvenes.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados		Correlación con
Dirección de Vialidad Provincial, Autoridad del Agua, Ministerio de Desarrollo Agrario y Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires Comité de Gestión de la Reserva Comité de Cuenca Hídrica Vertiente Atlántica Este Universidad Nacional de Mar del Plata. Dirección Provincial de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.		estrategias y objetivos Estrategias 3 y 4. Objetivos 1, 2, 4 y 5.
Esquema gráfico		



Lineamiento actuación	de 18	Criterios y componentes para la gestión de los residuos sólidos urbanos
Objetivos particulares		
- Implementar un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos. - Coordinar estrategias para lograr una gestión responsable, eficiente, sustentable y con inclusión social.		
Caracterización y componentes		
El éxito de una gestión integral requiere del conocimiento de los residuos sólidos urbanos generados en las localidades y el involucramiento de las fuerzas vivas locales en todas sus etapas, principalmente aquellas especializadas en la temática. Para ello el plan incluye una serie de actividades tales como: - formalización de la colaboración entre las ONGs especializadas en temáticas como el manejo de RSU y el municipio. - puesta en marcha de una prueba piloto de instalación de Puntos Verdes (móviles y fijos) y caracterización de los RSU de Mar Chiquita; - instalación de Puntos Verdes en sitios estratégicos de las localidades; - recolección diferenciada; - implementación de una planta de tratamiento incorporando valor agregado a los residuos reciclables (papel, cartón, plástico, metales y vidrio); - implementación de una compostera comunitaria; - registro de los grandes generadores de RSU; - registro de destinos sustentables; - desarrollo de indicadores que faciliten el monitoreo, evaluación y mejora continua del modelo de gestión en todas sus etapas. Las actividades de promoción de la recolección diferenciada y el dictado de talleres de educación ambiental y economía circular para la reducción, reutilización y reciclado de residuos (reciclables y compostables) deben involucrar a ONGs especializadas en la temática.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados Cámara de Comercio, Gastronomía, Hotelería y Turismo de Mar Chiquita Centro de Disposición Final de Mar del Plata Cooperativa CURA Cooperativa R3 Programa Prohuerta-INTA INTI Secretaría de Residuos Sólidos Urbanos y Economía Circular Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires Secretaría de Control y Monitoreo Ambiental - Ministerio de Ambiente de la Nación.		Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 1 y 2. Objetivos 3, 5 y 8.

Lineamiento de actuación	19	Componentes de la reforma del sistema de gestión territorial local
Objetivos particulares		
- Ampliar las capacidades municipales en materia de conducción y control de los procesos de desarrollo territorial.		
Caracterización y componentes		
Inclusión en la normativa municipal de un sistema de gestión local que contenga los siguientes dispositivos: - instrumentos complementarios de planificación; - instrumentos de promoción y desarrollo; - mecanismos de participación social, - instrumentos de intervención en el mercado de suelo; - procedimientos para la evaluación de impactos; - procedimientos particulares de aprobación de normas urbanísticas y ambientales; - normas de control y disciplina urbanística y ambiental. Capacitación del equipo municipal para el manejo del sistema de gestión territorial.		
Participantes públicos y privados vinculados / asociados	-	Correlación con estrategias y objetivos Estrategias 5. Objetivos 1, 7 y 8.

ANEXO 2 – LIMITES DE AREAS Y ZONAS

I. Límites de Areas

I.1. Límites de las Areas Urbanas del Corredor Mediterráneo

I.1.1. Constituye el Area Urbana de Coronel Vidal el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.1.2. Constituye el Area Urbana de General Pirán el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.1.3. Constituyen las Areas Urbanas de Vivotatá el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.2. Límites de las Areas Urbanas del Corredor Costero

I.2.1. Constituye el Area Urbana de Santa Clara del Mar y Camet Norte el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.2.2. Constituye el Area Urbana de Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar y Atlántida el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.2.3. Constituyen las Areas Urbanas de Mar de Cobo, La Caleta, La Baliza y Parque Lago el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.2.5. Constituye el Area Urbana del Balneario Parque Mar Chiquita el espacio territorial delimitado entre las siguientes calles:

I.3. Límites de las Areas Complementarias del Corredor Mediterráneo

I.3.1. Constituyen las Areas Complementarias de Coronel Vidal los espacios territoriales delimitados en planos anexos

I.3.2. Constituyen las Areas Complementarias de General Pirán los espacios territoriales delimitados en planos anexos

I.3.3. Constituyen las Areas Complementarias de Vivorotá los espacios territoriales delimitados en planos anexos

I.4. Límites de las Areas Complementarias del Corredor Costero

I.4.1. Constituyen las Areas Complementarias de Santa Clara del Mar y Camet Norte los espacios territoriales delimitados en planos anexos

I.4.2. Constituyen las Areas Complementarias de Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar y Atlántida el espacio territorial delimitados en planos anexos

I.5. Límite del Area Rural

I.5.1. Constituyen el Area Rural del presente POT todas aquellas parcelas del ejido municipal no comprendidas dentro de las Areas Urbanas y Complementarias delimitadas en los Artículos del presente Anexo.

Anexo 3 – Clasificación de depósitos por tipo según molestias

DEPOSITOS	TIPO
Minería	
Combustibles sólidos	4
Minerales metalíferos	3
Petróleo y sus derivados	4
Pesca y caza	
Pescados y Mariscos	3
Productos de la caza (eviscerados)	3
Agropecuaria	
Alimento para aves y ganado	2
Aves, huevos y miel	2
Aves vivas	4
Cereales, oleaginosas, etc	2
Cueros y pieles (sin tratamiento)	4
Fruta y hortalizas	2
Frutos del país	2
Ganado en pie	4
Lana sucia y algodón en rama	4
Pelo y cerda	4
Subproductos ganaderos y agrícolas	4
Tabaco en hoja	2
Forestales	
Durmientes, estacas y postes	3
Mimbres y paja	2
Rollizos	3
Alimentos y bebidas	
Aceites	2
Azúcar	2
Cafés, té, yerbas y especias	2
Carnes frescas y congeladas	3
Cerveza y bebidas sin alcohol	2
Comestibles en general	2
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	2
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	2
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	2
Harinas y subproductos de la molienda del trigo	2
Manteca, crema, leche y productos similares	2
Queso	2
Productos de la Industria fideera (pastas frescas)	2
Productos de la panificación	1

Vinos	2
Bebidas alcohólicas	2
Tabaco	
Cigarrillos	1
Cigarros, cigarritos y tabaco picado	1
Textiles	
Fibras textiles	2
Hilados, hilos y lanas	1
Tejidos	1
Confecciones	
Artículos para bebés	1
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc)	1
Confecciones y tienda en general	1
Mantelería y ropa de cama	1
Medias y artículos de punto	1
Mercerías	1
Ropería	1
Sombrererías	1
Maderas	
Leña y carbón de leña	4
Tablas, tablones, tirantes, etc	2
Papel y cartón	
Envase de papel y cartón	1
Papel y cartón	1
Artes graficas	
Editoriales sin imprenta	1
Librería y papelería	1
Papeles impresos para decorar	1
Papeles impresos para empaquetar	1
Productos químicos, pintura y barnices	
Pinturas y barnices	2
Productos químicos diversos	4
Productos farmacéuticos de higiene y tocador	
Drogas, especialidades medicinales	2
Herboristería	2
Perfume productos de higiene y tocador	2
Artículos de caucho	
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	1
Calzado de caucho	1
Cámaras y cubiertas	2
Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas	
Almacenes de suelas	2
Marroquinería	1
Calzado de cuero	1
Cueros curtidos	2
Cueros salados, pickelados	4
Pieles curtidas	1
Talabarterías	2

Materiales para construcción	
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc	1
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc	2
Piedra, mármol, etc.	2
Puertas, ventanas, armazones, etc.	2
Vidrios y cristales	2
Artículos para el hogar	
Acolchados y otros artículos de tapicería	1
Alfombras	1
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc	1
Artículos de bazar y menaje	1
Artículos para limpieza	2
Discos	1
Máquina de coser	1
Muebles de hierro	1
Muebles de madera y mimbre	1
Joyerías, relojería y afines	
Fantasías y bijouterie	1
Joyas y piedras preciosas	1
Platería y similares	1
Relojes	1
Metales, excluida maquinarias	
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	2
Artículos de hierro y acero	1
Hierro y aceros en barra, perfiles, chapas, etc.	2
Metales no ferrosos en distintas formas	2
Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)	
Automotores, sus repuestos y accesorios	2
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	1
Equipos y accesorios para el transporte por agua	2
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	2
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	2
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc)	1
Equipos y maquinarias para la construcción	2
Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	1
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios	1
Maquinarias y aparatos eléctricos	
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	1
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc)	1
Cables y conductores de electricidad	2
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	2

Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad)	1
Ramos generales	
Almacenes y proveedurías marítimas	2
Almacenas y ramos generales	2
Varios	
Accesorios para farmacias, hospitales, etc.	2
Árboles y plantas	2
Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc	1
Armería con depósito y cartuchos, balas, etc	4
Artículos musicales	1
Artículos para deportes	1
Útiles para comercio, industrias y profesional	1
Consignatarios en general	2
Cuchillerías	1
Desechos de hierro, acero y otros metales	3
Desechos en general (excluido los de hierro, acero y otros metales)	4
Diarios y revistas	2
Envases en general	2
Ferretería en general	1
Flores y semillas	1
Juguetería	1
Lubricantes aditivos, fluidos para sistema hidráulicos y líquidos refrigerantes	2
Ópticas y fotografía	1
Plásticos	1
Productos veterinarios	2
Zapatillería	1

Anexo 4 – Localización de usos por zona

Referencias

UP: Usos predominantes

Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

UC: Usos compatibles

Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

UCN: Usos condicionales

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio especial y/o, en los casos que la Autoridad de Aplicación lo entienda necesario, una Evaluación de Impacto Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística y/o ambiental en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Ambiental se regirá por lo normado en el Título III de este Plan. Dicho estudio deberá:

- Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
- Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
- La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

UPR: Usos prohibidos

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

Area Urbana – Corredor Mediterráneo	Area Urbana – Corredor Costero
Z1 Central	Z5 Central de Media Densidad
Z2 Pericentral	Z6 Residencial y de Servicios
Z3 Residencial de Media Baja Densidad	Z7 Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11
Z4 Barrios de Actividades Mixtas	Z8 Residencial de Media Baja Densidad
	Z9 Barrios de Actividades Mixtas
	Z10 Subcentros Locales
	Z11 Residencial de Baja Densidad

Areas Urbanas Uso residencial		Corredor Mediterráneo				Corredor Costero						
		Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11
Vivienda unifamiliar		UC	UP	UP	UP	UC	UP	UC	UP	UP	UP	UP
Vivienda multifamiliar		UP	UC	UC	UPR	UP	UC	UP	UC	UPR	UPR	UPR
Residencia colectiva		UC	UC	UC	UPR	UCN	UC	UPR	UC	UPR	UPR	UCN

Areas Urbanas Uso de servicios terciarios			Corredor Mediterráneo				Corredor Costero						
			Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11
Alojamiento turístico	Hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B), albergues turísticos		UC	UC	UC	UPR	UP	UP	UC	UC	UPR	UC	UP
	Campings		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UP
	Complejos de Cabañas		UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UP	UC	UC	UPR	UC	UP
Hotel por Horas			UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Comercio minorista	Pequeño comercio		UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UP	UC
	Mediano comercio		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UCN
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR	UPR	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR	UPR
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR
	Mediano comercio		UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR	UPR	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta 150 m2	UP	UC	UC	UC	UC	UP	UC	UC	UC	UC	UC
		Con superficie cubierta total mayor a 150 m2.	UP	UCM	UC	UC	UPR	UP	UC	UPR	UC	UCN	UPR
	Oficinas profesionales domésticas		UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta 100 m2	UC	UC	UC	UPR	UC	UC	UC	UC	UPR	UC
Con superficie cubierta total entre 100 y 300 m2			UC	UC	UPR	UPR	UC	UC	UC	UPR	UPR	UCN	UPR

UPR		Con superficie cubierta total mayor a 300 m2 ***	UCN	UCN	UPR	UPR	UCN	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR
UPR	Locales en los que se practiquen juegos de azar		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
UC	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta 50 m2	UP	UC	UC	UC	UP	UP	UC	UC	UC	UP
UC		Con superficie cubierta total hasta 250 m2	UP	UC	UC	UC	UP	UP	UC	UC	UC	UP
UCN		Con superficie cubierta total mayor a 250 m2	UP	UC	UCN	UCN	UP	UP	UC	UC	UCN	UP
UPR	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta 350 m2	UP	UC	UCN	UPR	UP	UP	UP	UPR	UPR	UP
UPR		Con superficie cubierta total mayor a 350 m2	UCN	UCN	UPR	UPR	UCN	UCN	UCN	UPR	UPR	UCN
UPR	Servicios empresariales		UP	UC	UC	UC	UP	UP	UC	UC	UC	UC

[illegible]

[illegible]

		m2 cubiertos de superficie edificada.											
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta 400 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
		Establecimientos de mediana escala entre 400 y 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UCN	UCN	UPR	UPR
		Establecimientos de gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

Áreas Urbanas		Corredor Mediterráneo				Corredor Costero						
Uso equipamientos para servicios públicos		Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	Z9	Z10	Z11
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Defensa y justicia	UCN	UCN	UCN	UCN	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR	UPR
	Recintos feriales	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Cementerios	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Estaciones de servicio al automotor	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UCN	UC	UC	UC	UCN	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR
	Otros servicios al automotor	UPR	UCN	UCN	UC	UPR	UCN	UPR	UCN	UC	UPR	UPR
	Servicios fúnebres	UPR	UCN	UPR	UCN	UPR	UCN	UPR	UPR	UCN	UCN	UPR
Servicios de la administración pública		UC	UC	UC	UPR	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR

(1) Estaciones de servicio al automotor solo permitidas en las parcelas frentistas a las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras y en las parcelas frentistas a las Rutas Secundarias Provinciales (Caminos Rurales) hasta no más de ciento cincuenta (150) metros del cruce de estas con las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras.

[illegible][illegible][illegible]

Area Complementaria – Corredor Mediterráneo		Area Complementaria – Corredor Costero	
Z12	Residencial Extraurbana	Z17	Residencial Extraurbana
Z13	Extraurbana Residencial Mixta	Z18	Zona Industrial Planificada Santa Clara del Mar
Z14	Extraurbana de Servicios a la Producción		
Z15	Industrial Planificada Coronel Vidal		
Z16	Actividades Productivas Condicionadas		

Area Complementaria Uso Residencial	Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Vivienda unifamiliar	UP	UP	UC (2)	UC (2)	UC (2)	UP	UC (2)
Vivienda multifamiliar	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR
Residencia colectiva	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR

(2) Una unidad residencial solo admitida como complementaria de la actividad principal

Area Complementaria Uso de servicios terciarios			Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
			Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Alojamiento turístico	Hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B), albergues turísticos		UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
	Campings		UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
	Complejos de Cabañas		UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
Hotel por Horas			UCN	UCN	UCN	UPR	UCN	UCN	UPR
Comercio minorista	Pequeño comercio		UC	UC					
	Mediano comercio		UC	UC					
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UC	UC					
	Grandes superficies comerciales		UCN	UC					
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UC	UC					
	Mediano comercio		UC	UC					
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UC	UC					
	Grandes superficies comerciales		UCN	UC					
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta 150 m2	UC	UC					
		Con superficie cubierta total mayor a 150 m2.	UC	UC					

	Oficinas profesionales domésticas		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta 100 m2	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
		Con superficie cubierta total entre 100 y 300 m2	UPR	UCN	UPR				
		Con superficie cubierta total mayor a 300 m2	UPR	UPR	UPR				
	Locales en los que se practiquen juegos de azar		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta 50 m2	UC						
		Con superficie cubierta total hasta 250 m2	UC						
		Con superficie cubierta total mayor a 250 m2	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta 350 m2	UPR						
		Con superficie cubierta total mayor a 350 m2	UPR						
Servicios empresariales			UC	UC					

Area Complementaria Uso de equipamientos colectivos			Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
			Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general	Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica en parcelas de hasta 450 m2 de superficie.	UC	UC				UC	
	Instalaciones deportivas de utilización selectiva	De pequeña escala en predios de hasta 2.000 m2 de superficie.	UCN	UCN					
	Clubes sociales	De mediana escala en predios de hasta 10.000 m2 de superficie.							
		De gran escala en predios mayores de 10.000 m2 de superficie.							
	Instalaciones deportivas molestas		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en predios de hasta 1.000 m2 de superficie.	UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR

		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 1.000 y 3.000 m2 de superficie.	UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 3.000 y 10.000 m2 de superficie.	UCN						
		Establecimientos de enseñanza e investigación ubicados en predios mayores a 10.000 m2 de superficie.	UCN						
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta 450 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
		Establecimientos de mediana complejidad y escala hasta 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UCN	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta 400 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC	UPR
		Establecimientos de mediana escala entre 400 y 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR
		Establecimientos de gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UCN	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR

Area Complementaria Uso equipamientos para servicios públicos		Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
		Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR						
	Defensa y justicia	UPR						
	Abastecimiento alimentario	UPR						
	Recintos feriales	UPR						
	Cementerios	UPR						
	Estaciones de servicio al automotor	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Playas de estacionamiento y garages públicos							
Otros servicios al automotor							
Servicios fúnebres	UPR	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios de la administración pública							

(1) Estaciones de servicio al automotor solo permitidas en las parcelas frentistas a las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras y en las parcelas frentistas a las Rutas Secundarias Provinciales (Caminos Rurales) hasta no más de ciento cincuenta (150) metros del cruce de estas con las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras.

Area Complementaria Uso equipamientos de servicios de infraestructura	Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UCN					UCN	
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UCN					UCN	
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UCN					UCN	
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas y de datos	UCN					UCN	
Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular	UCN					UCN	
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR					UCN	
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UCN	UPR	UPR	UPR	UPR	UCN	UPR

Area Complementaria Uso equipamiento para el transporte	Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
	Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Instalaciones para el transporte ferroviario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)							
Instalaciones para logística del transporte							
Instalaciones para actividades náuticas							
Servicios de transporte privado de pasajeros							

Area Complementaria Uso industrial			Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
			Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Industria	Establecimiento industrial	Primera Categoría	UPR					UPR	
		Segunda Categoría	UPR					UPR	
		Tercera Categoría	UPR	UPR				UPR	
	Industria artesanal		UC					UC	

Area Complementaria Uso servicios a la producción			Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
			Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Servicios a la producción	Taller de automotores	De pequeña complejidad							
		De mediana complejidad							
		De alta complejidad							
	Taller doméstico								
	Dapósito	Clase 1							
		Clase 2							
		Clase 3							
		Clase 4							
		Clase 5							
		Clase 6							
		Clase 7							
		Clase 8							
		Clase 9							
		Clase 10							
		Clase 11							
		Clase 12							

Area Complementaria Uso servicios a la producción		Corredor Mediterráneo					Corredor Costero	
		Z12	Z13	Z14	Z15	Z16	Z17	Z18
Uso explotación rural	Explotación rural intensiva	UCN	UCN				UCN	
	Explotación rural extensiva	UPR	UPR				UPR	
	Actividades rurales complementarias	UCN	UCN				UCN	
Uso extractivo		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

Area Rural	
Z19	Barrio Parque La Armonía
Z20	Banda de Servicios sobre Ruta Provincial 11
Z21	Producción rural
Z22	Industrial rural

Area Rural – Uso Residencial	Z19	Z20	Z21	Z22
Vivienda unifamiliar	UP	(2)	UC	(2)
Vivienda multifamiliar	UCN	UPR	UPR	UPR
Residencia colectiva	UPR	UPR	UPR	UPR

(2) Una unidad residencial solo admitida como complementaria de la actividad principal

Area Rural – Uso Servicios Terciarios			Z19	Z20	Z21	Z22
Alojamiento turístico	Hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B), albergues turísticos		UCN	UCN	UC	
	Campings		UPR	UPR	UC	
	Complejos de Cabañas		UPR	UPR	UC	
Hotel por Horas			UPR	UCN	UCN	UPR
Comercio minorista	Pequeño comercio		UC	UC	UC	
	Mediano comercio		UPR	UC	UCN	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UC	UCN	
	Grandes superficies comerciales		UPR	UC	UCN	
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UPR	UC	UCN	
	Mediano comercio		UPR	UC	UCN	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UC	UCN	
	Grandes superficies comerciales		UPR	UC	UCN	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta 150 m2	UC	UCN		
		Con superficie cubierta total mayor a 150 m2.	UC	UC		
	Oficinas profesionales domésticas		UC	UC		
	Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta 100 m2	UCN		
Con superficie cubierta total entre 100 y 300 m2			UCN			
Con superficie cubierta total mayor a 300 m2 ***			UCN			
Locales en los que se practiquen juegos de azar **		UPR	UPR	UPR	UPR	
		Con superficie cubierta total hasta 50 m2	UC			

	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta 250 m2				
		Con superficie cubierta total mayor a 250 m2				
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta 350 m2				
		Con superficie cubierta total mayor a 350 m2				
Servicios empresariales			UCN	UC	UPR	UC

Area Rural – Uso Equipamientos Colectivos			Z19	Z20	Z21	Z22
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general Instalaciones deportivas de utilización selectiva Clubes sociales	Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica en parcelas de hasta 450 m2 de superficie.	UC	UC		
		De pequeña escala en predios de hasta 2.000 m2 de superficie.	UPR	UC		
		De mediana escala en predios de hasta 10.000 m2 de superficie.	UPR	UCN		
		De gran escala en predios mayores de 10.000 m2 de superficie.	UPR	UPR		
	Instalaciones deportivas molestas		UPR	UPR		
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en predios de hasta 1.000 m2 de superficie.	UC	UCN		
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 1.000 y 3.000 m2 de superficie.	UC	UCN		
		Establecimientos de enseñanza e investigación en predios entre 3.000 y 10.000 m2 de superficie.	UCN	UCN		
		Establecimientos de enseñanza e investigación ubicados en predios mayores a 10.000 m2 de superficie.	UCN	UPR		
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta 450 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC		
		Establecimientos de mediana complejidad y escala hasta 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC		
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UCN		
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta 400 m2 cubiertos de superficie edificada.	UC	UC		
		Establecimientos de mediana escala entre 400 y 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UC		

		Establecimientos de gran escala mayores a 1.500 m2 cubiertos de superficie edificada.	UCN	UCN		
--	--	---	-----	-----	--	--

Area Rural – Uso Equipamiento para Servicios Públicos		Z19	Z20	Z21	Z22
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UCN	UC	UC	UCN
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UCN		
	Defensa y justicia	UPR	UCN		
	Abastecimiento alimentario	UPR	UCN	UCN	
	Recintos feriales	UPR	UCN	UCN	
	Cementerios	UPR	UCN		
	Estaciones de servicio al automotor	(1)	(1)	(1)	(1)
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UPR	UPR		
	Otros servicios al automotor	UPR	UCN		
	Servicios fúnebres	UPR	UCN	UPR	UPR
Servicios de la administración pública		UPR	UPR		

(1) Estaciones de servicio al automotor solo permitidas en las parcelas frentistas a las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras y en las parcelas frentistas a las Rutas Secundarias Provinciales (Caminos Rurales) hasta no más de ciento cincuenta (150) metros del cruce de estas con las Rutas Provinciales 2, 11, 50 y 55 o sus colectoras.

Area Rural – Uso Equipamiento de Servicios de Infraestructura		Z19	Z20	Z21	Z22
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas		UPR	UCN	UCN	UCN
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas		UPR	UCN	UCN	UCN
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas		UPR	UCN	UCN	UCN
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas y de datos		UPR	UCN	UCN	UCN
Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular		UPR	UCN	UCN	UCN
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos		UPR	UPR	UCN	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión		UPR	UCN	UCN	UCN

Area Rural – Uso Equipamiento para el Transporte		Z19	Z20	Z21	Z22
Instalaciones para el transporte ferroviario		UPR	UCN	UCN	UPR
Instalaciones para transporte aéreo		UPR	UCN	UCN	UPR
Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)		UPR	UCN	UCN	UPR
Instalaciones para logística del transporte		UPR	UCN	UCN	UCN
Instalaciones para actividades náuticas		UPR	UCN	UCN	UPR
Servicios de transporte privado de pasajeros		UCN	UCN	UCN	UCN

Area Rural – Uso Industrial			Z19	Z20	Z21	Z22
Industria	Establecimiento industrial	Primera Categoría	UPR	UC	UCN	UP
		Segunda Categoría	UPR	UPR	UPR	UP
		Tercera Categoría	UPR	UPR	UPR	UP
	Industria artesanal		UPR	UP	UC	UP

Area Rural – Servicios a la Producción			Z19	Z20	Z21	Z22
Servicios a la producción	Taller de automotores	De pequeña complejidad	UPR	UC	UCN	UP
		De mediana complejidad	UPR	UC	UCN	UP
		De alta complejidad	UPR	UC	UCN	UP
	Taller doméstico		UPR	UC	UC	UP
	Dapósito	Clase 1	UPR	UC	UCN	UP
		Clase 2	UPR	UC	UCN	UP
		Clase 3	UPR	UC	UCN	UP
		Clase 4	UPR	UC	UCN	UP
		Clase 5	UPR	UC	UCN	UP
		Clase 6	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 7	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 8	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 9	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 10	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 11	UPR	UCN	UCN	UP
		Clase 12	UPR	UCN	UCN	UP

Area Rural – Uso rural		Z19	Z20	Z21	Z22
Uso explotación rural	Explotación rural intensiva	UPR	UPR	UP	UPR
	Explotación rural extensiva	UPR	UPR	UP	UPR
	Actividades rurales complementarias	UPR	UPR	UP	UPR
Uso extractivo		UPR	UPR	UPR	UPR

ANEXO 5 – REGISTRO DE BIENES PATRIMONIALES

Coronel Vidal					Identificación fotográfica
Identificación del bien		Localización	Nomenclatura catastral	Observaciones	
1	Palacio Municipal.	Beltrami 50	Circ 1 Secc A Manz 21 Parc 6D		
2	Casonas de Freije				

3	Estación ferroviaria Coronel Vidal – Ferrocarril General Roca	Gral San Martín, RP 55, Francia, Tellechea y E. Aristizabal	NA		
---	---	---	----	--	--

4	Hospital Eustaquio Aristizabal	Belgrano 250	Circ 1 Secc B Quinta 6 Manz 6B Parc 1 y 2		
5	Conjunto Histórico La Rinconada incluyendo el Museo Rural Pascual Campagne	José Balcarce y Padre Mastrini	Todas las parcelas de Circ 2 Secc A Chac 67 Fracc 1	Integra el listado de “Bienes Culturales” que figuran como patrimonio histórico-cultural del Partido (Ordenanza Municipal 93/91).	
6	Iglesia Inmaculada Concepción	Gral. José María Paz 427	Circ 1 Secc A Manz 16 Parc 12		

7	Banco Provincia de Buenos Aires – Sucursal Vidal	Gral. José María Paz 299	Circ 2 Secc A Chac 47 Manz 47B Parc 12A		
8	Escuela Primaria 1 Sarmiento	Gral. José María Paz y Beltrami	Circ 1 Secc A Manz 16 Parc 13A		
9	Cooperativa Arbolito	Gral Alvear 201	Circ 2 Secc A Chacra: 56 Manzana: 56C Parc 7B, 9B, 10ª y 11		
10	Portal y monumentos cementerio municipal	Eustaquio Aristizabal s/n	Circ 2 Secc A Chac 78 Fracc 2		

11	Centro Educativo Complementario No 1	Gral San Martín y Prussiani	Circ 1 Secc A Manz 20 Parc 12H		
----	---	--------------------------------	-----------------------------------	--	---

General Pirán					
Identificación del bien		Localización	Nomenclatura catastral	Observaciones	Identificación fotográfica
1	Estación ferroviaria General Pirán – Ferrocarril General Roca	A. M. Pirán entre Avenida Los Gauchos y Mariano Moreno	NA		
2	Iglesia Inmaculada Concepción	A. M. Pirán y Gral Paz	Circ 6 Secc A Manz 21 Parc 4A, 5A y 6A		

3	Escuela Don Bosco	Calle rural s/n	Circ 6 Parc 128		
4	Plaza Libertad y estatua de la Libertad	Gral San Martín, Gral Belgrano, 12 de Octubre y Domingo Faustino Sarmiento.	Circ 6 Secc A Manz 13		
5	Casa del fundador	Calle rural s/n	Circ 6 Parc 131		
6	Correo Argentino – Sucursal General Pirán	Mariano Moreno 599	Circ 6 Secc B Chac 19 Manz 19A Parc 5A		

7	Delegación Municipal	Gral Belgrano 351	Circ 6 Secc A Manz 18 Parc 2		
8	Escuela Primaria Nº 5 Gral. José de San Martín	Domingo Faustino Sarmiento 324	Circ 6 Secc A Manz 8 Parc 5		
9	Hogar municipal de adultos mayores Emilia Moutier de Pirán	A. M. Pirán e/ Gral Paz y Gral San Martín	Circ 6 Secc A Manz 22 Parc 5B		

Vivoratá					
Identificación del bien		Localización	Nomenclatura catastral	Observaciones	Identificación fotográfica
1	Iglesia Nuestra Señora de Luján	Los Naranjos y La Carreta	Circ 4, Sec B, Manz 11 Parc 1		

2	Estación ferroviaria Vivoratá – Ferrocarril General Roca	Calles 15, La Armonía y El Campamento	NA		
---	--	---------------------------------------	----	--	---

Area rural					
Identificación del bien		Localización	Nomenclatura catastral	Observaciones	Identificación fotográfica
1	Estación ferroviaria Manuel Cobo – Ferrocarril General Roca	RP 2 Km 384	NA		
2	Barrio Parque y Estancia La Armonía	RP 2 Km 380	Circ 4 Pc rural 107Y y 109ª. Todas las Quintas y Parcelas de la Circ 4 Secc U.	Ordenanza Municipal Nº 93/91 - Listado de “Bienes Culturales” del Partido.	

3	Pulpería Esquina de Arguas	Camino Provincial Secundario 069-01 y RP 55			
4	Estancia El Durazno	Camino Provincial Secundario 069-09	Circ 3 Pc rural 6A, 6B, 6C y 6D	Ordenanza Municipal N° 93/91 - Listado de "Bienes Culturales" del Partido.	
5	Estancia La Cautiva	Camino rural s/n con acceso desde RP 55	Circ 3 Pc rural 69T		
6	Estancia Los Santos Inocentes				
7	Iglesia a Eustaquio Aristizábal en Estancia La Micaela	RP 2 Km 359	Circ 4, Pc rural 25a		

8	Cuadro de la estación, instalaciones y entorno Nahuel Rucá – Ex ferrocarril del Sud ramal Vivoratá – Juancho	Camino Provincial Secundario 069-02 y Camino Provincial Secundario 069-03	NA	Declarada patrimonio cultural e histórico por la Municipalidad de Mar Chiquita en junio de 2022 (¿norma?)	
9	Cuadro de la estación, instalaciones y entorno Calfulcurá – Ex ferrocarril del Sud ramal Vivoratá - Juancho	Camino Provincial Secundario 069-02 y RP 55	NA	Declarada patrimonio cultural e histórico por la Municipalidad de Mar Chiquita en junio de 2022 (¿norma?)	
10	Ex almacén rural La Tobiana	RP 11 Km 485	Circ 4 Pc rural 22EM	Declarado Patrimonio Histórico Municipal	
11	Escuela de Educación Secundaria Agraria N° 1 "Nicanor Ezeyza"	Ruta 55 Km 135,2	Circ 5 Pc rural 78E		

Anexo 6 – Síntesis de indicadores por zona

Si se

Zonificación de las Areas Urbanas del Corredor Mediterráneo Cnel Vidal, General Pirán y Vivoratá											
Zona	FOS	FOT	Indice de Perm	Densidad Neta máxima (1)	FDH máx	TUE	Altura máxima	Retiros		Parcela	
								Retiro de frente	Retiro Lateral	Frente mín	Sup mín
Z1 1 Central	0,60	1,7	NA	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 550 Hab/ha.	1 viv c/ 70 m2 de parcela	MC	Alt fachada: 9 m Plano límite: 12 m	NP	NP	20 m	600 m2
Z2 Pericentral	0,60	1,2	40%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 380 Hab/ha.	1 viv c/ 100 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 9 m Plano límite: 12 m	Optativo Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	15 m	375 m2
Z3 Residencial de Media Baja Densidad	0,50	1	50%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 300 Hab/ha.	1 viv c/ 150 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	15 m	375 m2
Z4 Barrios de Actividades Mixtas	0,50	1	50%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 300 Hab/ha.	1 viv c/ 150 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	15 m	375 m2
Zonificación de las Areas Urbanas del Corredor Costero Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita											
FrenteZona mín mín	FOS	FOT	Indice de Perm	Densidad máxima	FDH máx	TUE	Altura máxima	Retiros		Parcela	
								Retiro de frente	Retiro Lateral	Sup	
Z5 Central de Media Densidad	0,60	Resid: 2,2 Otros: 2,5	NA	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 700 Hab/ha.	1 viv c/ 55 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 12 m Plano límite: 15 m	Optativo Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	20 m	600 m2
Z6 Residencial y de Servicios	0,60	Resid: 1,5 Otros: 1,7	40%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 550 Hab/ha.	1 viv c/ 66 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 9 m Plano límite: 12 m	Optativo Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	20 m	600 m2

Z7 Completamiento del Frente de la Ruta Provincial 11	0,60	Resid: 2,2 Otros: 2,5	50%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 700 Hab/ha.	1 viv c/ 55 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 12 m Plano límite: 15 m	Obligatorio Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	20 m	600 m2
Z8 Residencial de Media Baja Densidad	0,50	Resid: 1 Otros: 1,2	60%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 320 Hab/ha.	1 viv c/ 110 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Optativo Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	15 m	375 m2
Z9 AUCC Barrios de Actividades Mixtas	0,60	1	60%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 280 Hab/ha.	1 viv c/ 150 m2 de parcela	MM	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Optativo Min: 3 m	Optativo Min: 3 m	15 m	375 m2
Z10 Subcentros Locales	0,50	Resid: 0,6 Otros: 0,8	50%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 270 Hab/ha.	1 viv c/ 150 m2 de parcela	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Optativo Min: 3 m	Ancho lote h/ 12 m: retiro lateral optativo. Min 3 m. Ancho lote e/ 12 y 15 m: retiro 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. Min: 3 m. Ancho lote mayor a 15 m: retiro 1 lateral obligatorio de 4 m mínimo y bilateral optativo de 3 m mínimo de cada lado.	20 m	600 m2
Z11 Residencial de Baja Densidad	0,45	Resid: 0,5 Otros: 0,6	70%	- DN máxima en parcela con redes de agua y cloaca: 270 Hab/ha.	1 viv c/ 150 m2 de parcela	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Ancho lote h/ 12 m: retiro lateral optativo. Min 3 m. Ancho lote e/ 12 y 15 m: retiro 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. Min: 3 m. Ancho lote mayor a 15 m: retiro 1 lateral obligatorio de 4 m mínimo y bilateral optativo de 3 m mínimo de cada lado.	20 m	600 m2

Zonificación de las Areas Complementarias del Corredor Mediterráneo | Cnel Vidal, General Pirán y Vivoratá

Zona	FOS	FOT	Ind de Perm	Densidad máxima	FDH má	TUE	Altura máxima	Retiros		Parcela	
								Retiro de frente	Retiro Lateral	Frente mínimo	Sup mínima

Z12 Residencial Extraurbana	0,40	0,6	60%	1 viv por parcela	NA	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Lotes ancho h/ 10 m: retiro lateral optativo. Min 3 m. Lotes ancho e/ 10 y 15 m: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. Min: 3 m. Lotes ancho 15 m ó mayor: retiro bilateral obligatorio. Min 3 metros de cada lado.	20 m	800 m2
Z13 Extraurbana Residencial Mixta	0,40	0,6	60%	1 viv por parcela	1 viv por parcela	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Lotes ancho h/ 10 m: retiro lateral optativo. Min 3 m. Lotes ancho e/ 10 y 15 m: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. Min: 3 m. Lotes ancho 15 m ó mayor: retiro bilateral obligatorio. Min 3 metros de cada lado.	20 m	1.000 m2
Z14 Extraurbana de Servicios Productivos	0,30	0,5	60%	1 viv por parcela	NA	MA	Alt fachada: 7 m Plano límite: 10 m	Obligatorio Min: 10 m	Obligatorio bilateral Min: 7 m	40 m	5.000 m2
Z15 Industrial Planificada Coronel Vidal	0,30	0,35	40%	NA	NA	MA	NA	Obligatorio Min: 7 m	Obligatorio bilateral Min: 7 m	35 m	3.500 m2
Z16 Actividades Productivas Condicionadas	0,20	NA	80%	NA	NA	NA	NA	Obligatorio Min: 20 m	Obligatorio bilateral Min: 20 m	100 m	30.000 m2

Zonificación de las Areas Complementarias del Corredor Costero Santa Clara del Mar, Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Atlántida, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza, Parque Lago y Balneario Parque Mar Chiquita											
Zona	FOS	FOT	Ind de Perm	Densidad máxima	FDH máximo	TUE	Altura máxima	Retiros		Parcela	
								Retiro de frente	Retiro Lateral	Frente mínimo	Sup mínima

Z17 Residencial Extraurbana	0,40	0,6	60%	1 viv por parcela	NA	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 3 m	Lotes ancho h/ 10 m: retiro lateral optativo. Min 3 m. Lotes ancho e/ 10 y 15 m: retiro de 1 lateral obligatorio y bilateral optativo. Min: 3 m. Lotes ancho 15 m ó mayor: retiro bilateral obligatorio. Min 3 metros de cada lado.	20 m	600 m2
Z18 Industrial Planificada Santa Clara	0,50	0,4	40%	NA	NA	NA	NA	Obligatorio Min: 5 m	Obligatorio Min: 5 m	20 m	1.200 m2

Zonificación del Area Rural											
Zona	FOS	FOT	Ind de Perm	Densidad máxima	FDH máximo	TUE	Altura máxima	Retiros		Parcela	
								Retiro de frente	Retiro Lateral	Frente mínimo	Sup mínima
Z19 Bo Pque La Armonía	0,25	0,5	70%	1 viv por parcela	NA	MA	Alt fachada: 6 m Plano límite: 9 m	Obligatorio Min: 6 m	Obligatorio Min: 3 m	30 m	2.000 m2
Z20 Banda de Servicios	0,45	0,55	40%	30 hab/ha	NA	MA	Alt fachada: 7 m Plano límite: 10 m	Obligatorio Min: 10 m	Obligatorio Min: 5 m	30 m	3.000 m2
Z21 Zona Productiva Rural	Según lo determinado Subsección 3, Sección 5, Capítulo VIII del Título 2.										
Z22 Zona Industrial Rural	0,45	0,55	40%	NA	NA	NA	Alt fachada: 7 m Plano límite: 10 m	Obligatorio Min: 40 m	Obligatorio Min: 30 m	120 m	30.000 m2

(1) Las Densidades Netas a aplicar a cada parcela localizada en las Zonas Urbanas y Complementarias se ajustan en función de la dotación de los servicios sanitarios existentes según se consigna en la Sección 4 del Capítulo IV de este Título y según el siguiente detalle para cada caso:

Cobertura de red pública de agua	Cobertura de red pública de cloacas	Cobertura de sistema alternativo de digestión cloacal aprobado por la Autoridad del Agua (ADA)	Densidad Neta admitida
No	No	No	1 vivienda unifamiliar por parcela
No	No	Si	150 Hab/ha
No	Si	No	150 Hab/ha
Si	No	No	150Hab/ha
Si	No	Si	200 Hab/ha

Anexo cartográfico

Indice

Identificación del Plano	Clasificación Primaria del Territorio
1a	Límites de la clasificación primaria del territorio a escala del Partido
2a	Límites de la clasificación primaria del territorio en Coronel Vidal
3a	Límites de la clasificación primaria del territorio en General Pirán
4a	Límites de la clasificación primaria del territorio en Vivotatá
5a	Límites de la clasificación primaria del territorio en las localidades que conforman el conglomerado de Santa Clara del Mar
6a	Límites de la clasificación primaria del territorio en las localidades que conforman el conglomerado de Mar Cobo
7a	Límites de la clasificación primaria del territorio en el Balneario Parque Mar Chiquita
8a	Límites de la clasificación primaria del territorio en Barrio Parque La Armonía

Identificación del Plano	Clasificación Secundaria del Territorio Límites de las zonas de regulación general
2b	Límites de las zonas en Coronel Vidal
3b	Límites de las zonas en General Pirán
4b	Límites de las zonas en Vivotatá
5b	Límites de las zonas en las localidades que conforman el conglomerado de Santa Clara del Mar
6b	Límites de las zonas en las localidades que conforman el conglomerado de Mar Cobo
7b	Límites de las zonas en el Balneario Parque Mar Chiquita

Identificación del Plano	Clasificación Secundaria del Territorio Límites de las Zonas Especiales
2c	Límites de las zonas especiales en Coronel Vidal
3c	Límites de las zonas especiales en General Pirán
4c	Límites de las zonas especiales en Vivotatá
5c	Límites de las zonas especiales en las localidades que conforman el conglomerado de Santa Clara del Mar
6c	Límites de las zonas especiales en las localidades que conforman el conglomerado de Mar Cobo
7c	Límites de las zonas especiales en el Balneario Parque Mar Chiquita