



REF.: EXPEDIENTE N° 2728 - 80/23 y 2815 - 81/23 Cuerpos 1 y 2

VISTO:

La necesidad de promover acciones articuladas y armónicas entre las instancias político administrativas que determinen un plan director como parte de una política de ordenamiento territorial, y

CONSIDERANDO:

QUE bajo la propuesta de inaugurar un Ordenamiento Territorial bajo los principios de soberanía e integridad territorial; inclusión social y ciudadanía; reconocimiento de la diversidad sociocultural y ambiental; protección de la naturaleza, el uso y ocupación sostenible del territorio;

QUE en lo referente a las directrices de acción y estrategias político-institucional se ha pensado en reducir conflictos en el uso y ocupación del territorio y de sus recursos;

QUE promover la gestión participativa involucrando el poder público, el sector productivo y la sociedad civil, con miras a garantizar la descentralización administrativa y el control social forma parte de los ejes;

QUE promover la integración de las diversas escalas (municipal, microrregional, meso regional, estatal, macrorregional y continental) en las políticas de ordenamiento territorial forma parte de las finalidades específicas;

QUE construir políticas de cooperación supramunicipal en la gestión de proyectos que, por su naturaleza, trascienden fronteras, integrar los principios y directrices en las decisiones de inversión determinan una mirada futurista;

QUE las directrices y acciones económicas serían direccionadas, entre otras, para estimular la distribución equitativa de las actividades productivas sostenibles; promover la articulación y creación de instrumentos financieros de apoyo al ordenamiento territorial; apoyar el fortalecimiento y la diseminación de polos de investigación, desarrollo e innovación en la región;

QUE inducir la descentralización territorial de la industria y de los servicios más modernos, priorizando el empleo y renta en diferentes regiones de nuestro partido;

QUE implementar acciones y estrategias en el ámbito de la propiedad de la tierra pensadas con vista a establecer criterios y prioridades en los casos de conflictos de uso se incluyen en este Plan;

QUE, con el planeamiento urbano se define el modelo de ciudad;

QUE, se ha trabajado de manera conjunta y consultiva con la Provincia de Buenos Aires y el Consejo Federal de Inversiones para lograr el ordenamiento territorial;

QUE, el decreto Ley 8912/77 "Ordenamiento territorial y uso del suelo" establece que es función de los municipios delimitar su territorio en áreas determinadas estableciendo un marco general para todos los municipios de la provincia de Buenos Aires y es el que en la actualidad rige para el partido, siendo el citado cuerpo normativo quien establece las dependencias que actuarán tanto en la jurisdicción municipal como provincial en el proceso de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los cambios en las dependencias y denominaciones ocurridas en el ámbito de la administración Pública de la Provincia de Buenos Aires;

QUE, el artículo 83 establece que las ordenanzas municipales, correspondientes a las distintas etapas del ordenamiento urbano, podrán sancionarse, previa convalidación por el Poder Ejecutivo Provincial, acto que se dicta previo dictamen de los organismos competentes, respecto a la adecuación de las mismas a distintos parámetros relacionados con la planificación urbana;

Por todo ello, este HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PILAR, en uso de sus facultades, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º: Apruébase el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de Pilar, y todas sus partes incluyendo la propuesta de Ordenamiento Territorial, Programas, Proyectos y el Código de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º: En la aplicación e interpretación del Código de Ordenamiento Territorial prevalecerán aquellos criterios más favorables al equilibrio de la función pública de ordenación y desarrollo urbano establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial, en especial en lo que respecta a la interpretación para la delimitación de áreas y zonas, será de aplicación el plano, ante la posible discordancia con el texto de la norma.

Artículo 3º: El Código de Ordenamiento Territorial comenzará a regir a partir de la convalidación provincial correspondiente.

Artículo 4º: Pase a D.E., a sus efectos, a sus efectos. Dada y sellada en el recinto de sesiones de este Honorable Concejo Deliberante Del Pilar, con fecha 27 de abril de 2023.

ORDENANZA N° 22/23


ESTANISLAO JORGE ALVAREZ
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PILAR




Claudia Pombo
Presidenta
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**PLAN Y CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE PILAR**

**FASE 2 – DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

FEBRERO 2023

MUNICIPIO DE PILAR
EQUIPO DE GESTIÓN MUNICIPAL
EQUIPO TÉCNICO EXTERNO
Coordinador: Dra. Karina Franco
Profesional 1: Arq. Sabrina Cifre
Profesional 2: Lic. Yesica Ferreyra
Profesional 3: Arq. Marcelo Robutti
Profesional 4: MMO. Juan Sebastián Galván



IF-2023-49690406-GDEBA-DPOUYTMGGP



INDICE GENERAL

	Página
INTRODUCCIÓN	1
1- PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL	2
1.1. DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS	2
1.1.1. VISIÓN	2
1.1.2. LINEAMIENTOS	2
1.2. DEFINICIÓN DEL MODELO DESEADO	3
1.2.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL	3
1.2.2. DIMENSIONES DE LA TERRITORIALIDAD Y CRITERIOS DE ACCIÓN	5
1.2.2.1. DIMENSION URBANA	6
1.2.2.2. DIMENSIÓN AMBIENTAL	6
1.2.2.3. DIMENSIÓN DE LA MOVILIDAD	7
1.2.2.5. DIMENSIÓN ECONÓMICA	8
1.2.2.4. DIMENSIÓN SOCIAL	9
1.2.3. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS	10
1.2.3.1 CENTRALIDADES	10
1.2.3.1.1 ÁREA CENTRAL - PILAR CENTRO	10
1.2.3.1.2 CENTROS URBANOS TRADICIONALES	11
1.2.3.1.3 SUBCENTROS URBANOS	11
1.2.3.1.4 NUEVOS CENTROS METROPOLITANOS	12
1.2.3.2 BARRIOS RESIDENCIALES ABIERTOS	12
1.2.3.2.1 SUBCENTROS BARRIALES	13
1.2.3.2.2 ENSANCHES URBANOS	21
1.2.3.3 CORREDORES DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y SERVICIOS	23
1.2.3.4 URBANIZACIONES RESIDENCIALES CERRADAS	26
1.2.3.4.1 ZONAS EXTRAURBANAS RESIDENCIALES	27
1.2.3.4.2 CLUBES DE POLO Y AFINES	29
1.2.3.5 PRECINTOS INDUSTRIALES Y USOS ESPECÍFICOS PREEXISTENTES	30
1.2.3.7 ÁREAS DE PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL	31
1.2.3.8 ÁREAS DE PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA	32
1.2.3.9 ZONAS EXTRAURBANAS MIXTAS	33
1.2.3.10 ÁREAS DE CAPITAL AMBIENTAL PATRIMONIAL	34





1.2.3.10.1 BARRIOS RESIDENCIALES	35
1.2.3.10.2 BARRIOS CON IDENTIDAD AGRÍCOLA	36
1.2.3.10.3 ÁREAS NATURALES	36
1.2.3.10.4 PREDIO CARLOS PELLEGRINI (CONJUNTO AMBIENTAL PATRIMONIAL)	38
1.2.3.10.5 POLÍGONOS DE VALOR HISTÓRICO Y PATRIMONIAL	39
1.2.3.11 ÁREAS DE RESTRICCIÓN AMBIENTAL	40
1.2.3.12 PROYECTOS ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	43
 2-FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS	 45
2.1-EJE DE DESARROLLO URBANO	45
2.1.1-Programa de puesta en valor de nuevas centralidades	45
2.1.1.1-Proyecto de forestación urbana	46
2.1.1.2-Proyecto de identificación y protección de bienes patrimoniales, naturales, arquitectónicas y culturales locales.	47
2.1.2-Programa de fomento de corredores comerciales en torno a la autopista.	47
2.1.2.1- Proyecto de nuevas vialidades a fines de descomprimir arterias.	48
2.1.2.2- Proyecto de movilidad urbana sustentable.	49
2.1.3-Programa de consorcios urbanísticos e industriales con participación pública y privada	50
2.1.3.1- Proyecto presupuesto participativo en relación para fondos obtenidos por captación de plusvalía.	51
2.1.3.2-Proyecto de mejora de capacidades y desarrollo de instrumentos para la gestión urbana.	51
2.1.3.3 -Proyecto de abordaje de obra pública con perspectiva de género.	52
2.2- EJE DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT	53
2.2.1- Programa de mejoramiento de barrios populares a través de los instrumentos de la Ley Provincial 14.449 y Ley Nacional 27.453	53
2.2.1.1-Proyecto de mejoramiento de espacios públicos en barrios periféricos.	54
2.2.1.2-Proyecto generación de un fondo de tierras e infraestructura para la mejora de la calidad del hábitat.	55





2.2.1.3 -Proyecto de banco de tierras.	56
2.2.1.4-Proyecto de regularización dominial.	57
2.2.1.5-Proyecto de regularización urbana y dominial de barrios populares	58
2.3-EJE DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	59
2.3.1-Programa de protección ambiental	59
2.3.1.1-Proyecto de puesta en valor de reserva natural	59
2.3.1.2-Proyecto de tratamiento de residuos de poda	60
2.3.1.3-Proyecto de digesto normativo público	61
2.3.1.6-Proyecto de monitoreo de calidad del recurso hídrico	61
2.3.2- Programa de promoción industrial	62
2.3.2.1-Proyecto de incentivo para traslado de industrias ubicadas en zonas residenciales y radicación de industrias en agrupamientos industriales.	62
2.3.2.2-Proyecto de mejoramiento de infraestructura industrial	63
2.3.2.3-Proyecto de generación de nuevas conectividades para tránsito pesado e incentivo de radicación de parques logísticos.	64
2.3.2.4-Proyecto de incentivación económica para industrias locales que fomenten la economía circular.	65
2.3.2.5-Proyecto de incentivación de radicación de industria tecnológica y del conocimiento.	66
2.3.3.6- Programa de remediación de pasivos ambientales e industriales.	66
 3- DEFINICIÓN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANA	 68
3.1- Instrumentos normativos económicos, tributarios y de financiación	68
3.1.1-Fondo de Desarrollo Urbano	68
3.1.2-Participación municipal en valorizaciones inmobiliarias	70
3.1.3-Contribución obligatoria municipal en valorizaciones inmobiliarias	70
3.2- Instrumentos de gestión de suelo, promoción y desarrollo generalidades	73
3.2.1-Mecanismos de movilización del suelo urbano	73
3.2.1.1- Convenios urbanísticos	73





3.2.1.2-Consorcio de desarrollo urbano	74
3.2.1.3-Asociación mixta	74
3.2.1.4-Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios	74
3.2.1.5-Reajuste de Tierras	75
3.2.1.6-Zona de englobamiento parcelario	75
3.2.1.7-Reservas Urbanas	75
3.2.1.8-Banco de Tierras	75
3.2.1.9-Registro Municipal de demanda habitacional	76
3.2.1.10-Registro de suelo vacante y edificaciones paralizadas o derruidas	76
3.2.1.11-Parcelamiento y/o edificación obligatorios	76
3.2.1.12-Publicidad de los actos urbanísticos	77
3.2.1.13-Publicidad y Venta de Inmuebles	77
3.3-INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION	77
3.3.1-Planificación y gestión del hábitat	78
3.3.2-Protección patrimonial Histórico-Arquitectónico	78
3.3.3-Regularización para conjuntos habitacionales	78
4- AVANCES DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO	79
4.1 – Proyecto de ordenanza para su aprobación	80
4.2 – Código de ordenamiento urbano y territorial	83
4.3. Delimitación del territorio en áreas	182
4.4. Definición de zonas	183
4.5. Definición de zonas según usos	185
4.6. Comparación del código de zonificación	187
4.7. Zonificación vigente con propuesta de zonificación	188
4.8 Zonas de valorización inmobiliaria por Cambio de zonificación	189
5- INSTANCIA PARTICIPATIVA: METODOLOGÍA	190
5.1.- PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA PROPUESTA	200





III.-ANEXOS

ÍNDICE DE FIGURAS

IMAGEN 1: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Peruzotti	15
IMAGEN 2: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro San Cayetano	16
IMAGEN 3: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Luchetti Villa Rosa	16
IMAGEN 4: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Luchetti Manzanares	17
IMAGEN 5: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Los Cachorros	17
IMAGEN 6: Ubicación cartográfica, y fotografías de sitio comparativas antes/después – Subcentro Barrio Agustoni	18
IMAGEN 7: Ubicación cartográfica, y fotografías de sitio comparativas antes/después – Subcentro Barrio San Jorge	18
IMAGEN 8: Fotografías de sitio – Subcentros locales y urbanos	19
IMAGEN 9: Fotografías de sitio – Ensanche sector Derqui	22
IMAGEN 10: Fotografías de sitio – Ensanche sector Villa Astolfi	23
IMAGEN 11: Fotografías de sitio – Ensanche sector Pilar Sur	23
IMAGEN 12: Fotografías de sitio – Ensanche sector Pilar Norte	23
IMAGEN 13: Plano de los 3 sectores con proyección de aperturas de calles	44
IMAGEN 14: Reunión de trabajo entre Equipo Interno de Pilar y Externo	191
IMAGEN 15: Reunión de trabajo entre Equipo Interno de Pilar y Externo	192
IMAGEN 16: Reunión de trabajo entre Equipo Externo	193
IMAGEN 17: Reunión de trabajo entre Equipo Interno de Pilar, Externo,	



DPOUT y Ministerio de Ambiente

194

IMAGEN 18: Reunión de trabajo de presentación de propuestas

198

IMAGEN 20: Reunión presentación de propuestas

199





ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1: Modelo deseado	5
PLANO 2: Centralidades	10
PLANO 3: Barrios residenciales abiertos	13
PLANO 4: Detección y ubicación subcentros barriales	14
PLANO 5: Alcance de proximidad de radio de 300m para los subcentros barriales	14
PLANO 6: Ubicación relativa de los subcentros barriales respecto de los centros y subcentros urbanos del partido y las nuevas centralidades metropolitanas	20
PLANO 7: Ensanches Urbanos	21
PLANO 8: Ensanches Urbanos con superposición de las áreas urbanas del COT vigente	22
PLANO 9: Corredores de Actividad Comercial y Servicios	25
PLANO 10: Urbanizaciones Cerradas	26
PLANO 11: Urbanizaciones Cerradas existentes en relación al relevamiento Prov. de barrios cerrados (RPUC)	27
PLANO 12: Zonas Extraurbanas Residenciales	28
PLANO 13: Clubes de Polo y afines	29
PLANO 14: Precintos Industriales y usos específicos preexistentes	30





PLANO 15: Áreas de Promoción de la Actividad Industrial	31
PLANO 16: Áreas de Promoción de la Actividad Logística	32
PLANO 17: Zonas Extraurbanas Mixtas	33
PLANO 18: Áreas de Capital Ambiental-Patrimonial	34
PLANO 19: Barrios Residenciales	35
PLANO 20: Barrios con identidad agrícola	36
PLANO 21: Áreas naturales	37
PLANO 22: Predio Pellegrini	39
PLANO 23 : Polígonos de valor histórico y patrimonial	40
PLANO 24 : Áreas de Restricción Ambiental	42
PLANO 25 : Propuesta de sistema circulatorio	43
PLANO 26 : Delimitación de áreas	182
PLANO 27: Comparativa entre delimitación de áreas	183
PLANO 28: Propuesta de Zonificación	187
PLANO 29: Comparativa entre delimitación de Zonificación	183
PLANO 30: Zonificación actual y modificación propuesta	188
PLANO 31: Macizos de zonificación actual y macizos de modificación propuesta	188
PLANO 32: Zonas de valorización inmobiliaria por cambio de zonificación	189





INTRODUCCIÓN

La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ha establecido un proyecto de Ordenamiento Territorial para municipios de la Provincia de Buenos Aires.

El Municipio de Pilar participa de dicho proyecto y elabora su Plan de Ordenamiento Territorial y Código de Ordenamiento Urbano, en la línea de los indicados por la Dirección Provincial (DPOUT). A tal fin trabajan en ello un Equipo de Gestión Municipal y un Equipo Externo, formado por especialistas en diversas materias que hacen al análisis y gestión de los territorios, reportando a la DPOUT

Según indica en los términos de referencia y los objetivos específicos, esta etapa contiene :

- ❖ Formulación de Lineamientos y Directrices de ordenamiento territorial
- ❖ Formulación del Modelo Deseado del Municipio.
- ❖ Definición de Metas y Objetivos para el corto, mediano y largo plazo.
- ❖ Definición de Programas y Proyectos municipales de acción prioritaria.
- ❖ Elaboración del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

En el presente informe se desarrolla la etapa indicada como FASE 2 – Modelo Deseado, atendiendo las indicaciones y guías metodológicas indicadas en los Términos de Referencia del contrato expediente-2022-00091517-CFI-GES#DCS – Consejo Federal de Inversiones.





1 - PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

1.1. DEFINICIÓN DE LINEAMIENTOS

1.1.1. VISIÓN

Pilar se proyecta como un municipio que gestiona democráticamente su territorio; integrado interna y regionalmente, con capacidad de crecimiento productivo e industrial desde el desarrollo local sostenible; y oportunidades para la juventud, fortaleciendo el arraigo.

1.1.2. LINEAMIENTOS

- Proteger recursos naturales, revalorizar y primar la sustentabilidad ambiental.
- Favorecer el desarrollo económico sociocultural y ambientalmente sustentable, comprendiendo y gestionando las interacciones entre sistema socio urbano y ecológico.
- Creación de nuevas centralidades.
- Concentrar usos industriales en una zonificación de uso exclusivo.
- Dinamización de sub centralidades urbanas y de sub centralidades barriales.
- Factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para la localización de actividades y/o emprendimientos que requieran o demanden grandes espacios para desarrollar sus actividades, atento a la concentración de personas, vehículos, bienes o servicios.
- Zonificaciones basadas en respeto por la estética urbana y natural, en particular en aquellos sectores que merezcan una especial protección por sus valores históricos, culturales, edificios o paisajísticos y la heterogeneidad de la actividad urbana y rural.
- Limitar el desarrollo de actividades industriales y de tratamiento de residuos que resultan incompatibles con las que se desarrollan en sus entornos .
- Ampliar los desplazamientos por medio de nuevas arterias de circulación
- Conectar las Rutas Provinciales N°34, N°28, N° 25 para descomprimir el flujo vehicular del casco urbano de Pilar.
- Crear nuevas arterias para las zonas de logística e Industrial para los desplazamientos de su actividad,
- Desarrollar un sistema de movilidad atendiendo las demandas de origen-destino (tránsito pasante, punto a punto, o capilar), los elementos (personas o cargas) a



desplazar, los modos de transporte disponibles y los posibles de desarrollar las infraestructuras ferroviarias, viales y peatonales disponibles, a reutilizar y a desarrollar. Entre los objetivos posibles pueden enunciarse:

- ◆ Creación, adecuación y/o ensanche de arterias viales.
- ◆ Creación de nueva conectividad circunvalar entre rutas viales N°34, N°28, N°25 a fin de disminuir el atravesamiento de cargas pesadas y pasajeros pasantes por el casco urbano de Pilar.
- ◆ Creación y adecuación de rutas para tránsito vehicular pesado (peso, anchos, alturas de paso) en las actuales y nuevas zonas propuestas como industriales y de logística.
- ◆ Adecuación de los espacios de transferencia de pasajeros de transporte público, especialmente en los alrededores de las estaciones ferroviarias.
- ◆ Construcción, adecuación y/o reparación de superficies de desplazamiento peatonal en área central, centros locales y subcentros barriales, con criterio de accesibilidad total.

1.2. DEFINICIÓN DEL MODELO DESEADO

1.2.1. CARACTERIZACIÓN GENERAL

El modelo territorial deseado es el desarrollo conceptual sobre la geografía del distrito al que se aspira como mejor escenario para la calidad de vida de sus habitantes y el equilibrio territorial y ambiental. Su expresión gráfica permite visualizar las ideas rectoras que conducen al modelo.

El análisis se instrumentó a través del reconocimiento de áreas que a su interior mantienen ciertas características de homogeneidad, con problemáticas y posibles soluciones afines.

Se reconoce que a tal fin los límites no son una delimitación cartográfica, sino una construcción conceptual que permiten administrar el menú de acciones, programas y proyectos más apropiados para cada una.

El modelo territorial deseado del Partido se ve inserto en las dinámicas de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Se presenta un plano de contexto, que da cuenta de la



continuidad misma del territorio, los sustratos naturales, las infraestructuras y movilidades, los asentamientos humanos, con muy poca dependencia de los límites administrativos.

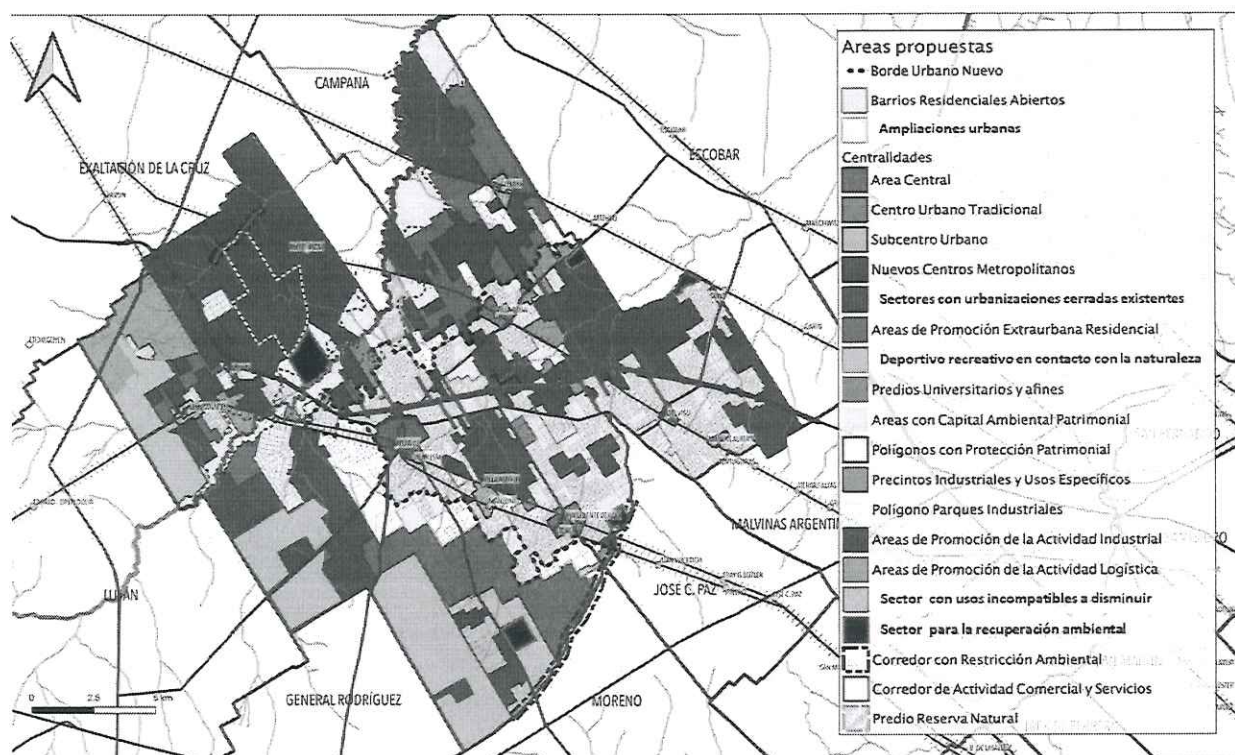
Uno de los instrumentos de mayor relevancia para la administración de las problemáticas y mejoras al territorio es la normativa expresada en el Código de Ordenamiento Urbano. De modo que las zonificaciones a delimitar catastralmente en el Código derivan y acompañan las esbozadas en el modelo, sin necesariamente ajustarse a sus geometrías en modo estricto, por su mayor especificidad.

1.2.2. DIMENSIONES DE LA TERRITORIALIDAD Y CRITERIOS DE ACCIÓN

Crear un modelo deseado comporta abordar de una manera global la convivencia en sociedad sobre un determinado territorio de todos y cada uno de sus habitantes en el espacio físico. Además, hacerlo en el tiempo, con quienes lo habitan desde tiempo pasado y en el propio presente, y también con aquellos que en el futuro desplieguen sus proyectos de vida en el propio distrito o bien vinieron a radicarse.

De relevante importancia es que se exprese la idea real de una sociedad basada en lo sostenible y lo propio, identificando factores únicos de una idiosincrasia particular e histórica, con un municipio comprometido en valores culturales de protección y regeneración del medio ambiente, valoración de los recursos propios, con proyectos y aspiraciones que sobrepasen los diferentes mandatos políticos.

Los criterios de acción propuestos en el modelo se desarrollan en la mirada de las diferentes dimensiones de la territorialidad.



PLANO 1: Modelo Deseado

Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.2.1. DIMENSION URBANA

- a) Revitalización de cascos urbanos: Traer vida y dinamismo a las centralidades existentes en el partido, a partir de la puesta en valor de los espacios públicos, el fortalecimiento de la actividad comercial de algunos rubros clave mediante beneficios impositivos, y de los usos residenciales en las zonas semi urbanizadas de las áreas urbanas.
- b) Revalorización del patrimonio histórico y arquitectónico, a fin de reforzar la identidad de los habitantes, mediante medidas de recuperación y preservación de edificios y consolidación del modelo morfológico urbano, conservando la delimitación vigente en las localidades de Zelaya, Manzanares, Fátima y Pilar Centro.
- c) Redefinición de los límites del área urbana: Se delimitan superficies de reserva urbana para la ampliación de la trama abierta, en función de las características del soporte natural, el borde urbano existente y de las demandas de crecimiento posible detectadas, previendo etapas de consolidación para el completamiento del tejido de forma progresiva.
- d) Restricción y/o ordenamiento de las urbanizaciones residenciales extraurbanas: Delimita zonas, prevé trazado y establece restricciones al dominio para apertura y ensanche de calles a fin de ordenar el crecimiento y ampliaciones de las urbanizaciones residenciales tanto cerradas como abiertas en áreas complementarias, asegurando buena accesibilidad y una vinculación fluida entre sus zonas constitutivas, así como también la integración con las zonas del área urbana, procurando la autosuficiencia tanto en el manejo de RSU, servicios y comercios de cercanía. Incorporación, con criterios urbanísticos a los diseños del trazados, las restricciones ambientales vinculadas a los cursos de agua establecidas en las normativas provinciales y municipales.



1.2.2.2. DIMENSIÓN AMBIENTAL

- a) Controlar actividades productivas para evitar conflictos medioambientales, y orientar el uso y aprovechamiento de los recursos naturales con sentido paisajístico y educativo-cultural, sumando a la explotación productiva la dimensión socio-ambiental. Desalentar la instalación de industrias dispersas en el territorio, concentrándose dentro de los parques especializados.
- b) Atender a las infraestructuras sanitarias de uso residencial y productivo, aumentando la capacidad instalada, optimizando principalmente las plantas de tratamiento de efluentes tanto cloacales como industriales
- c) Efectuar acciones de minimización de generación de residuos sólidos urbanos, recuperación de materiales de descarte domiciliario e industrial, de áridos de demolición, y recuperación de materia orgánica mediante la instalación de un centro verde. Generar políticas de control y remediación de los basurales desafectados.
- d) Fomentar la promoción de las actividades que propendan a la preservación y regeneración de las áreas naturales del partido, a partir de convenios público-privados que limitan la ocupación de zonas con alta prestación ambiental, destacándose el corredor biológico del Río Luján.
- e) Ordenar espacialmente las zonas afectadas a las dinámicas del Río Luján y cursos de agua de la cuenca, distinguiendo entre espacios naturales protegidos y otros ámbitos de transición en los que sea posible incentivar el desarrollo socioeconómico aprovechando los recursos de forma sostenible.
- f) Favorecer la planificación y gestión activa del suelo urbano para la concreción de corredores verdes y espacios públicos sobre cursos de agua, a partir del diseño de trazados situados a la condición natural y de la concentración de cesiones y permutas de espacios verdes y libres públicos sobre los bordes.



1.2.2.3. DIMENSIÓN DE LA MOVILIDAD

- a) Mejorar las condiciones de accesibilidad, para los distintos modos de transporte, de las urbanizaciones extraurbanas localizadas en las zonas periféricas, mediante la consolidación de arterias existentes y la generación de nuevas vías de circulación, que conectan transversalmente las rutas provinciales.
- b) Atender la red secundaria existente en las áreas urbanas, mediante ampliaciones y la mejora de las carpetas de rodamiento y los sistemas de señalización, (promoviendo el uso del transporte público de pasajeros local)
- c) Generar nuevas conectividades para la red de tránsito pesado a fin de incentivar la radicación de parques logísticos
- d) Promover la instalación de comercios de proximidad de escala barrial para consumo local de las urbanizaciones residenciales extraurbanas, a fin de descomprimir las arterias que confluyen en los cascos urbanos.
- e) Dar facilidades al tránsito de emergencia (policías, ambulancia, bomberos)
- f) Regular el tránsito de automóviles particulares y su estacionamiento
- g) Fomentar la movilidad de personas en vehículos no motorizados (bicicletas, monopatín). Definir sendas exclusivas y espacios de estacionamiento y guarda.
- h) Atender a la movilidad de personas con capacidades reducidas. Definir anchos libres de paso, rampas para sillas de ruedas, accesibilidad a edificios, espacios de estacionamientos de vehículos adaptados.



1.2.2.5. DIMENSIÓN ECONÓMICA:

- a) Ordenar la actividad industrial dentro del territorio, con adecuación ambiental y de infraestructura, promoviendo y ampliando la planta instalada dentro del PIP, generando un nuevo Polo Industrial Planificado y desalentando la actividad dispersa por fuera de los parques, sobre todo en torno a la RP25 y RN8. Organizar la red de tránsito pesado sin afectar a las áreas urbanas residenciales.
- b) Promover y diversificar la localización de la actividad logística en torno a las rutas existentes, mejorando la red vial secundaria.
- c) Establecer un corredor exclusivo para la actividad comercial en torno a la Autopista Panamericana, de dos tipos: Uno de consumo minorista, entretenimiento, oficinas y servicios desde la ruta 26 hasta Granadero Guelvez. Y otro destinado a los grandes comercios, mayoristas y de logística en los tramos restantes.



1.2.2.4. DIMENSIÓN SOCIAL:

- a) Integración urbana: Superar los problemas de integración de barrios, evitando la segregación física y funcional. Promover la consolidación de los sectores periféricos mediante la asignación paulatina de recursos para la dotación de infraestructura de servicios, equipamientos sociales, y el mejoramiento de calidades urbanísticas y de las condiciones habitacionales.
- b) Regularización: Empezar mecanismos para facilitar el acceso al suelo de clases socioeconómicas medias y bajas. Contribuir a la integración urbana y social de los asentamientos informales existentes en la ciudad. Proponer la regularización de espacios privados y públicos con la construcción de herramientas de gestión que permitan alentar la regularización dominial en las tierras.
- c) Recuperar y ampliar la infraestructura educativa básica existente. Creación de la educación superior universitaria, con carreras de grados y terciarias orientadas a la investigación y al desarrollo tecnológico.
- d) Favorecer el acceso y aprovechamiento a los recursos ambientales del partido a la población local.

Año 2023



PILAR
MUNICIPIO

Provincia de Buenos Aires

MUNICIPALIDAD DEL PILAR

12 JUL 2023

Mesa General de Entrada

EXPEDIENTE: 4089 **002815/2023**

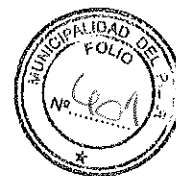
/106/0/0-BUENOS AIRES - CUERPO: 3

**Iniciador : SUBSECRETARIA DE PLANIFICACION Y
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

Motivo : ASUNTOS VARIOS

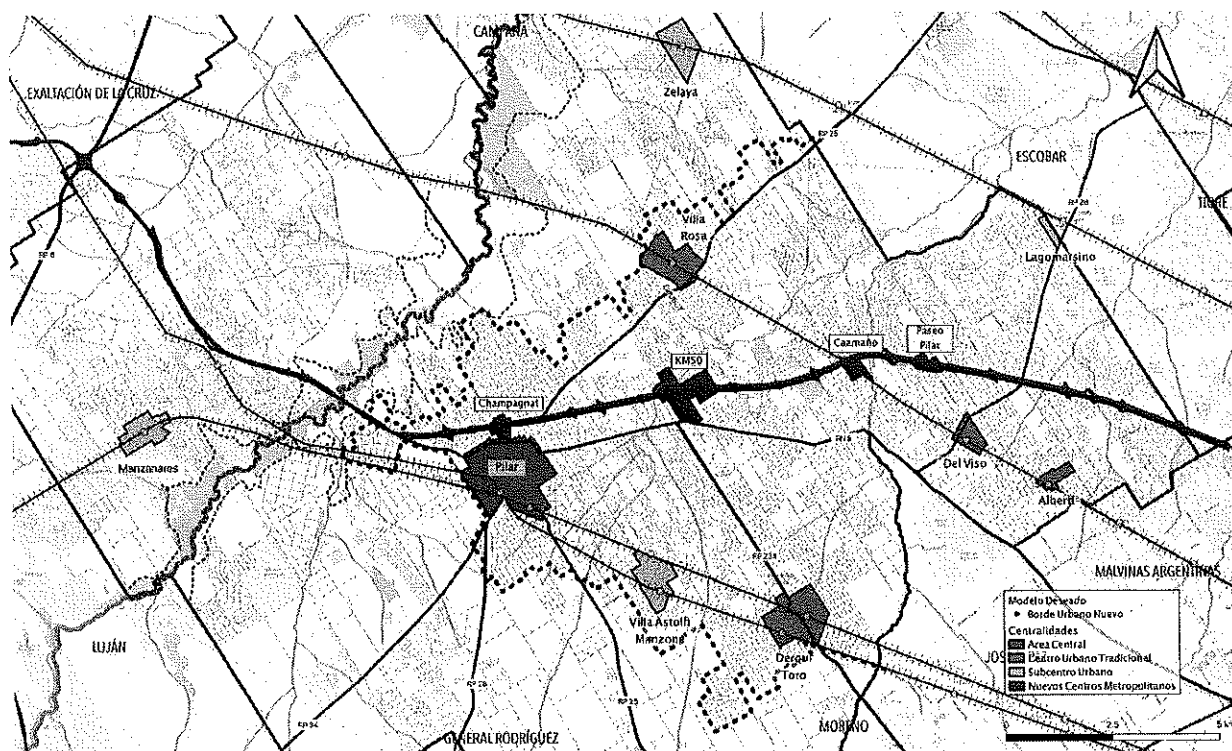
**Descripción : S/CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DE PILAR
(COUT)**

Inicio : 12/7/2023



1.2.3. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS

1.2.3.1 CENTRALIDADES



PLANO 2: Centralidades

Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

1.2.3.1.1 ÁREA CENTRAL - PILAR CENTRO

El área central se caracteriza por ser el sitio de urbanización más antigua, que comporta un espesor histórico materializado en su trama (calles y manzanas) y sus edificaciones, y oficia de referencia en el imaginario social.

En la actualidad se encuentra desvirtuado en sus funciones de centralidad, como no sea la de ser sede administrativa estatal, y de nodo de transporte público. Si bien cuenta con las infraestructuras, ofrece escasa amenidad diurna y menos aún nocturna. La ocupación residencial es de media densidad, con algunas pocas manzanas de densidad media alta donde se ubican edificios de vivienda en altura.



El Modelo Deseado propone promover usos que induzcan a estancias más prolongadas y en horarios más extendidos (amenidades, gastronomía, equipamiento educativo terciario, cultura y arte). A la vez, ciertas actividades masivas o muy particulares que no pueden encontrar espacio suficiente en el parcelario del centro, se propone que sucedan en las grandes parcelas adyacentes al suroeste de la ciudad, tendiendo a una ampliación del área central en ese sentido, traspasando las vías férreas, proponiendo a la vez el tratamiento de una o dos arterias para su conectividad con la plaza central.

1.2.3.1.2 CENTROS URBANOS TRADICIONALES

Estos centros urbanos comparten con el área central su espesor histórico, marcado por la antigüedad y uso de las estaciones ferroviarias y paulatino poblamiento alrededor de ellas. En la actualidad presentan una densidad residencial media, compatible en general con las infraestructuras, que deberá contenerse de no mediar provisión o ampliación de infraestructuras.

El modelo deseado propone una moderada densificación poblacional, y una fuerte impronta de actividades de servicio que satisfagan las necesidades de los actuales y futuros residentes. Asimismo, procurar ordenar los flujos de personas en transporte público, especialmente los transbordos (en el caso de Derqui/Toro muy significativo).

- . Villa Rosa
- . Pte. Derqui-Toro
- . Manuel Alberti
- . Del Viso

1.2.3.1.3 SUBCENTROS URBANOS

Estos subcentros urbanos comparten las características de los centros urbanos anteriormente descritos, con menos densidad poblacional y menor movimiento de personas y bienes. El caso particular de la estación Maquinista Savio del FFCC Mitre, no se encuentra dentro del distrito, sino inmediatamente aledaña, creando a su alrededor este fenómeno



que traspasa el límite administrativo y desborda hacia el distrito de Pilar en la localidad de Lagomarsino.

La provisión de infraestructuras es menor a lo diagnosticado en los centros urbanos, en extensión y capacidades (agua, cloacas, pavimentos y gas). La red de transporte público ferroviaria tiene iguales prestaciones, no así la de transporte automotor.

El Modelo Deseado propone un menú de acciones similar a la aplicable en los centros urbanos, aunque debe contenerse la densidad poblacional, para no perder las bondades actuales en tanto identidad, calidad del espacio público y movilidad. En Manzanares y Zelaya se suma un componente histórico patrimonial a analizar y conservar en ciertas edificaciones y ámbitos abiertos.

- . Manzanares
- . Zelaya
- . Villa Astolfi-Manzone
- . Savio-Lagomarsino

1.2.3.1.4 NUEVOS CENTROS METROPOLITANOS

(Ver 1.2.3.3 CORREDORES DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y SERVICIOS)

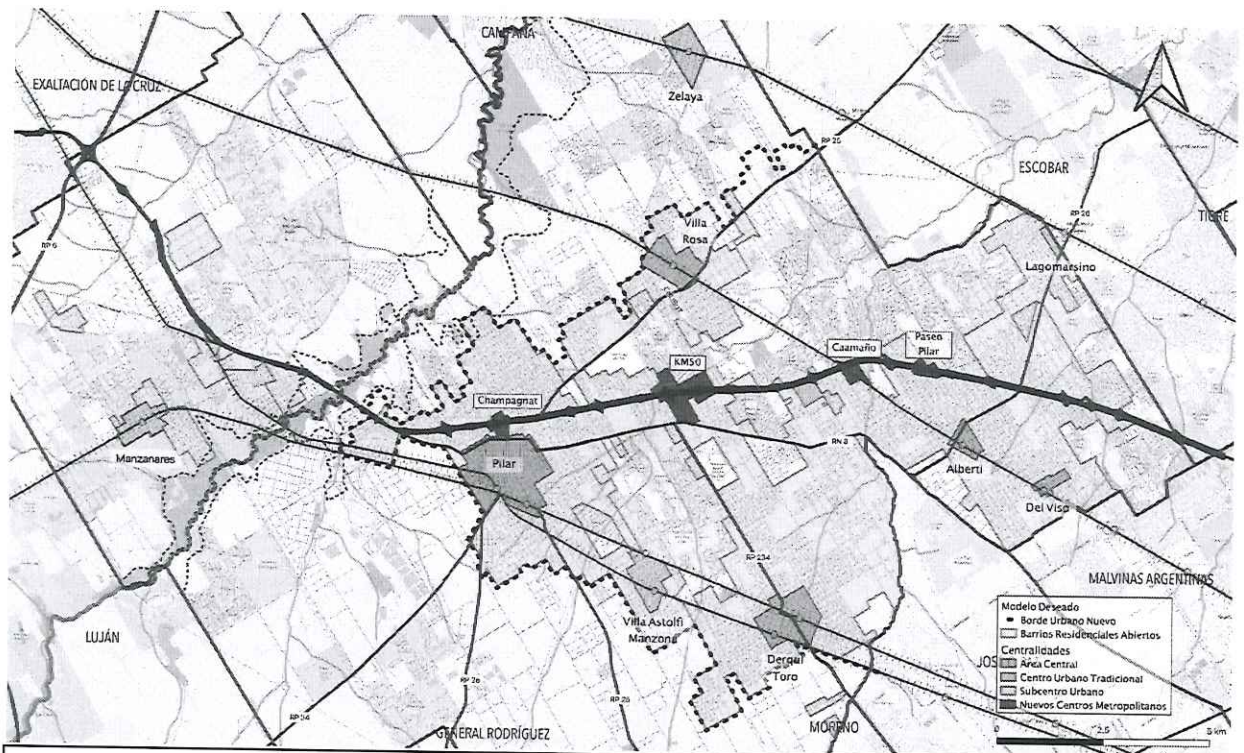
- . Paseo Champagnat
- . Km 50 - Calle Las Magnolias
- . Km 42 - Calle Caamaño
- . Paseo Pilar

1.2.3.2 BARRIOS RESIDENCIALES ABIERTOS

Son las expansiones de la trama urbana a través de loteos tradicionales previos a la sanción de la ley 8912 en 1977. Son tejidos barriales de trama abierta, con la mayor parte del suelo ocupado y de baja densidad. A excepción de la localidad de Pilar, presentan baja cobertura de servicios de agua y gas de red, principalmente de cloacas. En cuanto a la accesibilidad por transporte público, la conexión interna está afectada por la discontinuidad generada por las urbanizaciones cerradas, y bajo nivel de cobertura de transporte público automotor, con



poco vínculo entre localidades que serán abordados mediante la propuesta de ordenamiento del sistema jerarquizado de conexiones viales.



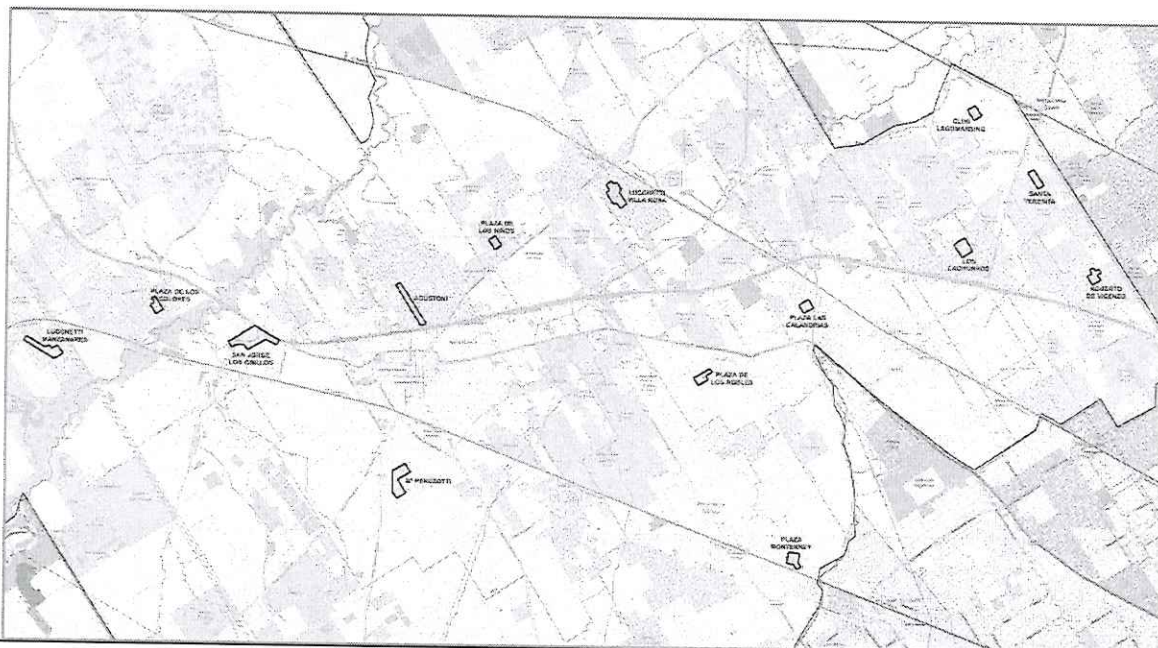
PLANO 3: Barrios residenciales abiertos
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

1.2.3.2.1 SUBCENTROS BARRIALES

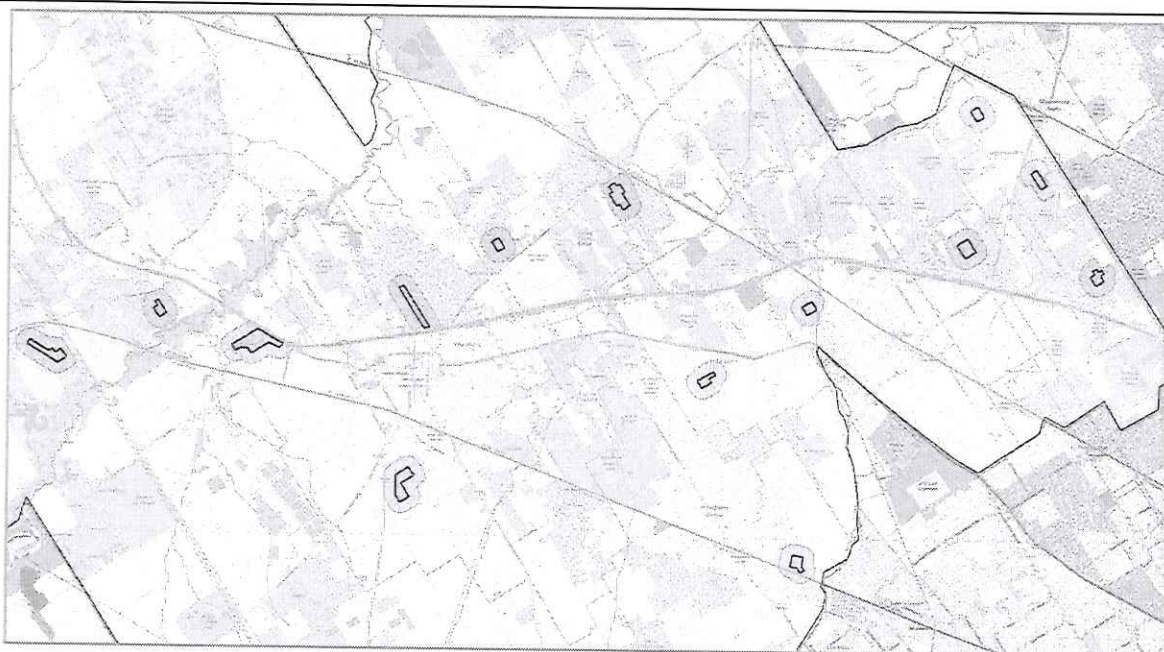
Al interior de estos barrios abiertos se identificaron subcentros barriales con características de identidad y cierta afluencia de población para ciertas actividades locales, encontrándose algunos ya con un logrado estado de consolidación que puede completarse aún con algún equipamiento más específico (Ej: barrio Peruzotti, barrio Luchetti Villa Rosa), otros con ciertas carencias pero con posibilidades de ser completadas (Ej: club Lagomarsino, barrio Luchetti Manzanera); otros donde se ha intervenido con resultados muy positivos respecto de la situación inicial (calle Pedro Agustoni; avenida San Jorge) y otros en estado latente pero de alta potencialidad para conformar un subcentro con provisión de productos, servicios de proximidad, posibilidad de transporte y un sentido de identidad (Ej: plaza De Los Colores barrio Río Luján).

Estimando para estos subcentros consolidados actuales o mejorados a futuro, un radio de influencia de 300m (distancia que en términos generales no resulta disconfortable para el

acceso peatonal o ciclístico y habilita en la población residente una referencia psicosocial de cercanía) se observa que alcanza a una importante porción de población de los barrios de trama abierta al estar esparcidos de forma relativamente proporcionada, y equidistantes de los centros y subcentros urbanos.



PLANO 4: Detección y ubicación subcentros barriales
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



PLANO 5: Alcance de proximidad de radio de 300m para los subcentros barriales
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

Entre los subcentros detectados con diverso grado de consolidación o potencialidad se enuncian y describen las siguientes:

1.2.3.2.1.1. Barrio Peruzotti – Localidad de Pilar Sur

Plaza de la Paz y entorno, Iglesia de Nuestra Señora de las Gracias, manzana del Club Municipal Peruzotti, escuela nro. 35, Escuela Nro 6, Jardín Nro. 903.

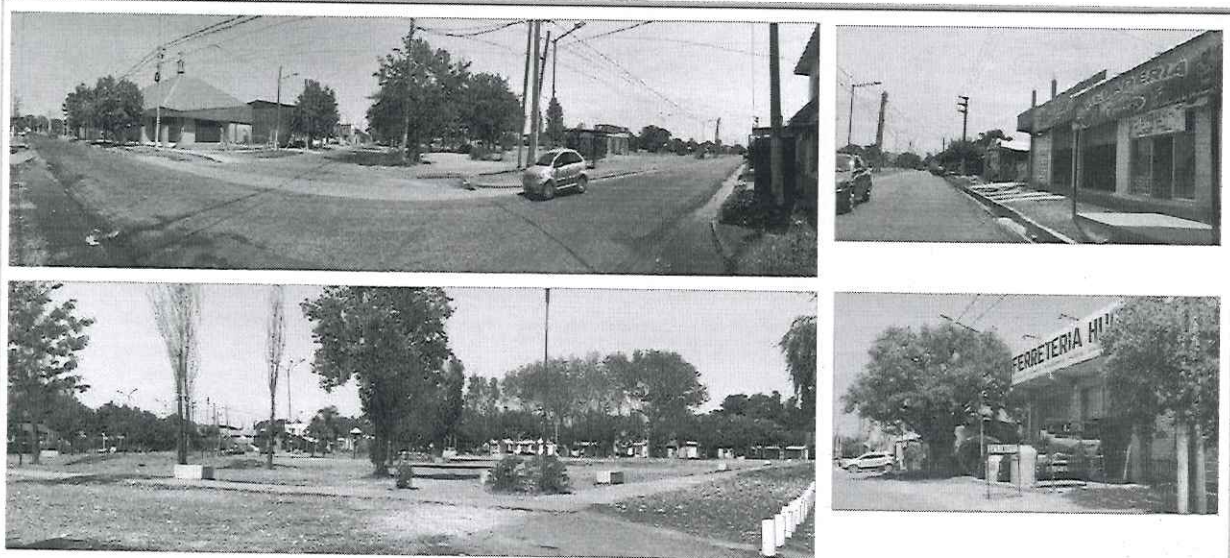
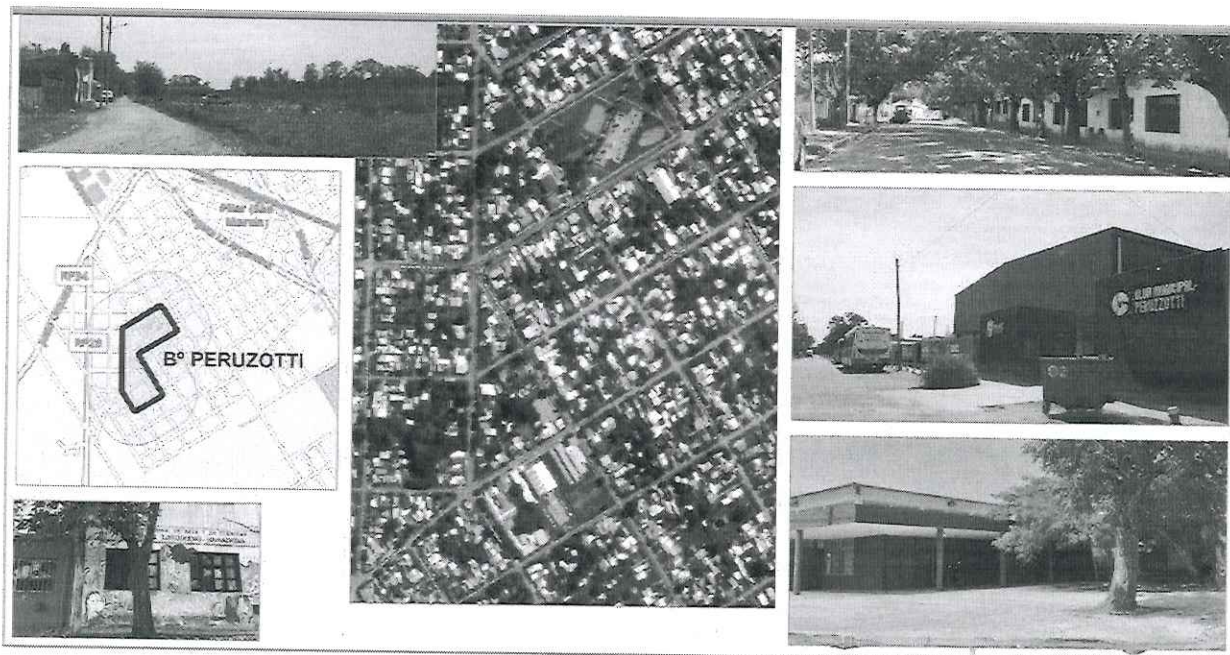


IMAGEN 1: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Peruzotti
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.2. Barrio San Cayetano – Localidad de Lagomarsino

Club Municipal Lagomarsino, plazoleta y entorno, Jardín 943, Escuela primaria 47.

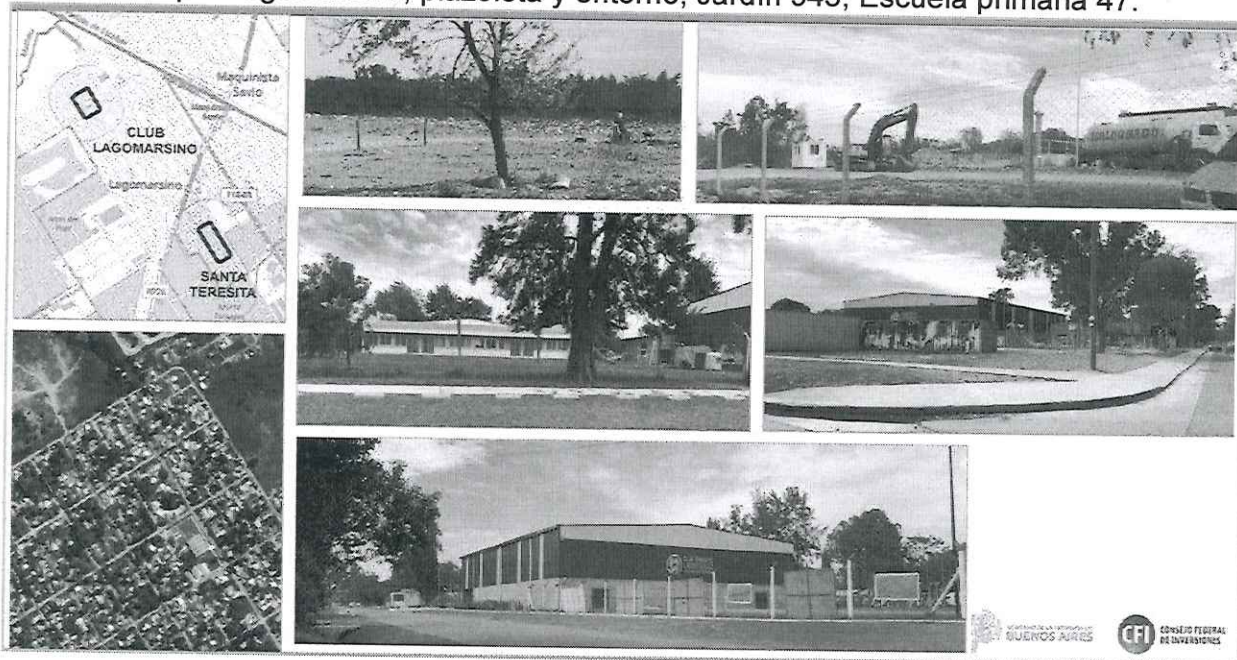


IMAGEN 2: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro San Cayetano
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.3. Barrio Luchetti – Localidad de Villa Rosa

Plaza 30 de Agosto y entorno, delegación municipal, escuela primaria 13, escuela secundaria 24, centro de salud y Club Municipal Luchetti.

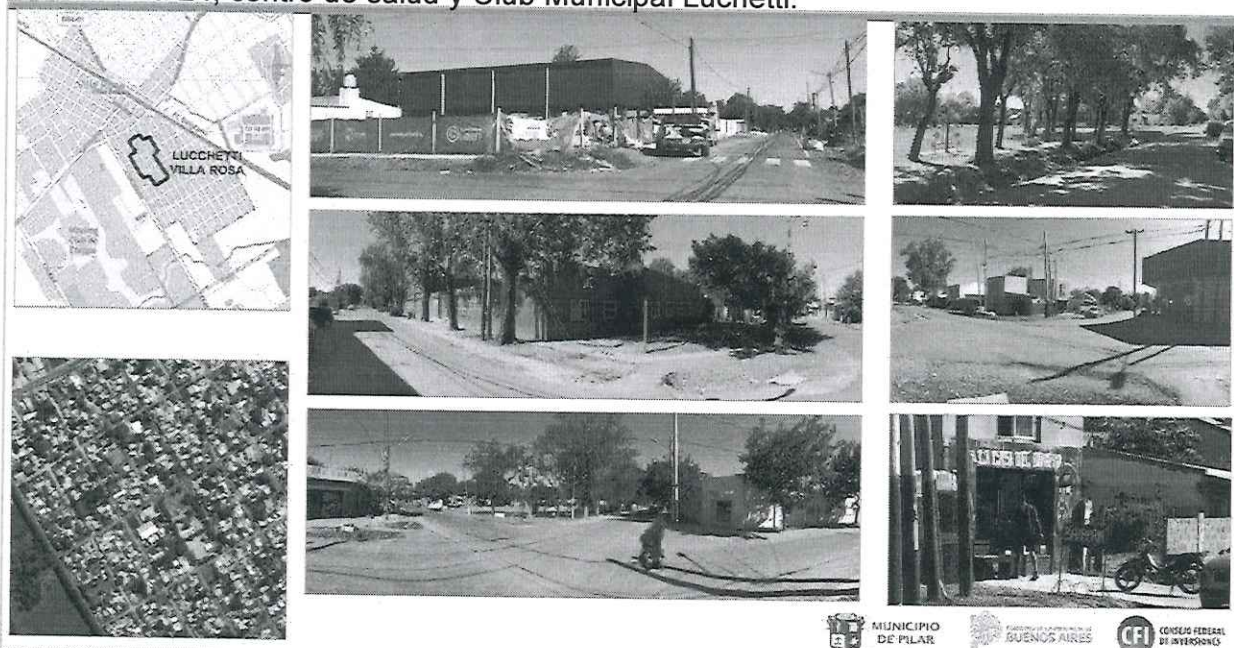


IMAGEN 3: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Luchetti Villa Rosa
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.4. Barrio Luchetti – Localidad de Manzanares

Calle Teniente Julik, plazoleta y Club Atlético Manzanares

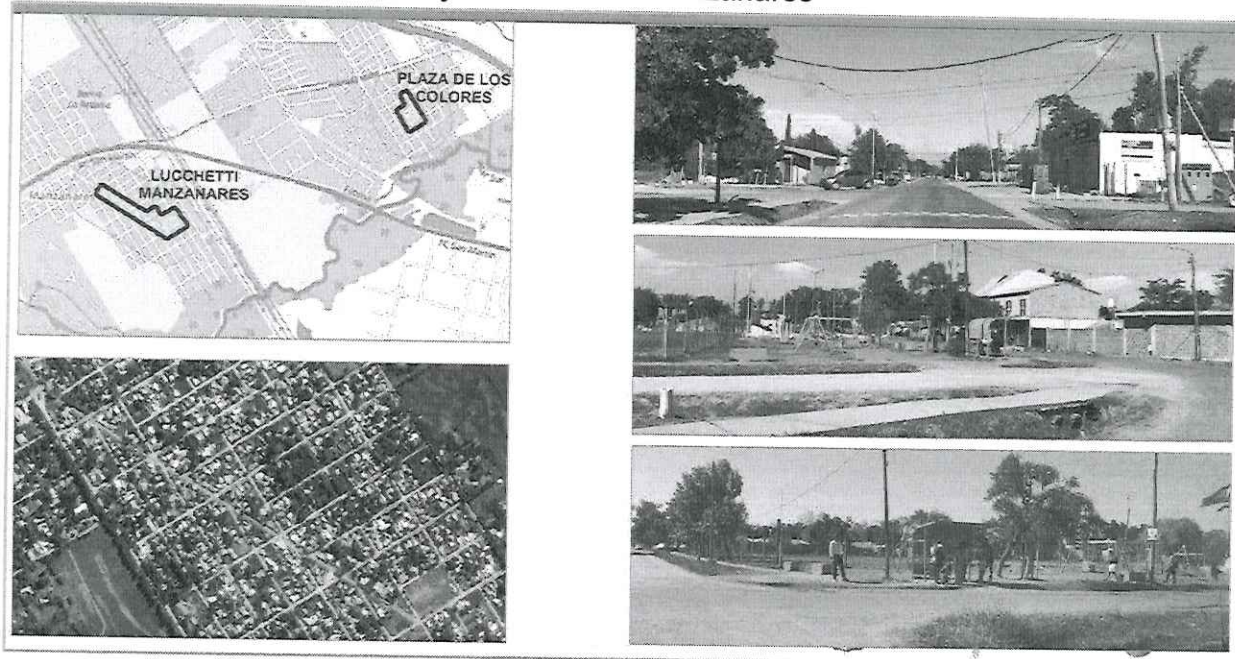


IMAGEN 4: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Luchetti Manzanares
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.5. Barrio Los Cachorros – Localidad de Del Viso

Plaza Los Cachorros, delegación municipal, escuela primaria 25, escuela secundaria 33, capilla Nuestra Señora de Itatí y entorno.

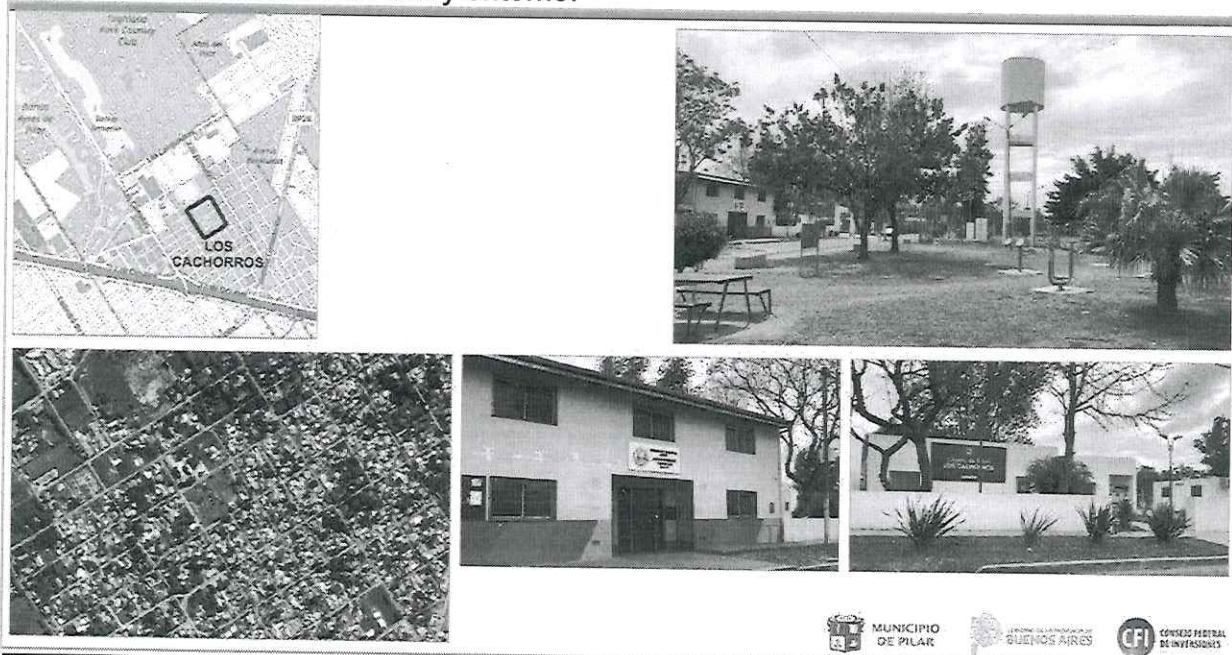


IMAGEN 5: Ubicación cartográfica, imagen área y fotografías de sitio – Subcentro Barrio Los Cachorros
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.6. Barrio Agustoni – Las Lomitas – Localidad de Champagnat
Calle Pedro Agustoni, calle Santa María, transversales y entorno. (vease comparativa
fotográfica antes/despues)



IMAGEN 6: Ubicación cartográfica, y fotografías de sitio comparativas antes/despues – Subcentro Barrio Agustoni
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.7. Barrio San Jorge – Los Grillos – Localidad de San Francisco
Avenida San Jorge, alineamiento comercial y transversal, iglesia San Francisco de Asís,
bomberos.

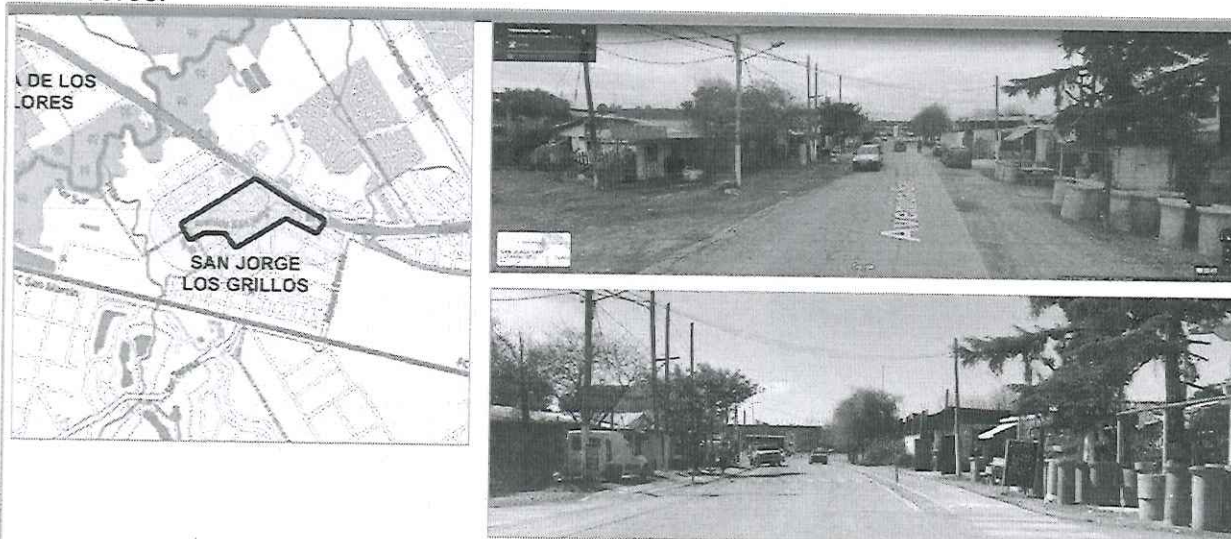


IMAGEN 7: Ubicación cartográfica, y fotografías de sitio comparativas antes/despues – Subcentro Barrio San Jorge
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org - Google Maps

1.2.3.2.1.8. Otros subcentros barriales y urbanos de baja escala

- . Plaza de los Colores, barrio Río Luján, localidad de Fátima
- . Plaza de los Niños en Villa Rosa, sector Predio Pellegrini
- . Plaza e iglesia de Santa Teresita, localidad de Lagomarsino
- . Plaza Roberto de Vincenzo y sociedad de fomento, localidad de Manuel Alberti
- . Plaza Las Calandrias, barrio Los Tilos, localidad La Lonja
- . Plaza de Los Robles en barrio Robles del Monarca - Localidad de La Lonja
- . Plaza Monterrey y entorno, Escuela de Oficios, Jardín 916, escuela 15 – Derqui
- . Cuadro de estación de estación Fátima (FFCC Urquiza desactivado) – Fátima
- . Plaza 17 de Octubre, iglesia pentecostal, iglesia Nuestra Señora de Luján, equipamiento deportivo, escuela 12, entorno comercial - Localidad de Zelaya

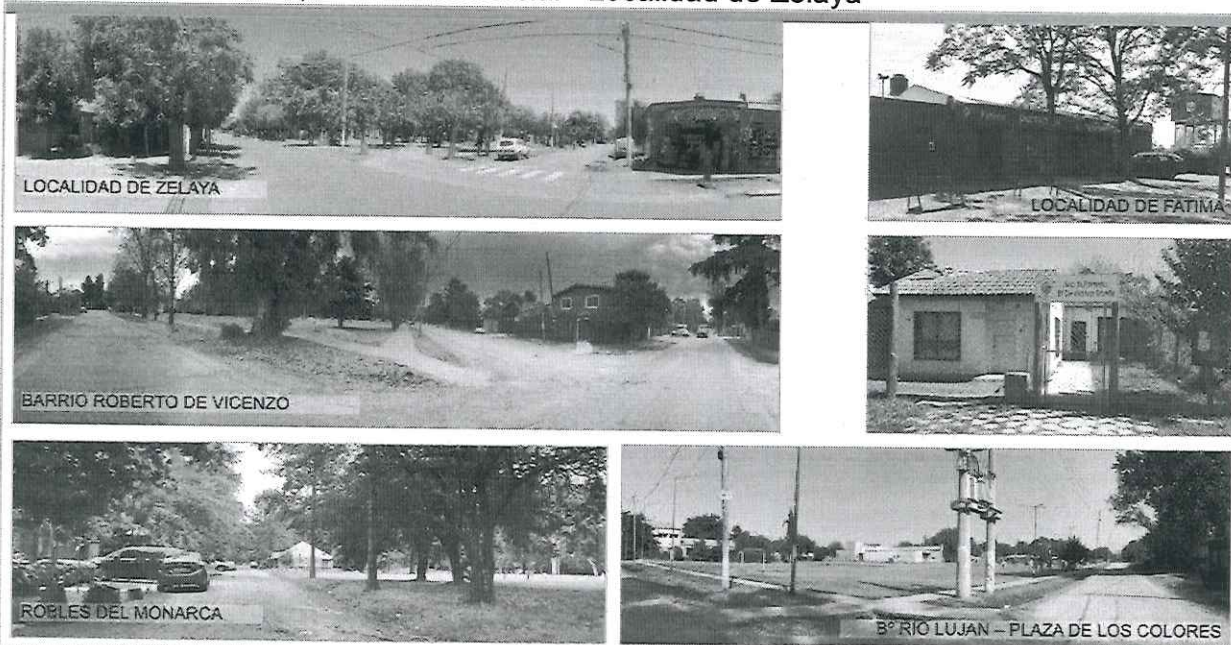


IMAGEN 8: Fotografías de sitio – Subcentros locales y urbanos
Fuente: Elaboración propia

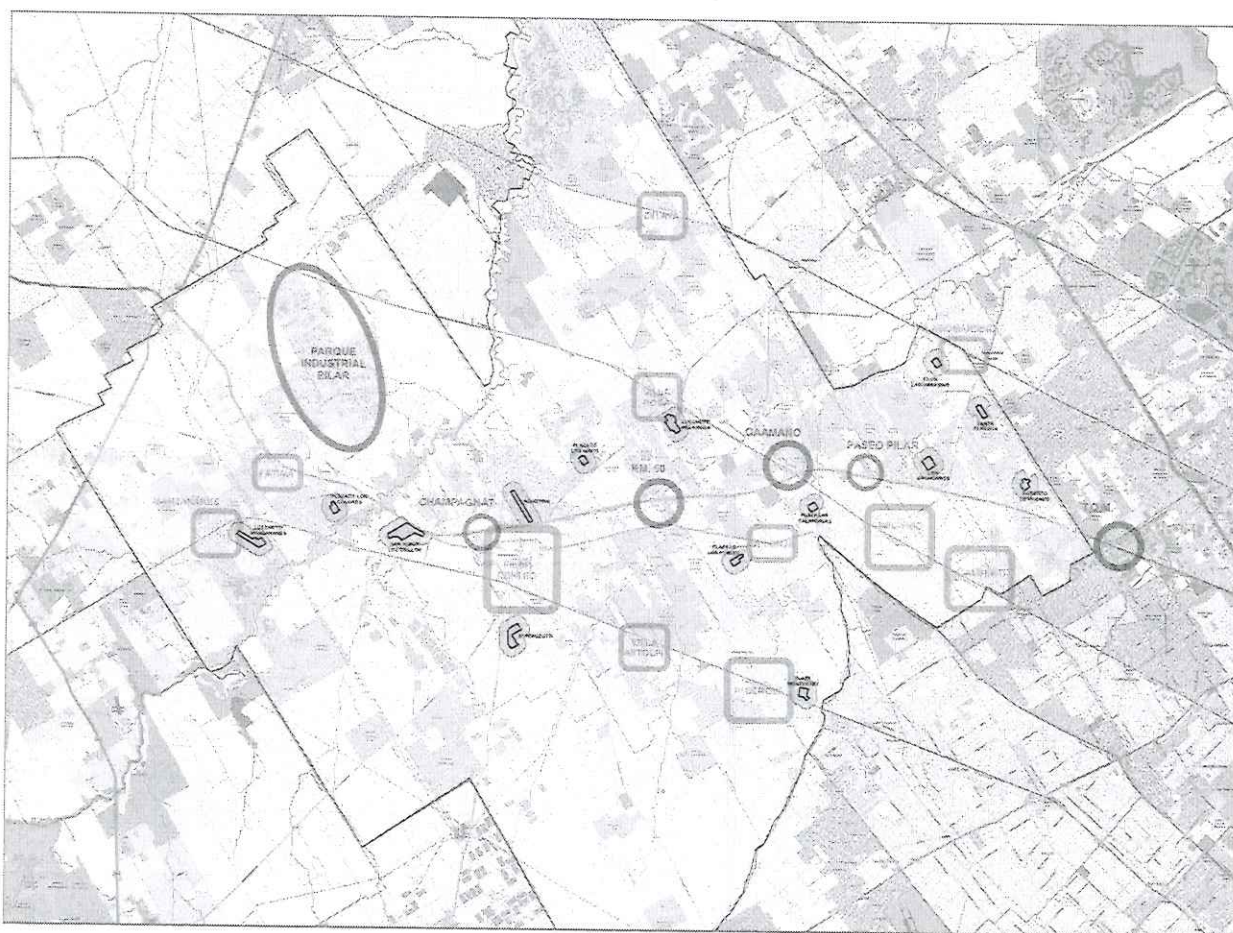
En estas áreas enunciadas el Modelo Deseado propone intervenciones que consoliden la calidad de vida barrial, con alineamientos comerciales de locales a la calle, la revalorización de algunos espacios públicos como plazas y plazoletas y la provisión o mejoras en el equipamiento sanitario y de educación, más programas de actividades sociales. Esas acciones no necesariamente implican un cambio de normativa o una delimitación de una zona "C" (Central). Dentro mismo de la normativa de uso predominantemente residencial, pueden darse ésta caracterización

En la mayoría de estos sitios es necesario completar la provisión de servicios de agua y cloaca en forma prioritaria. La pavimentación resulta esencial para la consolidación de los



alineamientos comerciales, facilitando el acceso del público consumidor y el recorrido de alguna línea de transporte público que mejore las condiciones de accesibilidad y no obligue a disponer de un automóvil para todo tipo de viaje. A la vez permite el acceso del servicio de recolección de residuos.

A escala de estructura urbana del distrito, se propone que estos subcentros barriales completados o mejorados respecto de su actual situación funcionen de manera complementaria a los centros y subcentros urbanos (ver 1.2.3.1.1; 1.2.3.1.2; 1.2.3.1.3) sin entrar en competencia con ellos sino de modo intersticial, ofreciendo a la población de sus entornos un grado fino de accesibilidad a los servicios y amenidades urbanas con una proximidad que los centros urbanos no logran ofrecer.



PLANO 6: Ubicación relativa de los subcentros barriales respecto de los centros y subcentros urbanos del partido y las nuevas centralidades metropolitanas

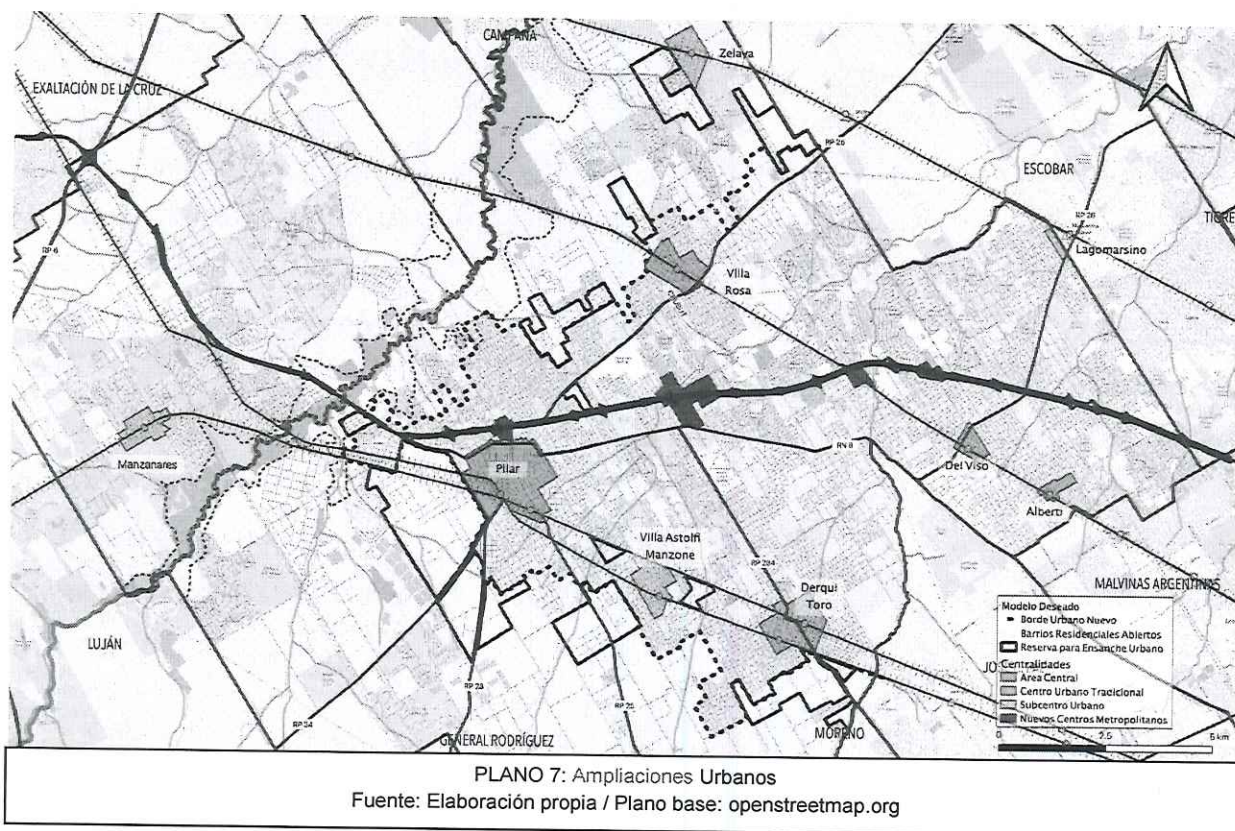
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

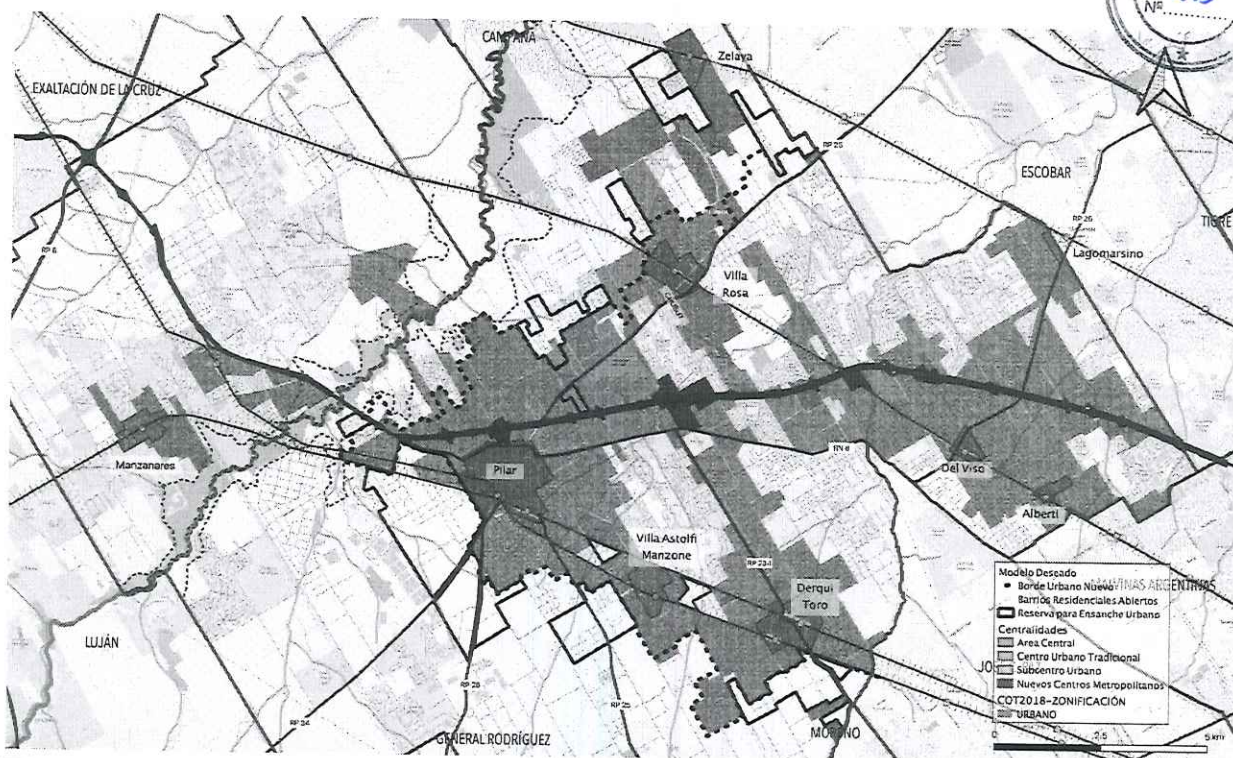


1.2.3.2.2 AMPLIACIONES URBANAS

Son las zonas destinadas al crecimiento del área urbana, previstas para el crecimiento de los barrios residenciales exclusivamente de trama abierta, planteadas como expansión contigua de la mancha urbana existente. En la actualidad se corresponden con áreas rurales y complementarias.

Este crecimiento de la trama urbana se plantea en etapas de consolidación, mediante la delimitación de subzonas, dentro de las cuales se permitirá su desarrollo y subdivisión hasta tanto se logre una consolidación y habitabilidad del 70% de la subzona aledaña. Esto incluye el completamiento de la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso en las normas provinciales vigentes.





PLANO 8: Ensanches Urbanos con superposición de las áreas urbanas del COT vigente
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

Las áreas propuestas son:

- . Ensanche Pilar Sur y Pilar Norte
- . Ensanche Villa Astolfi
- . Ensanche Pte. Derqui
- . Ensanche Villa Rosa
- . Ensanche Zelaya



IMAGEN 9: Fotografías de sitio – Ensanche sector Derqui
Fuente: Elaboración propia

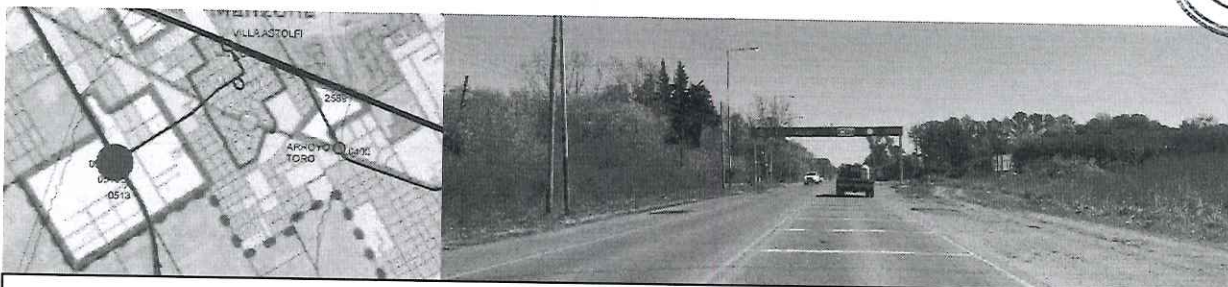


IMAGEN 10: Fotografías de sitio – Ensanche sector Villa Astolfi
Fuente: Elaboración propia



IMAGEN 11: Fotografías de sitio – Ensanche sector Pilar Sur
Fuente: Elaboración propia





eje de simetría Este Oeste por la autopista Acceso Norte Ramal Pilar, coloquialmente identificada como autopista Panamericana.

Esta infraestructura de movilidad facilitó el desplazamiento de automotores desde el área central de la metrópolis a las periferias geométricas de la misma, conformando a través de operaciones de mercado de suelo una nueva periferia residencial de nivel socioeconómico medio y medio alto, que se autoprovee de la mayoría de las infraestructuras por cada operación de suelo que adopta la forma de urbanización residencial cerrada. Sin embargo, los equipamientos, (en este caso provistos por el mercado) necesitan de una masa crítica de consumidores para sostenerse económicamente. Razón por la cual mayormente están por fuera de las urbanizaciones cerradas y muy próximos a las autopistas. En el caso del partido de Pilar, en los bordes mismos de la autopista y con accesibilidad gruesa muy directa, aunque no siempre bien resuelta en su accesibilidad fina.

Así es como se genera un corredor de equipamientos comerciales y de servicios (sedes corporativas, oficinas en general, estudios, salud, hotelería, entretenimiento) a lo largo de sus bordes en los lotes inmediatos adyacentes. En algunos puntos este corredor de usos gana en profundidad tanto al norte como al sur de la vía rápida, llegando a ocupar hasta unos 800 m como en el caso del centro comercial ubicado en el km 50.

El Modelo Deseado propone mantener este corredor de actividad y ocupar las vacancias de este mismo modo, con edificios extendidos, de baja y mediana altura, entre la ruta 26 y la salida al parque industrial en calle Granadero M. Gelves, también conocida como El Petrel.

Arterias transversales (Gelves / Champagnat-San Martín / Dr Penna-Guido / Argerich-Las Madreselvas / Chubut-Las Magnolias / Chile / Camaño-Pico / Lisandro de La Torre)

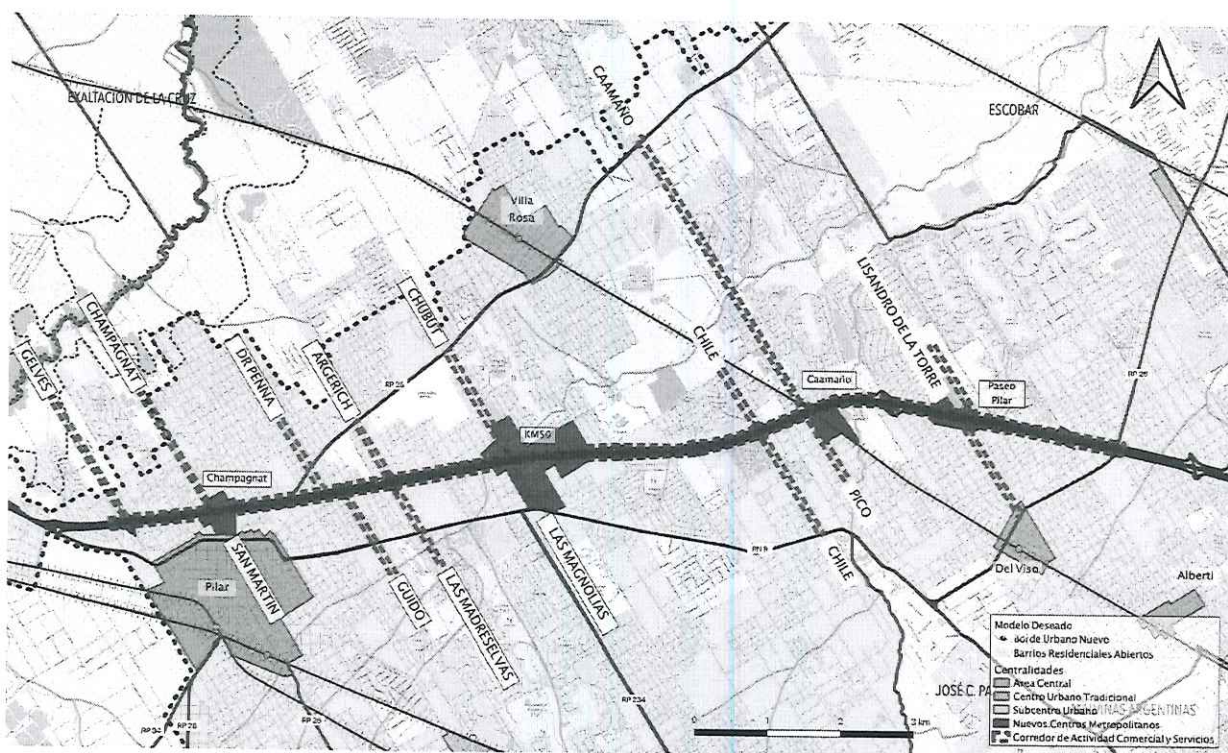
Varias arterias transversales a la autopista conducen a una o varias urbanizaciones cerradas, tendencia en crecimiento, viéndose demandadas por un caudal de vehículos automotores (sea de residentes como de personas en viajes de trabajo, y de cargas livianas), que supera sus capacidades originales de calles semirurales. Si bien varias han sido pavimentadas y semaforizadas, la oferta para la vialidad siempre está en déficit respecto de la demanda de automóviles.



Estas calles tampoco ofrecen comodidades al desplazamiento peatonal, a la parada y tránsito de colectivos, ni a otros medios blandos como bicicleta o monopatín a motor. Y su calidad paisajística en general es de cierta aridez visual y vacío de actividades.

A su vez, la demanda de equipamientos desborda de los lotes adyacentes a autopista hacia los lotes adyacentes a estas calles, en un primer momento de menor precio y que posibilita el acceso a parte de la población que se desplaza en automóvil con poca o nula necesidad de subir a la autopista.

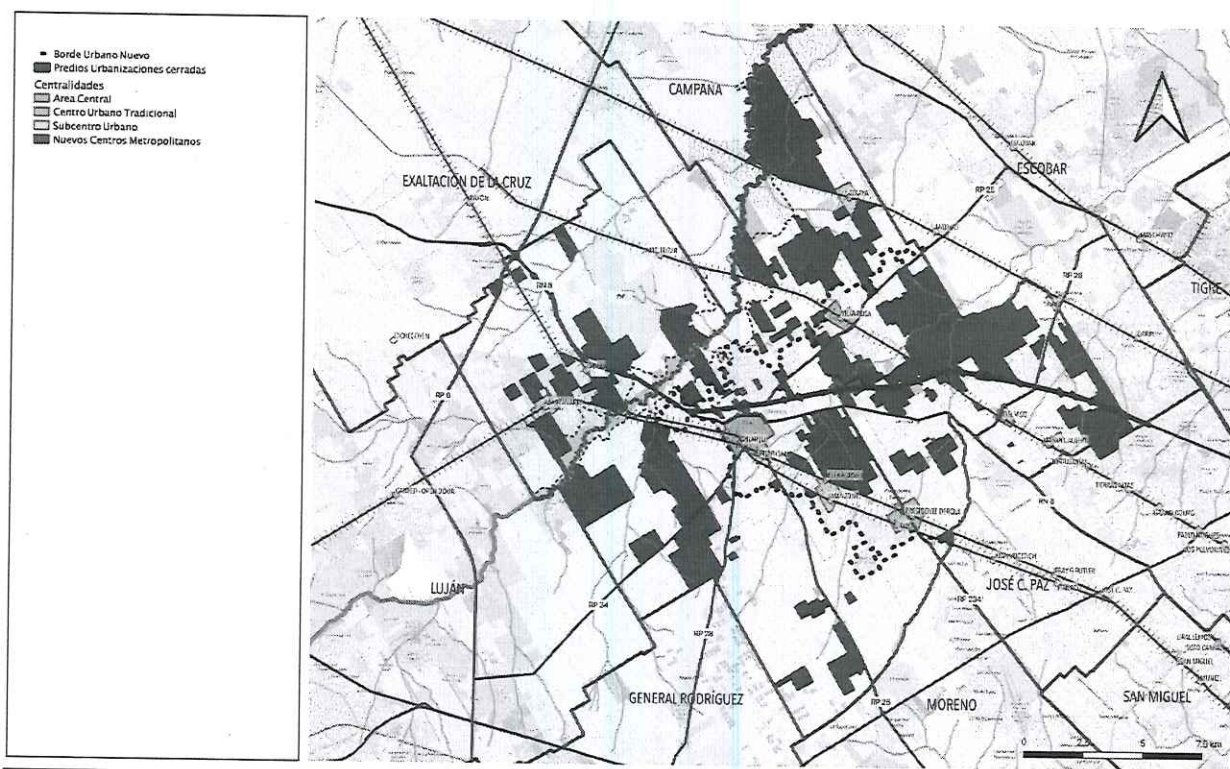
El modelo deseado detecta estas arterias y propone acciones de ensanche de la traza donde sea posible, de adecuación de las calzadas y veredas para moderar y pacificar el tránsito vehicular y dar comodidades a la movilidad blanda y peatonal, habilitando en ciertos sectores el uso de comercios, servicios y entretenimientos de escala local.



PLANO 9: Corredores de Actividad Comercial y Servicios
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

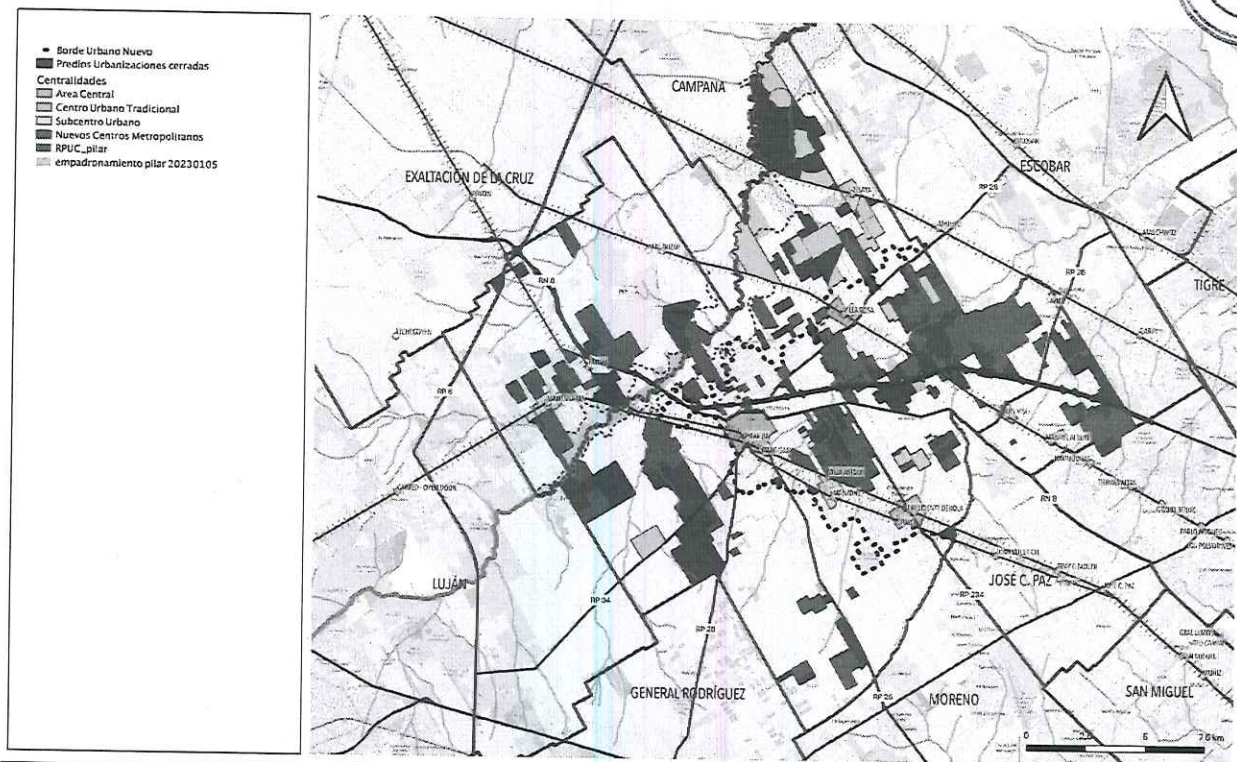
1.2.3.4 URBANIZACIONES RESIDENCIALES CERRADAS

Este tipo de ocupación y parcelamiento del suelo ha sucedido desde hace tres décadas y continúa dada la alta rentabilidad del proceso de valorización de suelo rural con posibilidades de conectarse vialmente a las vías rápidas que se transforma en un suelo de uso característicamente urbano como es la residencia permanente. El fenómeno se observa en todo el territorio de Pilar de forma dispersa, sobre las zonas rurales de la periferia y los espacios vacantes dentro de la mancha urbana, mediante una trama extendida y de muy baja densidad. Sus residentes dependen para su movilidad de la existencia de las autopistas y de una vialidad que conecte directamente las mismas con el punto de acceso al polígono cerrado. En principio la ampliación de la AU Panamericana fue el facilitador de esta tendencia, pero en las últimas décadas se viene produciendo una movilización de suelo rural a esta tipología residencial, en los márgenes del distrito.



PLANO 10: Urbanizaciones Cerradas

Fuente: Elaboración propia - capas provistas por DPOUT y Municipio / Plano base: openstreetmap.org



PLANO 11: Urbanizaciones Cerradas existentes en relación al relevamiento prov. de barrios cerrados (RPUC)
Fuente: Elaboración propia - capas provistas por DPOUT y Municipio / Plano base: openstreetmap.org

Del relevamiento actual, hay un total de 220 urbanizaciones cerradas, de las cuales 86 están dentro del Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas (RPUC). **Ocupan el 24% de todo el partido y representan el 43% de la zonas urbanizadas**

Se propone delimitar zonas, previendo trazados y extensiones, estableciendo restricciones al dominio para apertura y ensanche de calles a fin de ordenar el crecimiento y ampliaciones de las urbanizaciones residenciales tanto cerradas como abiertas en áreas complementarias, procurando así accesibilidad y una vinculación fluida entre sus zonas constitutivas, así como también la integración con las zonas del área urbana, procurando la autosuficiencia tanto en el manejo de RSU, servicios y comercios de cercanía.

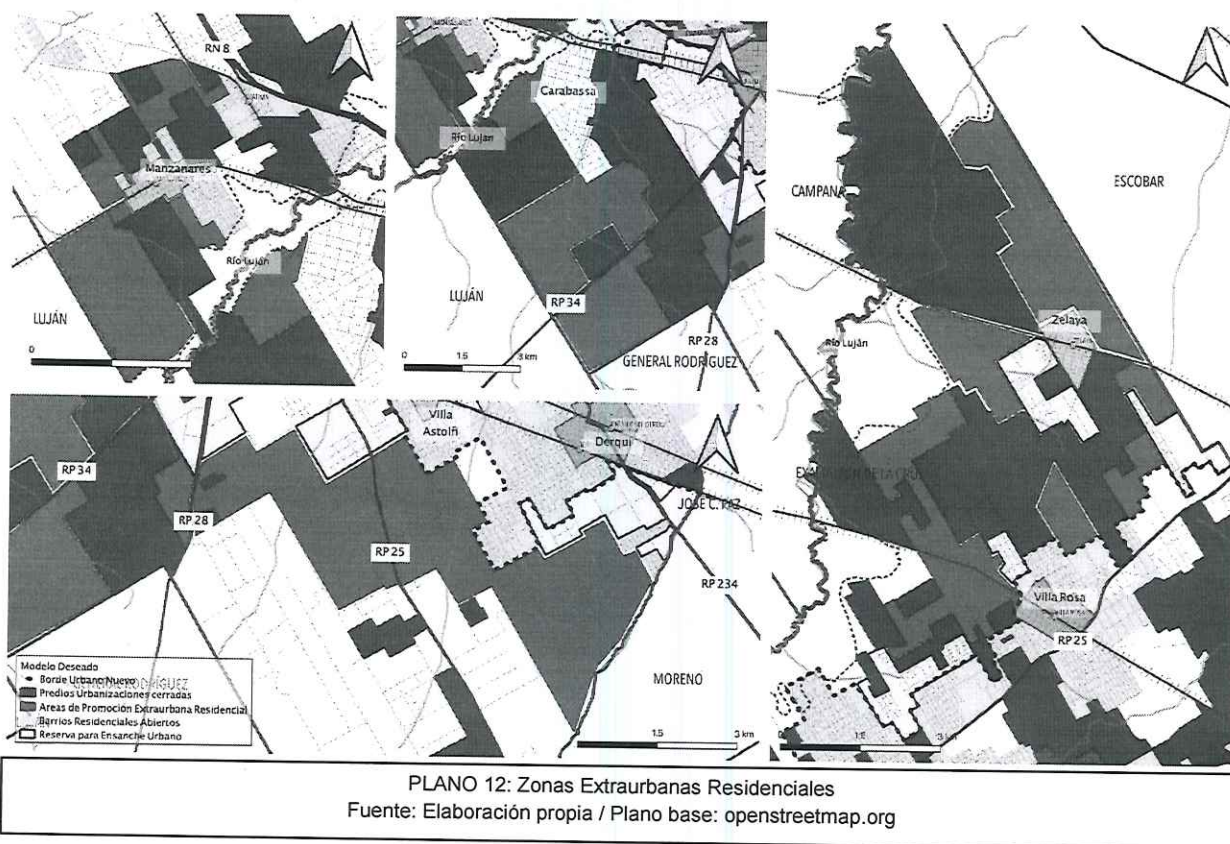
1.2.3.4.1 ZONAS EXTRAURBANAS RESIDENCIALES

Son las zonas previstas para el crecimiento de los desarrollos residenciales en pleno contacto con la naturaleza, en acompañamiento a las tendencias, demandas y proyectos concretos vinculadas a tipo de urbanizaciones. Actualmente, se ubican dentro de las áreas rurales y complementarias con usos afines, asociados al campo o al polo.



La instalación de las nuevas urbanizaciones cerradas dentro de estas zonas está condicionada a una evaluación particularizada para cada caso, en el que se evaluarán aspectos socio urbanísticos y ambientales.

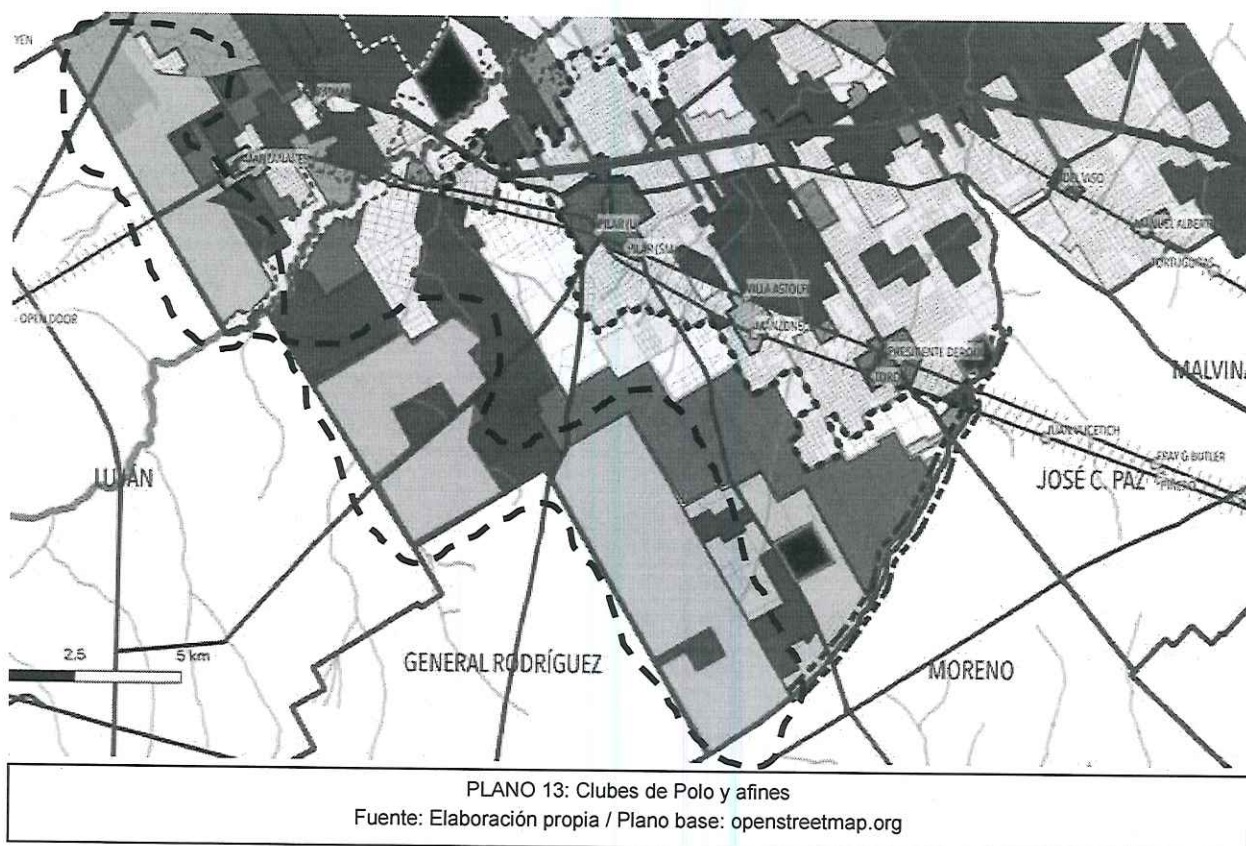
- .Sector Pilar Sur
- .Sector Carabassa
- .Sector Manzanares
- .Sector Villa Rosa-Zelaya



Estas zonas extraurbanas residenciales propuestas ocupan un 15% del total del territorio.

Si bien, históricamente, el partido se caracterizó por una fuerte presencia de estancias y actividades vinculadas al campo, fue a partir de la construcción de la AU Panamericana que se incrementó la localización de clubes de campo, para la práctica de polo, de golf, entre otros usos deportivos asociados a la vida al aire libre. Cabe destacar que Pilar es considerada la Capital Nacional del Polo. Similar perfil se observa en las áreas rurales lindantes de los partidos de Luján y General Rodríguez.

Se prevé la puesta en valor de estos equipamientos deportivos recreativos, la localización de nuevos, y su articulación con las actividades periurbanas y residenciales extraurbanas. En cuanto a las existentes, se proponen acciones de regularización parcelaria y edilicia en los casos de construcciones realizadas no formalizadas.

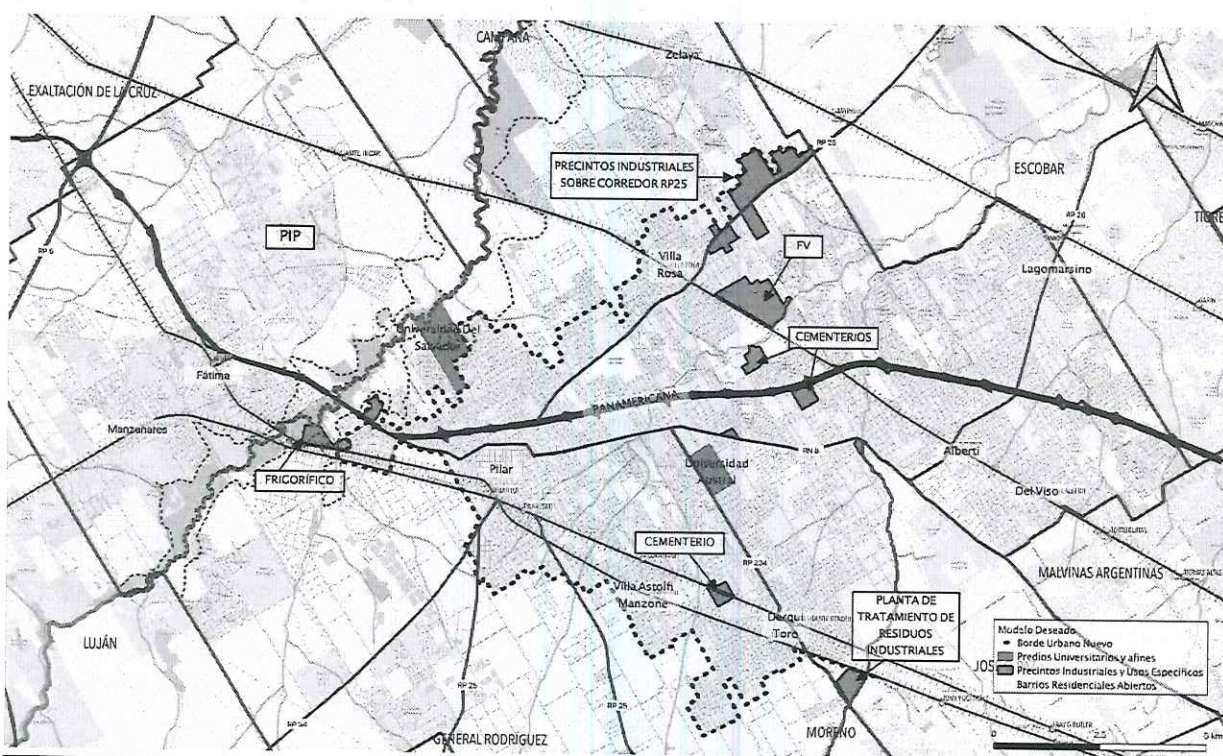


1.2.3.5 PRECINTOS INDUSTRIALES Y USOS ESPECÍFICOS PREEXISTENTES

Son áreas con instalaciones industriales y servicios anexos (Playas de maniobras, plantas de tratamiento, etc.) donde se propone mantener la actividad productiva o los usos específicos existentes, sin capacidad de ampliación de superficie cubierta y descubierta, personal empleado y/o potencia eléctrica instalada, con el objetivo de desalentar la instalación de nuevas industrias.

Las áreas más representativas son:

- . Corredor sobre RP25 en Villa Rosa
- . Frigorífico Amancay
- . Planta de Tratamiento de residuos industriales en Pte. Derqui
- . Predio FV
- . Cementerios Municipales y privados



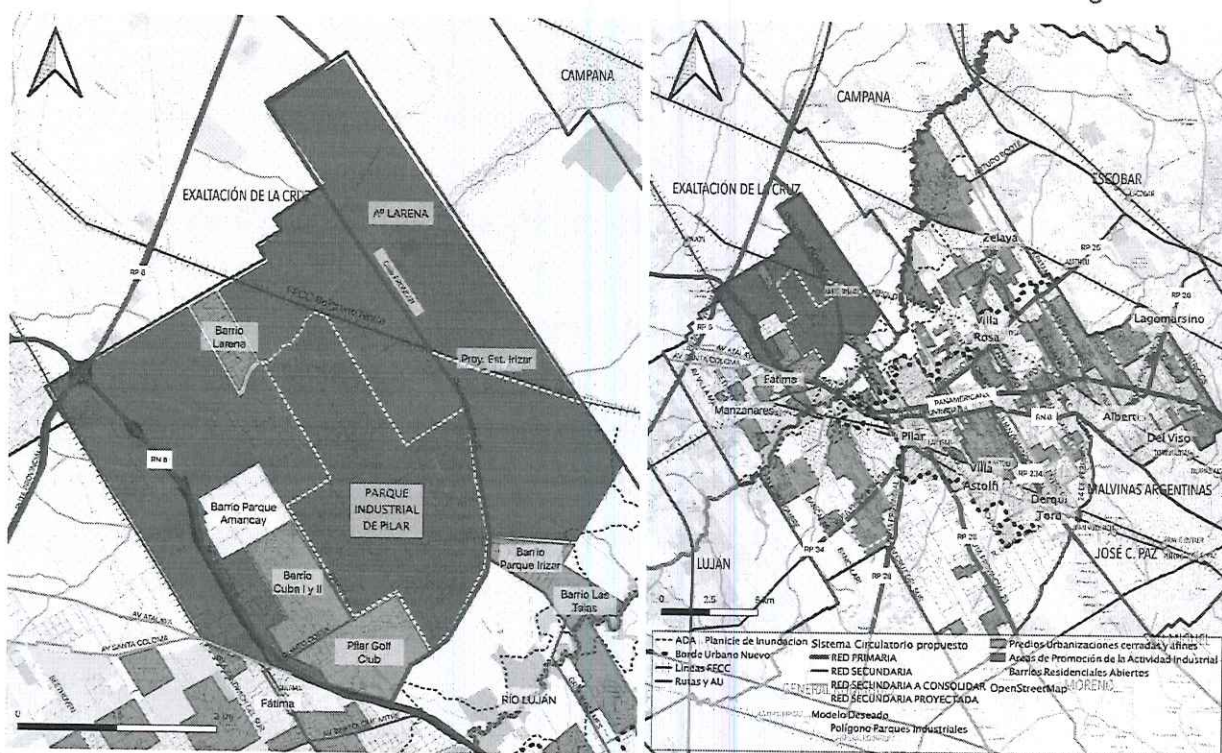
PLANO 14: Precintos industriales y usos específicos preexistentes
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.7 ÁREAS DE PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

El Partido de Pilar tiene una fuerte impronta industrial, debido claramente a su inserción territorial en el área metropolitana. A nivel partido, se radican al menos 450 industrias, que en su gran mayoría se emplazan dentro del Parque Industrial Pilar, uno de los más importantes del país. Las empresas radicadas allí se caracterizan por pertenecer a la segunda y tercera categoría. El otro agrupamiento industrial de importancia se localiza sobre el corredor de la RP25, en la localidad de Villa Rosa.

El modelo deseado impulsa fuertemente la actividad productiva industrial en el distrito, con las adecuaciones de seguridad, higiene y preservación del medio ambiente. Propone la ampliación de la zona industrial emplazada en la localidad de Fátima y parte de Manzanares, en las cercanías de la RP6 y RN8, propiciando su concentración allí, y desalentando la localización de nuevas industrias en el resto del partido. Por fuera de este sector, se permitirán las actividades que además de reducir sus impactos ambientales negativos, participe de alguna actividad regenerativa del ambiente en tanto suelo, hidrología y biodiversidad. El Modelo Deseado destina a través de la zonificación del Código, áreas de industria exclusiva o mixta. Se prestará especial atención a la gestión ambiental de los procesos industriales y de logística desarrollados, en el marco de las normas vigentes.

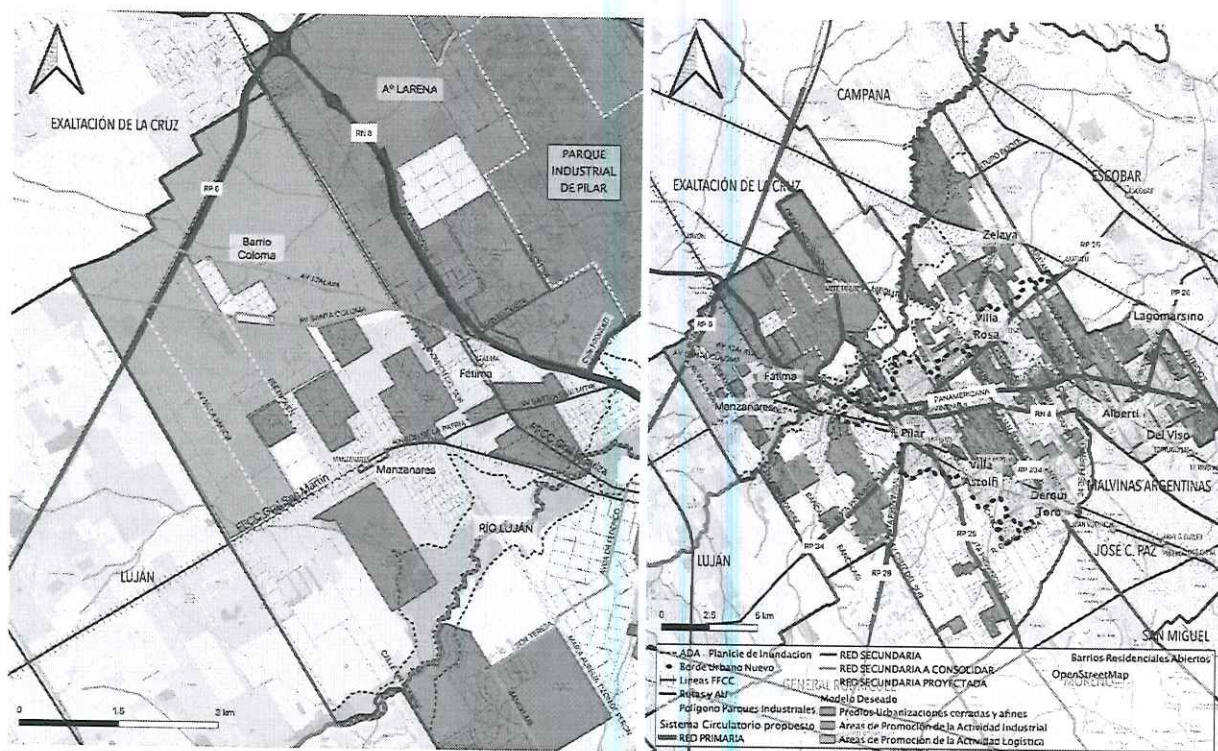


PLANO 15: Áreas de Promoción de la Actividad Industrial
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.8 ÁREAS DE PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA

Es una extendida área al Oeste del partido, servida por la autovía 6, ruta de doble vía que conecta el partido con los puertos de ultramar, y con los cinco accesos de autopista de la Región Metropolitana. Se puede tomar provecho de su potencialidad para el transporte de cargas pesadas habilitando el uso de logística, desconsolidación de cargas pesadas y armado de traslados “de última milla”. En la actualidad predomina el uso agrario extensivo o intensivo, que, con una correcta práctica productiva (aplicaciones, desechos) no genera molestias cruzadas con el de depósito y transporte. Es de destacar la presencia del FFCC San Martín, que deja abierta la posibilidad de una playa multimodal de cargas.



PLANO 16: Áreas de Promoción de la Actividad Logística
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

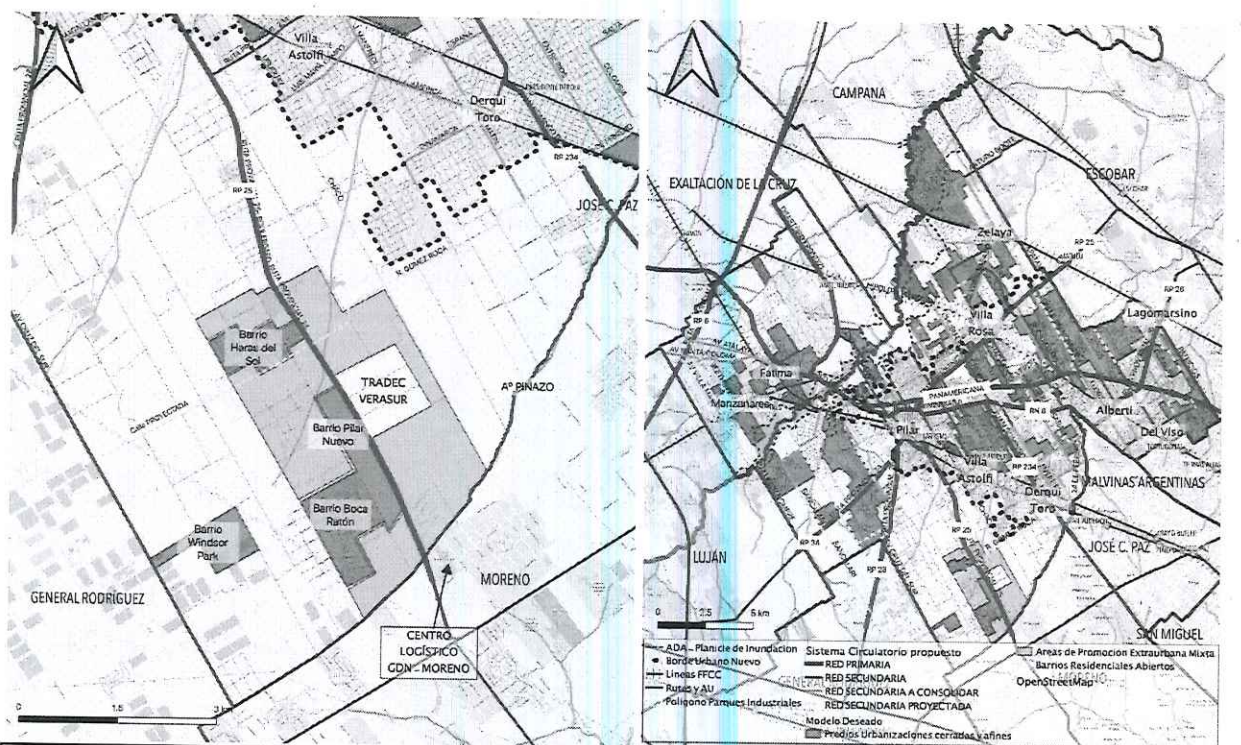


1.2.3.9 SECTOR CON USOS INCOMPATIBLES A DISMINUIR

Se trata de una zona de alta conflictividad actual entre usos agrarios y residenciales y usos industriales de tercera categoría, especialmente por el tratamiento de residuos peligrosos lindantes, que se desarrolla en sectores con perfil residencial extraurbano.

Se propone no permitir la instalación de nuevas industrias, manteniendo en precinto las existentes para iniciar procesos de relocalización y desactivación que permitan el mejoramiento de las condiciones ambientales para la consolidación de los usos residenciales existentes y su extensión.

Se crea así un cinturón de usos en la transición, incentivando el traslado de industrias a la zona Parque Industrial y alrededores de Fátima, el mantenimiento de industrias de primera categoría que resulten compatibles con la actividad residencial y el aprovechamiento de la ruta 25 para logística.



PLANO 17: Zonas Extraurbanas Mixtas
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



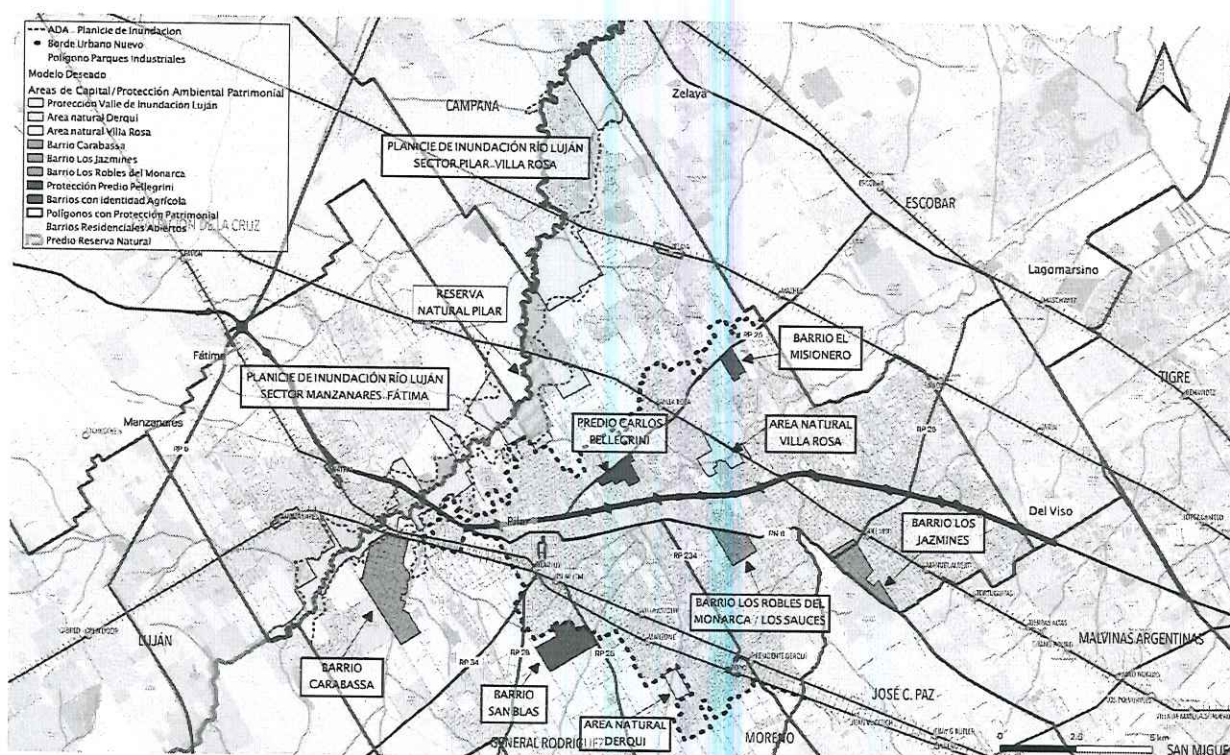
1.2.3.10 ÁREAS DE CAPITAL AMBIENTAL PATRIMONIAL

Áreas con predominancia de alguna característica de capital natural a conservar, regenerar o potenciar, y/o capital patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico a mantener o restaurar.

Dada la diversidad de condiciones ambientales existentes y de situaciones dominiales, se los define con un criterio precautorio, como sujetos a la realización de estudios particularizados. Se pretende con ello permitir el desarrollo de los estudios necesarios que permitan definir posibles usos, formas de ocupación y subdivisión que podrían abarcar un abanico de situaciones entre la preservación estricta y su aprovechamiento sustentable con fines residenciales, recreativos o de otro tipo.

Serán marco todas las normativas locales, provinciales y nacionales que permitan establecer criterios para la conservación, regeneración o potenciación y de estricto cumplimiento toda la regulación en la materia.

Incluyen a: barrios parque, barrios con identidad agrícola, predio Carlos Pellegrini, Polígonos de valor histórico patrimonial, áreas de restricción ambiental.



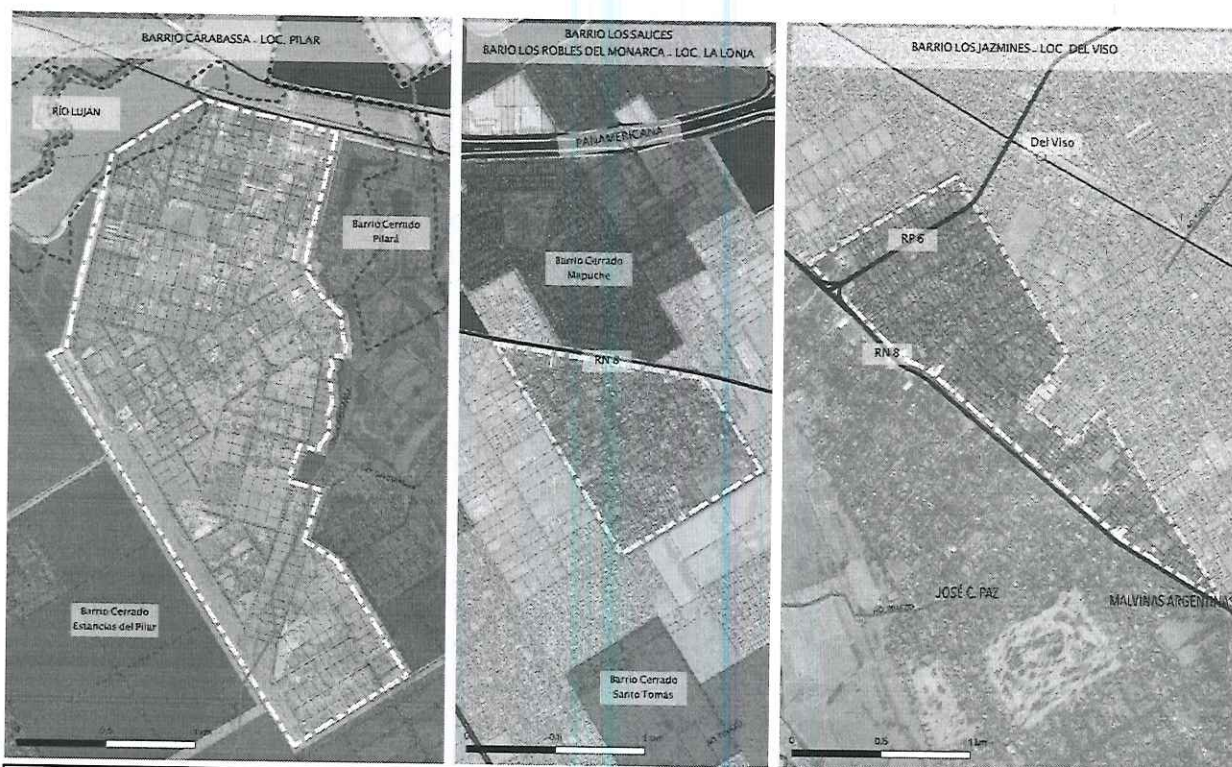
PLANO 18: Áreas de Capital Ambiental-Patrimonial
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.10.1 BARRIOS PARQUE

Son zonas residenciales de baja densidad, de buena calidad paisajística, predominantemente natural y de gran forestación, insertas dentro de la trama urbana abierta. El modelo deseado tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de estos barrios, preservando su carácter de zona exclusiva residencial, arbolada y de baja densidad.

- . Barrio Los Jazmines, localidad Del Viso
- . Barrio Los Sauces y Los Robles del Monarca, localidad La Lonja
- . Barrio Carabassa, localidad Pilar



PLANO 19: Barrios Residenciales

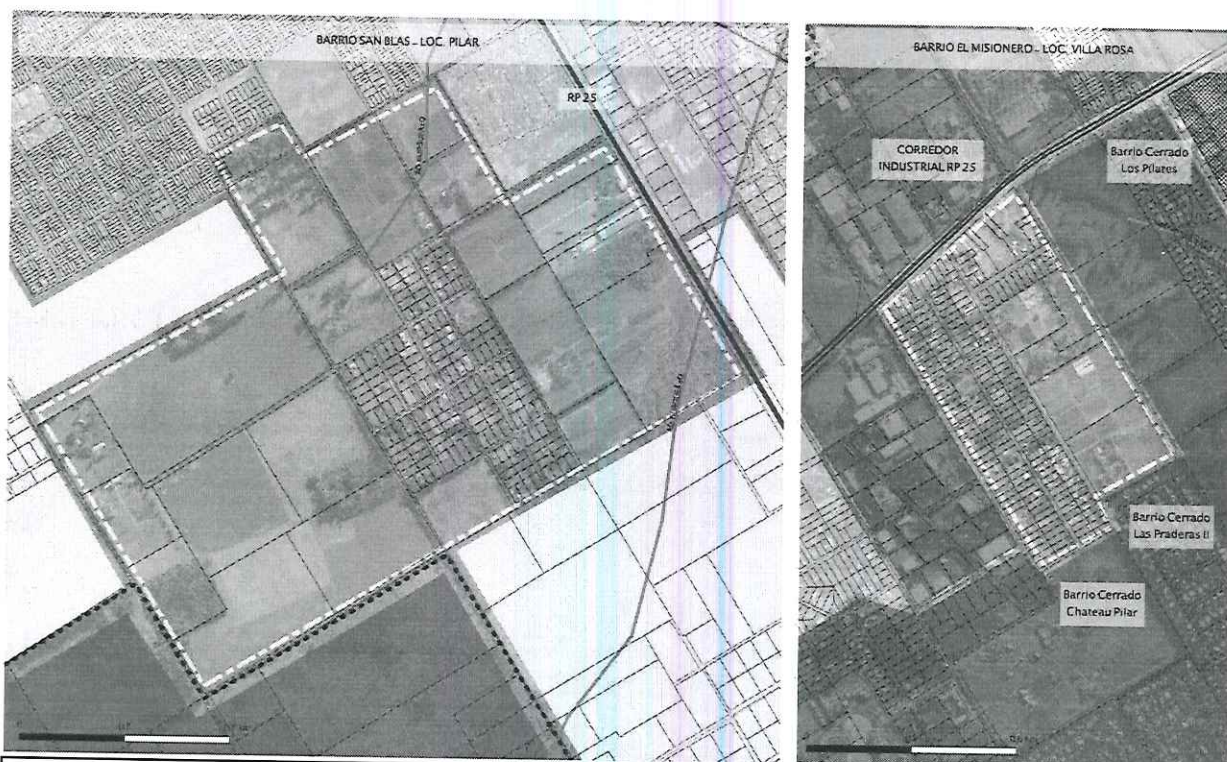
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.10.2 BARRIOS CON IDENTIDAD AGRÍCOLA

El modelo deseado tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de ambos barrios, preservando su carácter de zona de quintas de baja densidad destinadas a la agricultura.

- . Barrio San Blas, localidad Pilar
- . Barrio El Misionero, localidad Villa Rosa



PLANO 20: Barrios con identidad agrícola
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

1.2.3.10.3 ÁREAS NATURALES

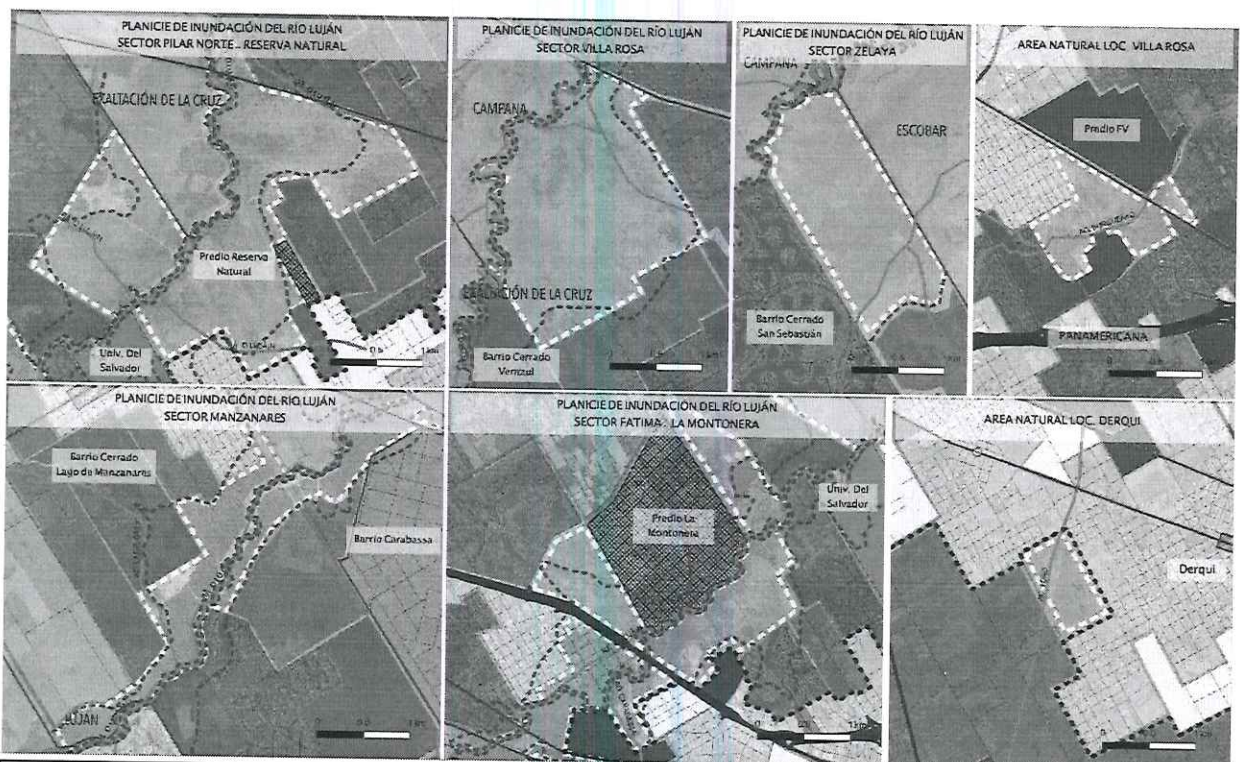
Son sectores que desde el modelo deseado se propone conservar o regenerar su condición natural, debido a sus prestaciones ambientales en tanto biodiversidad, suelo e hidrología. Y a la vez son áreas con el máximo riesgo de inundación. Se respetará el paisaje autóctono y, de corresponder, la fisonomía de los humedales localizados allí. La superficie del terreno deberá mantenerse permeable y se permitirá el uso residencial, turístico, hotelería, recreativo y de esparcimiento, siempre y cuando se garantice el libre escurrimiento. No se permitirán movimientos de suelo.



- . Planicies de Inundación del Río Luján
- . Sector A° Burgueño, Localidad Villa Rosa y La Lonja
- . Sector A° Toro, Localidad Pte. Derqui

Con respecto al Río Luján, se mantiene la Zona de Protección Especial de la Planicie de Inundación, a ambas márgenes del río, según la delimitación establecida por la Autoridad del Agua (ADA) y el COT vigente.

(ver ORDENANZA No: 099/12 / ORDENANZA N°: 186/14)



PLANO 21: Áreas naturales

Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.10.4 PREDIO CARLOS PELLEGRINI (CONJUNTO AMBIENTAL PATRIMONIAL)

La Sede del Instituto Carlos Pellegrini se emplaza en un edificio de alto valor patrimonial construido en 1907, ubicado en un predio parquizado de grandes dimensiones (74 has), destacándose su calidad paisajística y su frondosa y añeja arboleda. El conjunto edilicio está compuesto por un pabellón central de 3000m², réplica de un colegio de Inglaterra, en donde funcionan las aulas, y dos edificios auxiliares para residencia de alumnos y para la instalación de una Usina y una sede de bomberos. Fue declarado Monumento Histórico Municipal por Ordenanza en el año 1999.

Actualmente, funcionan algunas dependencias municipales y una sede del CBC de la FCE de la UBA. Está prevista la creación de un Multiespacio Educativo de Ciencia y Tecnología, orientado a la producción, el trabajo y la investigación, de gestión Municipal, de acceso libre y gratuito. Allí funcionará la Universidad Nacional de Pilar, entre otras casas de estudio y de formación profesional.

Constituye un hito en el partido, siendo una pieza de valor patrimonial edilicio, paisajístico y ambiental. Las características arquitectónicas de los edificios originales de la Institución ameritan la realización de tareas de conservación y preservación edilicia.

El Modelo Deseado propone como proyecto, un rediseño paisajístico que aumente los usos relacionados con actividades recreativas y saludables, sin alterar las condiciones de permeabilidad del suelo, consolidando su carácter de nodo dentro del sistema de áreas verdes del partido.



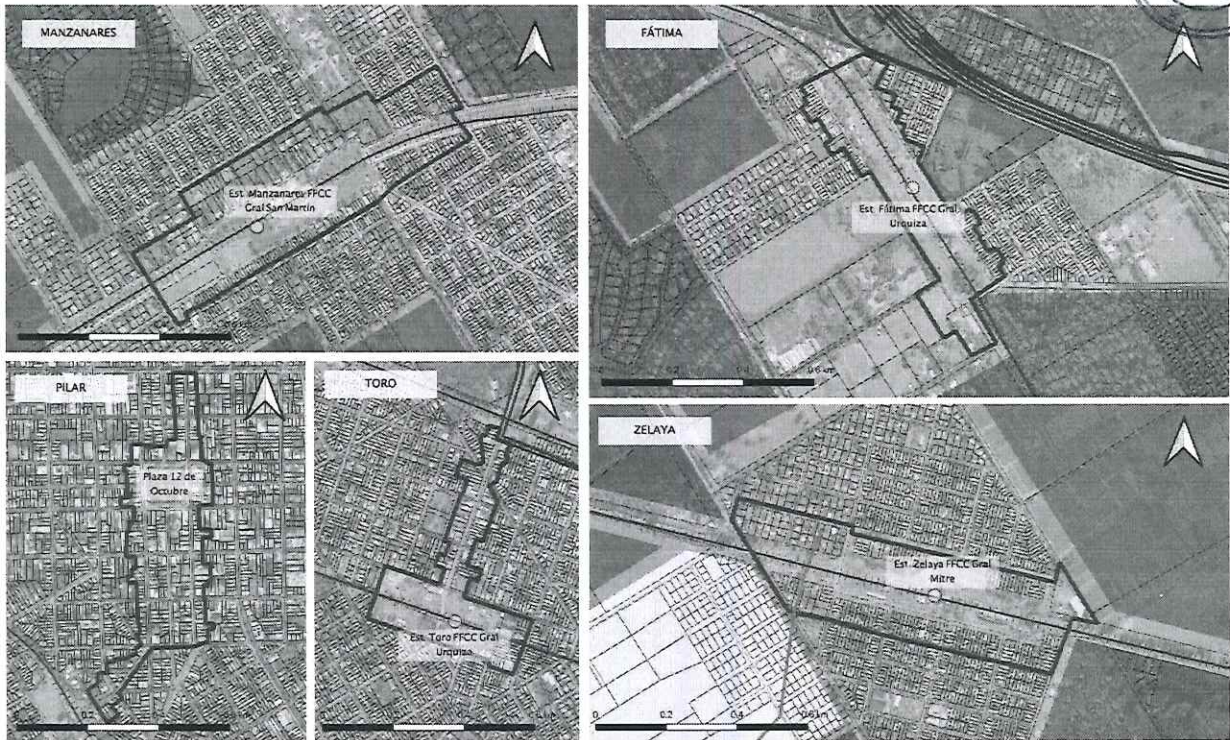
PLANO 22: Predio Pellegrini
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

1.2.3.10.5 POLÍGONOS DE VALOR HISTÓRICO Y PATRIMONIAL

Son sectores de Protección Patrimonial correspondientes al Casco Histórico de Pilar y a las estaciones de tren de carga rurales, construidas a lo largo del siglo XIX y principios del XX, y a sus entornos edilicios.

El modelo deseado tiene por objetivo preservar y consolidar su identidad, mediante la preservación de fachadas y edificios con valor patrimonial, promoviendo obras nuevas, consistentes con el estilo arquitectónico histórico de cada localidad, que fomenten un diseño de espacios públicos y vías de acceso de uso peatonal y medios sustentables.

- . Casco Histórico Pilar
- . Entorno Estación Manzanares
- . Entorno Estación Zelaya
- . Entorno Estación Toro
- . Entorno Estación Fátima



PLANO 23: Polígonos de valor histórico y patrimonial
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

1.2.3.11 ÁREAS DE RESTRICCIÓN AMBIENTAL

El Modelo Deseado reconoce áreas de criticidad ambiental sobre las cuales la legislación indicará restricciones de ocupación y usos, y acciones de remediación. Las identificadas como más relevantes son:

. Plantas de Generación Termoeléctricas:

Mediante la ORDENANZA N° 233/2017 se crea un Área Complementaria para Zona de Uso Específico de conformidad con lo previsto en el Decreto-Ley N° 8912/77 para "Servicios Públicos", con destino a la instalación de una planta termoeléctrica, ubicada en terrenos linderos a la localidad de Matheu en Escobar, sobre la RP25. Está sujeta a la aprobación de Impacto Ambiental de acuerdo a la legislación vigente. Se define un área específica que atenderá estas restricciones ambientales a la habitabilidad.



. Basurales a cielo abierto:

En la actualidad existen 3 predios de relevancia e impacto ambiental, con arrojados de RSU sin permiso vigente, clausurados por el OPDS. 1) La montonera en el km 61 de la RN8 en Fátima, 2) Predio sobre la calle Colombia al 1600 en Pte. Derqui, 3) Predio sobre el Arroyo Pinazo en Lagomarsino. El Código definirá restricciones ambientales específicas

. Planta Champagnat de tratamiento de efluentes cloacales (Aysa):

Ubicada en el barrio residencial Champagnat dentro del área urbana, con sus desagües a cielo abierto en las calles linderas. Con capacidad para 60 mil personas, no da abasto para todo el distrito, sobrecargando la Planta de camiones atmosféricos ubicada en Lagomarsino. Desde el Municipio, se proyecta su relocalización en una zona extraurbana para expandir su capacidad, mediante una planta de diseño modular, en un predio de dimensiones mayores (12 has) en la localidad de Zelaya.

. Planta de tratamiento de líquidos cloacales para camiones atmosféricos:

A cargo de la empresa Sudamericana de Aguas S.A, prestadora en el Distrito, posee la pertinente habilitación, con una capacidad de 50 camiones diarios aproximadamente, ubicada en la localidad de Lagomarsino. El principal problema es la contaminación de napas y cursos de agua del Arroyo Pinazo. Y en segundo lugar, la afectación de los pavimentos y el tránsito en las zonas aledañas.

. Planta de tratamiento de residuos especiales - Tradec y Verasur:

Ubicadas sobre la RP25, en el km 11, son empresas que tratan desechos industriales, resultantes de la fabricación de productos farmacéuticos, fitosanitarios, disolventes orgánicos, pinturas, y emulsiones a base de aceites e hidrocarburos, entre otros residuos de origen industrial. En la actualidad, se encuentran operando sin el permiso del OPDS. Es una de las industrias localizadas en el distrito con mayor impacto ambiental, principalmente por el tipo de contaminación que afecta napas y cursos de agua del Arroyo Pinazo.

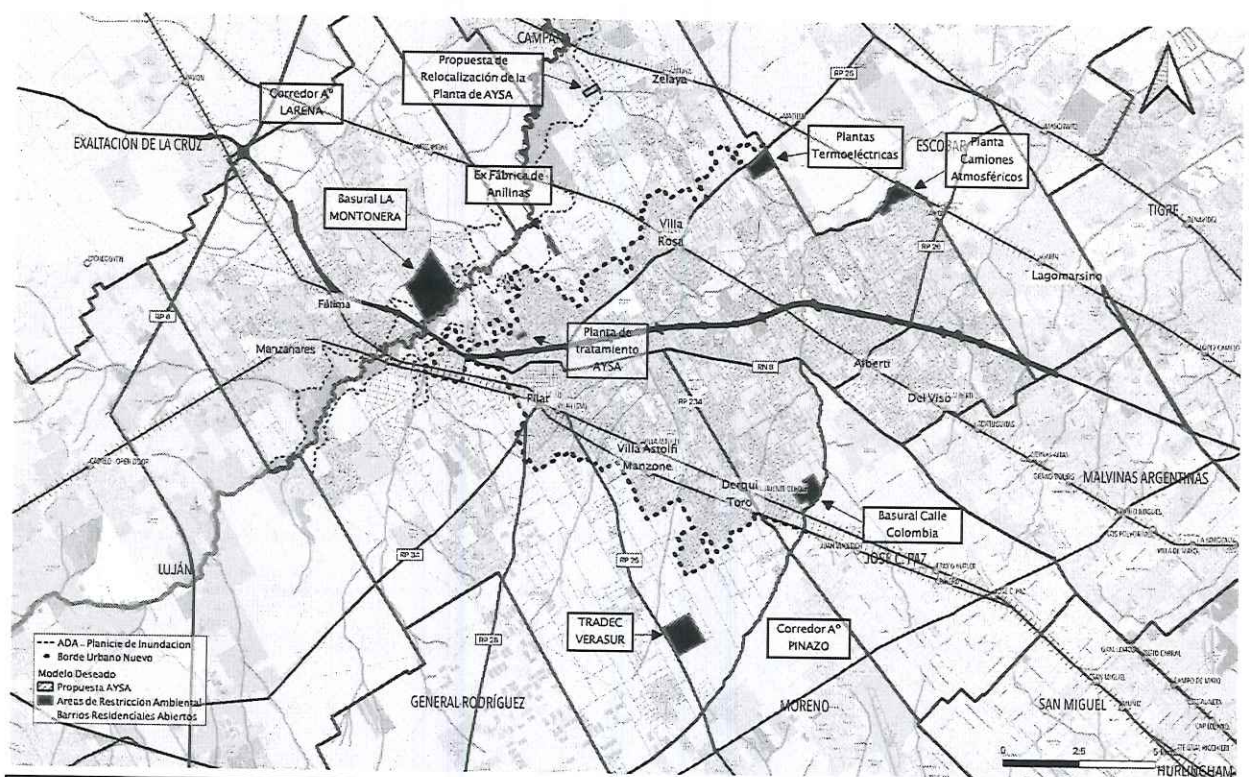
. Ex Fábrica de Anilinas:

Ubicada en cercanías del Río Luján junto al predio de la Reserva Natural, se encuentra sin actividad desde la década del 80, conformando un pasivo ambiental de importancia debido a los metales pesados utilizados para la producción de anilinas que todavía se alojan en el predio. El Código definirá restricciones ambientales específicas.



. Arroyos Pinazo y Larena:

Ambos sistemas hídricos son los más afectados por los desechos de origen industrial y sanitario que reciben a lo largo de todo su trayecto. En el caso del Larena, recibe principalmente los arrojados de parte de las fábricas localizadas en el Parque Industrial. En cuanto al Arroyo Pinazo, presenta una mayor complejidad dado que en su entorno se alojan una variedad de industrias, basurales a cielo abierto, plantas de tratamiento, los desagües de asentamientos informales, entre otros usos, que arrojan sus residuos allí con distintos niveles de tratamiento, localizados tanto en Pilar como en los municipios linderos de Moreno y José C Paz.

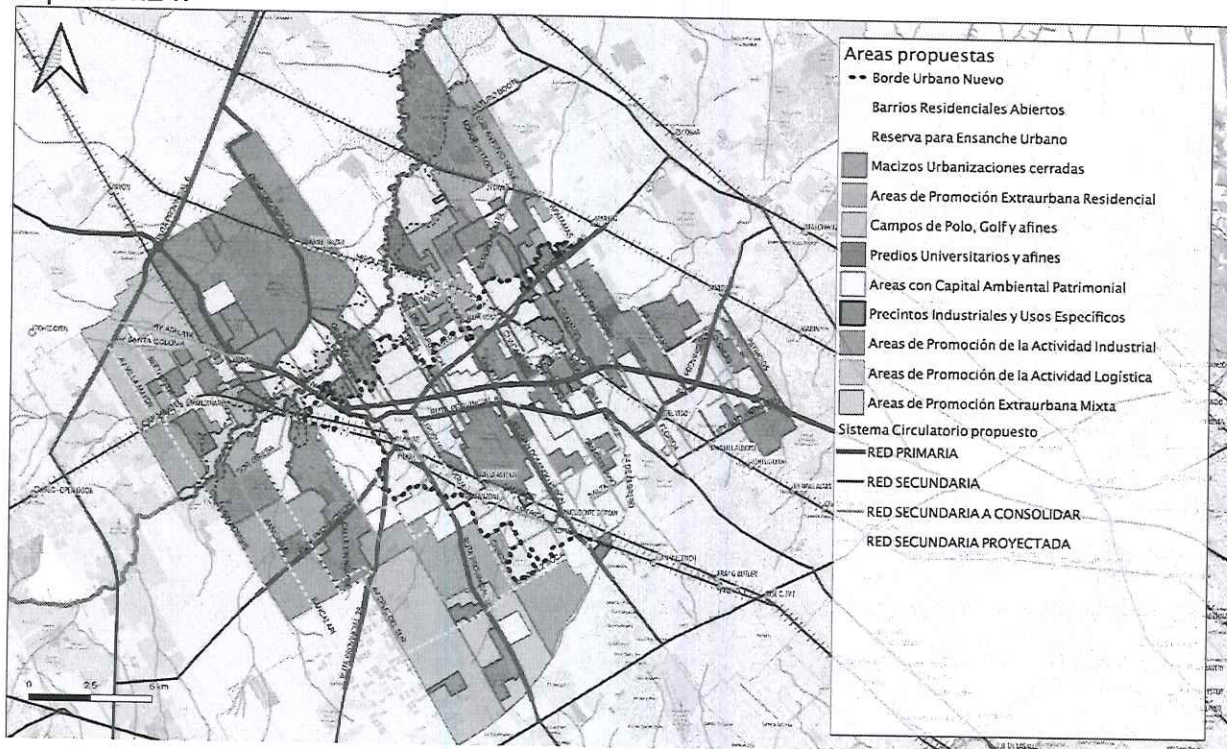


PLANO 24: Áreas de Restricción Ambiental
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



1.2.3.12 PROYECTOS ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA

Para dar soporte al perfil productivista y socialmente integrador del partido, el Modelo Deseado reconoce como necesarios ciertos proyectos espaciales, entre los que se encuentran la consolidación de algunas arterias secundarias y proyecciones de apertura de calles, conforme a la Red Troncal Vial establecida en el código vigente, según se ilustra en el plano n24.



PLANO 25: Propuesta de sistema circulatorio
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org

- Consolidación de arterias secundarias dentro de la trama urbana, según se indica en el Plano n24
- Propuesta de apertura de calles en el Área de Promoción de la actividad logística, en la localidad de Manzanares, para viabilizar el uso propuesto.
- Propuesta de apertura de calles, a modo de circunvalación, para mejorar la accesibilidad en el sector Sur de la localidad de Pilar, a partir de la vinculación de las rutas 34, 28, 25 y 234. Se propone como potencial corredor comercial.
- Propuesta de apertura de una calle contigua al trazado del FFCC ex Belgrano Norte, desde su intersección con la Autopista Panamericana hasta la Av. Frondizi en la localidad de Fátima, a fin de mejorar la accesibilidad de las áreas urbanas del Partido hacia el distrito industrial ubicado en la periferia.

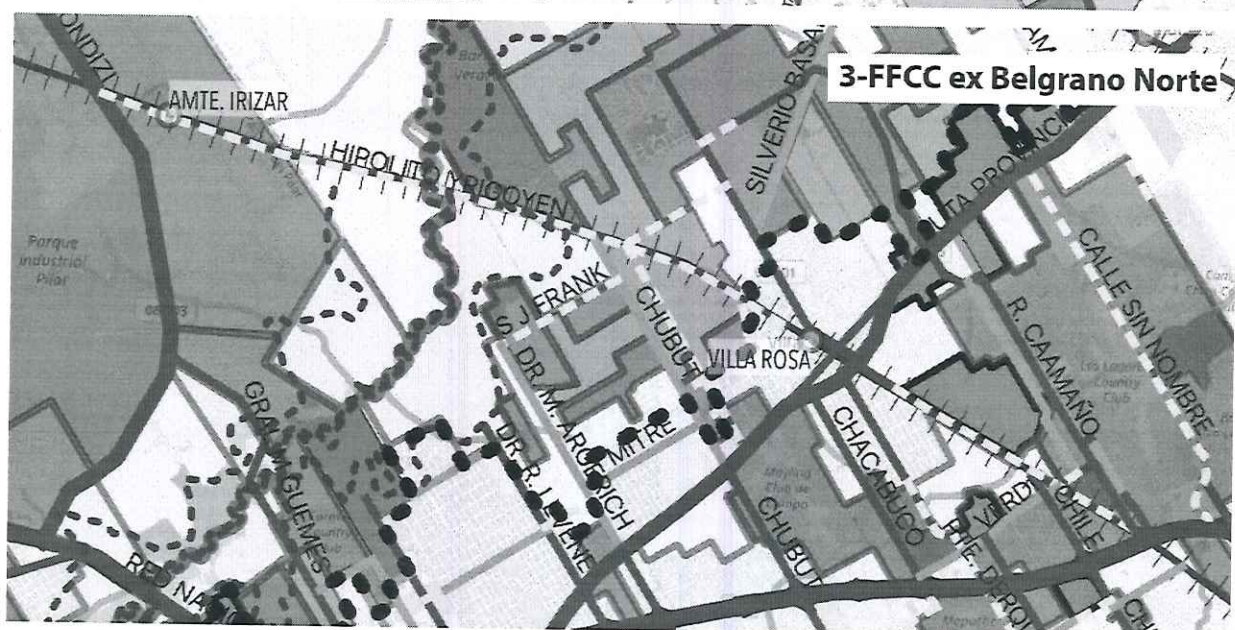
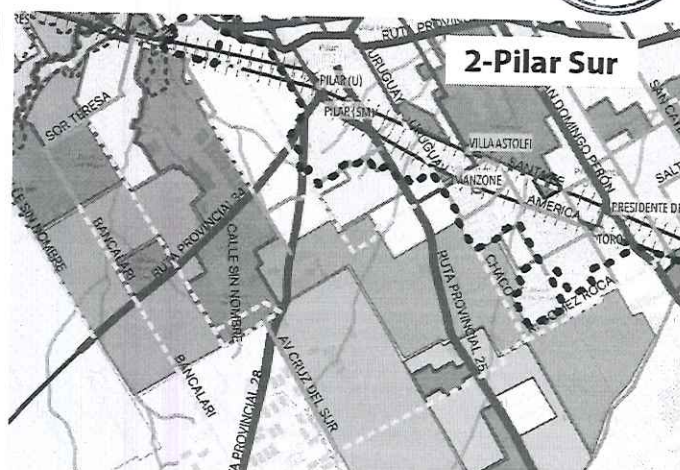
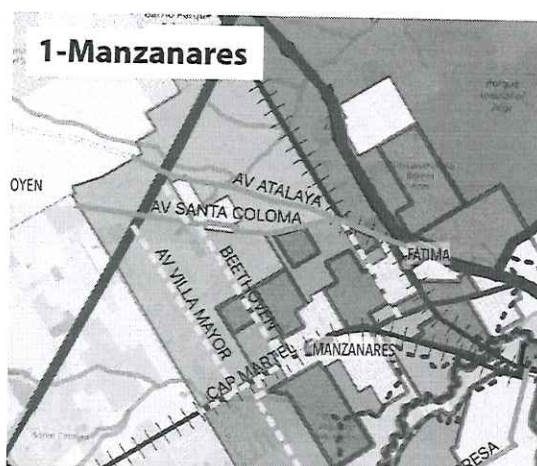


IMAGEN 12: Plano de los 3 sectores con proyección de aperturas de calles
Fuente: Elaboración propia / Plano base: openstreetmap.org



2 FORMULACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

En continuidad con los lineamientos y modelo deseado para la concesión del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Pilar, se abordan los ejes y dimensiones temáticas, mediante la formulación de programas y proyectos, que se enumeran a continuación:

- Eje de Desarrollo Urbano.
- Eje de Acceso Justo al Hábitat
- Eje de Desarrollo Sostenible y Protección Ambiental.

Mediante estos ejes, se exponen objetivos específicos que complementan la parte ejecutiva – operativa del Plan, que servirá de puntapié para que el Departamento Ejecutivo y el Departamento Legislativo municipal profundicen acciones de gobierno en instancias posteriores, en el mediano y largo plazo.

2.1 EJE DE DESARROLLO URBANO

Se apunta a mejorar el territorio integral, entendiéndolo como un espacio de comunión de clases, de actividades económicas e industriales que se dan de manera simultánea, generando acciones sobre los habitantes estables, trabajadores y el tránsito.

Entender el territorio, requiere de un estado activo, moderno y capaz de dar respuestas a las acciones dinámicas mediante políticas activas.

2.1.1 PROGRAMA DE PUESTA EN VALOR DE NUEVAS CENTRALIDADES

Se encuentra orientado a potenciar zonas insertas en áreas urbanas, en corredores o adyacentes a nodos con un tránsito medio diario anual mayor al promedio.

OBJETIVO: Generar nuevas alternativas de crecimiento en términos consumo, de equipamiento y de ordenamiento urbano, buscando potenciar la identidad de polígonos determinados del Partido, que impliquen una reducción de flujo de tránsito entre localidades mediante el incentivo de radicación de comercios de cercanía y esparcimiento, materializando a través de mobiliario y arbolado urbano de caracterización al sitio.





JUSTIFICACIÓN: Los nodos y centralidades del Partido, tienden a ubicarse en torno a las estaciones de Ferrocarril, zonas de descenso y ascenso a transporte público para realizar transbordo hacia los barrios. Algunos nodos, no están lo suficientemente desarrollados, lo que implica que no se tornen poco atractivos para los vecinos y/o inversores.

El Estado Municipal, tiene la capacidad de impulsar directrices relacionadas con código de edificación, planeamiento urbano, que posibiliten la concreción de una imagen homogénea de estos.

La identidad de los subcentros urbanos se puede dar mediante unificación de criterios como en la construcción de veredas, de marquesinas, de mobiliario urbano y forestación, que junto a la exención de tasas, puede dar nuevas oportunidades para vecinos e inversores.

2.1.1.1 PROYECTO DE FORESTACIÓN URBANA

Consiste en mejorar la calidad urbana, mediante la aplicación de la Ley Provincial 12.276 que establece el régimen legal del arbolado público y la normativa vigente en relación a la temática.

OBJETIVO: mejorar la calidad del medio mediante los beneficios que aportan las especies nativas.

JUSTIFICACIÓN: El cambio climático ha producido el incremento de las temperaturas medias en los últimos años, y está demostrado que las especies arbóreas además de mejorar la oxigenación son un elemento primordial para disminuir las islas de calor que se generan en la ciudad.

ACCIONES:

- Plantación de especies nativas
- Exigir el cumplimiento de la normativa local en materia de arbolado.
- Generar mecanismos de incentivo de forestación en espacios ociosos y vacantes, espacios públicos y vía pública.





- Generar compromiso de la comunidad y asociaciones civiles, a través de padrinazgos en campañas de plantación.
- Identificación de zonas a reforestar.

2.1.1.2 PROYECTO DE IDENTIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES, NATURALES, ARQUITECTÓNICO Y CULTURALES LOCALES.

OBJETIVO: Los bienes naturales, arquitectónicos y culturales, son patrimonio de los habitantes del Partido y deben ser resguardados para las generaciones presentes y futuras, a fines de consolidar espacios para la comunidad y memoria.

JUSTIFICACIÓN: La implementación de medidas de resguardo y protección de los bienes con interés patrimonial, natural, arquitectónico y cultural es potestad de los estados locales y de la comunidad. Los sistemas de información geográfica (SIG), generan un ámbito para establecer líneas de acción y seguimiento, con posibilidad de uso colaborativo y abierto a la comunidad a fines de identificar, clasificar y cuantificar dichos bienes.

ACCIONES:

- Desarrollo de un sistema georeferencial de bienes con valor patrimonial, natural, arquitectónico y cultural.
- Difusión y promoción del patrimonio en el ámbito municipal y provincial.
- Acciones de salvaguardia del patrimonio.
- Desarrollar acciones de prevención y lucha contra el tráfico ilícito de
- Implementación de acciones para la conservación y el rescate de bienes con valor patrimonial.

2.1.2 PROGRAMA DE FOMENTO DE CORREDORES COMERCIALES EN TORNO A LA AUTOPISTA.

OBJETIVO: Generar la radicación de comercios de cercanía, de consumo masivo, especiales, de esparcimientos y otros, que brinden a los vecinos al norte o al sur de la autopista resolver su consumo sin atravesar la vía y acotando la circulación vehicular.





JUSTIFICACIÓN: Las autopistas tienden a ser las fachadas de ingreso a la ciudad, en donde se manifiesta una heterogeneidad, según uno la transita, pasando por polígonos con sectores desarrollados, subdesarrollados, otros con usos residenciales mixtos, exclusivos, industriales y comerciales. Pero las autopistas generan otro tipo de problemática, actúan como barrera urbana, obligando a los habitantes, usuarios, o compradores a atravesar por pasos a nivel o sobre nivel.

ACCIONES:

- Modificación de la normativa del uso de suelo que admita la radicación, generando zonas homogéneas desde el punto de vista urbano.
- Incentivo mediante la reducción de tasas de seguridad e higiene, derechos de construcción.
- Generar un estudio de flujo de tránsito particularizados.

2.1.2.1 PROYECTO DE NUEVAS VIALIDADES A FINES DE DESCOMPRIMIR ARTERIAS.

El aumento de población estable, de la oferta laboral en barrios cerrados y clubes de campo, genera un aumento del tránsito urbano en la periferia de la ciudad.

En horarios pico y fines de semanas se genera un fenómeno de embotellamiento en la zona de ingreso / egreso a rutas y autopistas. Se debe básicamente porque en los accesos a estas urbanizaciones, los anchos de calzadas son de 7.30m con una zona de caminos disponible de 15 a 20 metros entre líneas municipales.

OBJETIVO: Evaluar un sistema de direcciones de tránsito de mano única, en arterias paralelas, pudiendo proponerse la afectación/restricción de una porción de parcelas frentistas de la avenida o calle principal para ampliar calzadas.

JUSTIFICACIÓN: Los parcelamientos abiertos no tienen un estudio urbano previo sobre la movilidad urbana, la determinación del volumen vehicular y su distribución. En muchos casos, el aumento del volumen vehicular se manifiesta en loteos de una antigüedad mayor a 30 años, adyacentes a rutas y autopistas.





Los barrios cerrados y clubes de campo, superada cierta superficie requieren un estudio urbanístico, en donde el municipio puede evaluar las circulaciones vehiculares y la inserción en la trama urbana.

El ordenamiento primario del territorio le corresponde al municipio, por lo que es potestad del municipio, hacerlo valer, exigir en las nuevas propuestas de urbanizaciones cerradas, loteos abiertos y proyectos sobre vías principales, restricciones de usos, afectaciones, mayores anchos de calles, a fines de lograr nuevas capacidades potenciales a la red de circulación vehicular.

2.1.2.2 PROYECTO DE MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE

OBJETIVO: La movilidad urbana plantea como objetivos generar prácticas amigables para el entorno, priorizando el transporte público de pasajeros, la movilidad saludable, la seguridad vial, reduciendo la congestión, del tránsito vehicular y los siniestros viales.

JUSTIFICACIÓN: El incremento de la población, empleo local, el aumento del parque automotor y logístico, genera un aumento de emisiones de gases invernadero, de los tiempos de viaje y de congestión. Este proceso se puede revertir alejando de los centros urbanos los centros logísticos, empleando un sistema de medios de transporte sostenible a través de bicisendas, bicicletas y monopatines con nodos donde funcionen estaciones de préstamo y/o guarda.

ACCIONES:

- Ejecución de ciclovías desde puntos centrales a equipamientos.
- Sistema de transporte público de bicicletas, a través de estaciones de préstamos de bicicletas y de guardado.
- Ejecución de sistema de transporte público del tipo metrobús – BRT.
- Generación de estaciones de transbordo y de larga distancia.
- Estacionamiento Inteligente (puesta en marcha).





2.1.3 PROGRAMA DE CONSORCIOS URBANÍSTICOS E INDUSTRIALES CON PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

OBJETIVO: Tiene como objetivo el desarrollo de suelo urbano e industrial con participación público y privada, en donde las partes obtengan beneficios mayores fruto de la asociación.

JUSTIFICACIÓN: Debido al crecimiento de las áreas urbanas y complementarias, los espacios vacantes y ociosos tienden a disminuir en cantidad, requiriendo la necesidad arbitrar medios de acción para su desarrollo. En algunos casos el municipio dispone de espacios degradados, emplazados en sitios donde no son viables programáticamente para la ejecución de actividades comunitarias, pero estos son atractivos para el privado por su potencialidad.

Es aquí donde el municipio, pone a disposición tierra (de dominio privado municipal) y el privado aporta el capital para la concreción de proyectos bajo la figura de Parque Industrial, Sector Industrial Planificado, Área de Servicios Industriales y Logística, Incubadoras de Empresa, Unidades Modulares Productivas, Pequeños y Medianos Parques Industriales. El estado municipal y el privado obtienen como producto final parcelas de dominio privado en correspondencia a la incidencia del valor tierra en el desarrollo y las obras desarrolladas.

En el caso de generación de suelo urbano, se regirá por los preceptos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, Programa lotes con servicios bajo la figura consorcio urbanístico.

ACCIONES:

- Relevamiento de parcelas degradadas de dominio privado municipal con potencialidad industrial
- Desarrollo con industriales de proyectos, generando propuestas y evaluando los resultados obtenidos.
- Relevamiento de parcelas mayores a dos hectáreas, en frontera con el área urbana que sean aptas para alojar el Programa de Lotes con Servicios, figura de Consorcio Urbanístico (Ley 14.449).
- Desarrollo de proyectos urbanos, que contemplen las necesidades del municipio para la aplicación de programas de viviendas y resulte equitativo en términos de





las cargas y beneficios según lo suscrito en el consorcio urbano y la opinión de la autoridad de aplicación para la emisión de la resolución ministerial.

- Modelos de consorcios con estructuras técnico-jurídicas que determinen para ambas partes el cumplimiento de los objetivos propuestos
- Normativa necesaria para lograr dicha finalidad.

2.1.3.1 PROYECTO PRESUPUESTO PARTICIPATIVO EN RELACIÓN PARA FONDOS OBTENIDOS POR CAPTACIÓN DE PLUSVALÍA.

OBJETIVO: Teniendo en miras la integración socio urbana de los barrios vulnerables, mediante un hábitat digno y sustentable, promoviendo la generación y la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; abordando y atendiendo integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; generando nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo

JUSTIFICACIÓN: En la SECCIÓN V - Acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, la Ley 14.449, determina los hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, la manera de pago y su destino.

Siendo que en el caso que se efectiviza en "dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos".

Es por ello, que a fines de dar mayor transparencia, el presente proyecto tiene como objetivo que los habitantes de los barrios vulnerables, participen en la elección del destino de los fondos a través de la votación de proyectos para los barrios que forman parte del registro provincial de la ley.

2.1.3.2 PROYECTO DE MEJORA DE CAPACIDADES Y DESARROLLO DE INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN URBANA.

OBJETIVO: Los estados locales, a través de la normativa nacional, provincial y local debe generar instrumentos de gestión que le brinden herramientas de planificación, de





promoción y desarrollo, de financiamiento, de redistribución de costos y beneficios, y por último de participación ciudadana, teniendo como objetivo una mejora de la capacidad y respuestas a las necesidades del pueblo.

JUSTIFICACIÓN: Los instrumentos de gestión urbana tienen un sentido de aplicación amplio y transversal a todas las unidades de gestión del estado municipal. El foco de los instrumentos a implementar tendrá como premisa garantizar el acceso de los sectores vulnerables, populares a la oferta de suelo urbano y vivienda, siendo el estado municipal garante a través de planes de vivienda, banco de tierra municipal y fondos específicos para su implementación con carácter participativo.

ACCIONES:

- Revisión de instrumentos locales.
- Generación normativa local para la aplicación de instrumentos.
- Generación de una unidad ejecutora local responsable de la aplicación de instrumentos de gestión urbana.

2.1.3.3 PROYECTO DE ABORDAJE DE OBRA PÚBLICA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

OBJETIVO: Con el fin de dar cumplimiento a la normativa de fondo vigente, garantizando un entorno laboral donde se respeten la igualdad de trato y oportunidades de todos los trabajadores que lo integran, permitiendo construir una sociedad más justa, igualitaria, diversa y equitativa.

Sumando además, la implementación del lenguaje inclusivo, nómina de personal desagregada por género, funciones y la disposición de las políticas de paridad de la empresa contratista, entre otras iniciativas.

JUSTIFICACIÓN: La implementación de políticas de géneros en la obra pública, es necesario para efectivizar la igualdad de oportunidades, a través de la perspectiva de género, diversidades. La misma puede ser implementada mediante los Pliegos de Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas para licitar con preceptos de perspectiva de género. Se puede materializar mediante la obligatoriedad de contar con





servicios sanitarios diferenciados por género e indumentaria adecuada para todo el personal.

La introducción de políticas de perspectiva de género, están incluidas en el Código de Ética del Ministerio de Obras Públicas de Nación, es decir, se encuentra en agenda política y es necesario trasladarlo a la aplicación municipal.

ACCIONES:

- Generar Pliegos Licitatorios con perspectiva de género.
- Promover acciones para la efectiva igualdad de oportunidades, trato e integración de mujeres y LGBTI+
- Rechazar todas las formas de acoso, violencia, maltrato y hostigamiento por cuestiones de género.
- Brindar un trato digno, justo e imparcial a todas las personas
- que desempeñan su actividad laboral en el ministerio, con las
- mismas exigencias, deberes y derechos desde el momento
- que ingresan y hasta su retiro.

2.2 EJE DE ACCESO JUSTO AL HABITAT

Este eje agrupa los programas de aplicación municipal que tienen intervención directa en barrios que requieren algún tipo de regularización urbana, dominial e integración socio urbana, mediante la aplicación de políticas públicas y normativa local, provincial y nacional en materia de Hábitat.

2.2.1 PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS POPULARES A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS DE LA LEY PROVINCIAL 14.449 Y LEY NACIONAL 27.453

OBJETIVO: La aplicación de los fondos fiduciarios programáticos que están a disposición de los gobiernos locales para la mejora del hábitat, mediante obras de infraestructura de servicios, de accesibilidad vial, hidráulica, de iluminación, la mejora de viviendas y generación de espacios para la comunidad.

JUSTIFICACIÓN: La Ley De Acceso Justo Al Hábitat presenta la posibilidad de intervenciones financiadas con el Fondo Fiduciario de Hábitat, que pueden ser gestionados mediante el municipio y/o organizaciones que integren el registro de la ley.





De igual modo, el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU), dependiente de la Secretaría de Integración Socio Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, puede financiar en barrios que integren el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) Proyectos de Obras Tempranas (POT) y Proyectos Ejecutivos Generales (PEG). El mismo impone una etapa participativa con la comunidad barrial y son una herramienta eficaz para la ejecución de obras estructurales.

ACCIONES:

- Determinación que formen parte de los registros de las leyes 14.449 y 27.453.
- Establecer procesos participativos para priorizar las obras.
- Articular con autoridades de aplicación de ambas leyes las estrategias de integración socio urbana.

2.2.1.1 PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS EN BARRIOS PERIFÉRICOS.

OBJETIVO: Puesta en valor de espacios públicos en barrios periféricos a las centralidades, a través de la generación de plazas, corredores urbanos verdes y de equipamientos comunitarios que sean soportes a la demanda de la comunidad.

JUSTIFICACIÓN: Los espacios verdes públicos y de equipamiento comunitario constituyen patrimonio de los habitantes del Partido.

A través del Decreto - Ley 9.533/80 se transfieren al estado municipal reservas fiscales en subdivisiones anteriores a la sanción del Decreto – Ley 8912/77. Así mismo, con el DL 8912/77, en vigencia toda subdivisión debe ceder al dominio público municipal parcelas para el destino de espacio verde público y equipamiento comunitario.

En los barrios populares, que surgen de procesos espontáneos y que muchas veces no responden a los marcos normativos, requieren del estado (Municipal, Provincial y Nacional) para la regularización urbana y dominial, requieren un proceso de subdivisión de la tierra. En estos casos, existen espacialmente espacios para la comunidad pero con dominio imperfecto.





El Municipio en zonas de déficit de espacios públicos, puede instrumentar procesos de incorporación de tierra al dominio municipal y/o declararla de utilidad pública y sujeto a expropiación.

ACCIONES:

- Desarrollo de mesas barriales orientadas a proyectos participativos.
- Generación de proyectos, de refuncionalización, mejoramiento o creación de nuevos espacios verdes y de equipamiento comunitario.
- Identificación de zonas que admitan el desarrollo de corredores verdes.
- Formación de promotores ambientales en coordinación con el programa Potenciar Trabajo.
- Articulación con áreas de ambiente para fomentar prácticas amigables, en términos de residuos y especies autóctonas.

2.2.1.2 PROYECTO GENERACIÓN DE UN FONDO DE TIERRAS E INFRAESTRUCTURA PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL HÁBITAT.

OBJETIVO: Obtener fondos para el financiamiento de planes, programas, proyectos a aplicarse en la mejora de la infraestructura y nutrir un fondo de tierras municipal. Para ello se debe crear un fondo de tierras municipal e infraestructura para la mejora de la calidad del hábitat, en carácter de fondo afectado creado vía ordenanza con designación de una autoridad de ejecución y aplicación.

JUSTIFICACIÓN: El municipio debe dar respuesta a las carencias de infraestructuras, al acceso a la vivienda, a la regularización dominial y otros aspectos que inciden en la mejora de la calidad del hábitat.

Formarán parte del presente fondo:





- Los aportes de fondos provinciales que provengan de recuperos y recobros de créditos y operatorias de viviendas.

- Fondos obtenidos de la venta de parcelas de dominio municipal.
- Donaciones y/o cesiones sin cargo que para este fin reciba el municipio.

El fondo de tierras e infraestructura para la mejora de la calidad del hábitat, se destinará a:

- La compra y financiación de parcelas destinadas a la construcción de viviendas sociales, planes de viviendas, realojo de familias, planes de lotes con servicios y consorcios urbanísticos.
- Provisión de infraestructura en barrios pertenecientes al registro de la Ley 14.449 y Ley 27.453, a barrios generados mediante planes de interés social o con participación del estado.
- Compra de parcelas destinadas a la concreción de espacios verdes públicos y equipamiento comunitario en zonas de déficit de estos.

2.2.1.3 PROYECTO DE BANCO DE TIERRAS.

OBJETIVO: El Estado Municipal puede incorporar tierras mediante diferentes procedimientos administrativos, en el marco de diversos instrumentos normativos. El banco de tierras es un instrumento local por el cual el Estado Municipal administra la tierra de dominio público y privado municipal, el ingreso de la tierra y su destino programático.

JUSTIFICACIÓN: Los estados locales, ejercen el ordenamiento primario sobre el territorio, esto implica tener un arqueo constante de sus bienes, usos presentes y potenciales, preservándolo de intrusiones, evitando que caigan en estado ocioso y de abandono.

ACCIONES:

- Relevamiento y georreferenciación de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal, determinando el estado de ocupación y tomando medidas para su custodia efectiva.





- Incorporación y registración de todas las parcelas de acuerdo con el Decreto - Ley 9533/80.
- Identificación de parcelas potencialmente programáticas en referencia a infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda y reservas naturales y culturales, a fines de ser incorporadas al dominio municipal.
- Arbitrar los medios necesarios para incorporación de tierras mediante la prescripción administrativa, vacancia simple y calificada, donaciones, compensaciones de deudas de tasas por tierra, declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación de parcelas, avenimientos, permutas.

2.2.1.4 PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

OBJETIVO: Poner a disposición, de los tenedores precarios de parcelas, el acceso a la regularización dominial y fiscal de las mismas.

JUSTIFICACIÓN: Mediante la aplicación de las leyes 10.830 y 24.374, se establecen mecanismos donde el estado municipal actúa intermediario con la Escribanía general de Gobierno, orientando al vecino en los requisitos de la ley, arbitrando los recursos necesarios para la implementación.

ACCIONES:

- Relevamiento de barrios con parcelas con tenencia precaria.
- Ejecución y difusión de campañas de regularización en barrios poniendo el estado a disposición del vecino.
- Aplicación de las leyes 10830/07; 24374/94; 27453/18.
- Regularización tributaria con cambio de destinatario para las parcelas que apliquen en el marco normativo.





2.2.1.5 PROYECTO DE REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL DE BARRIOS POPULARES

OBJETIVO: La regulación urbana y dominial de barrios populares tiene como objetivo, la generación de la unidad parcelaria en los indivisos que conforman el entramado de las urbanizaciones precarias. Posteriormente a la regularización geométrica, se inicia el proceso de regularización dominial a fines de transferir el dominio a cada uno de los ocupantes, en coexistencia con la dotación de infraestructuras y mejoramiento del hábitat.

JUSTIFICACIÓN: Mediante los instrumentos de la ley 14.449 y 27.453, y haciendo lugar a las excepciones al régimen de subdivisión por el DL 8912, se pretende ejecutar la mensura y subdivisión de las parcelas que forman los indivisos (aplicase este caso a parcelas rurales, grandes parcelas urbanas, etc.). Para la ejecución de este proceso es necesario contar la titularidad del bien a favor del municipio, o bien lograr la cesión de los derechos posesorios y a posteriori transferir el dominio de manera gratuita a cada uno de los poseedores.

ACCIONES:

- Identificación de barrios populares que requieran regularización urbana y dominial.
- Identificación de titulares, para evaluar el mecanismo de regularización dominial y posibles transferencias de dominio.
- Ejecución de relevamientos de hechos existentes.
- Concreción de un plan urbano de regularización, evaluando posibilidades de relocalización o realojos de unidades habitacionales que no sean aptas para la regularización.
- Inicio de proceso participativo de comunicación de acciones, y de diagramación de las etapas de urbanización.
- Solicitud de asistencia técnica a entes nacionales y provinciales, y gestión de recursos para la implementación de obras.





2.3 EJE DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

El eje de desarrollo sostenible y protección ambiental, agrupa por un lado elementos de la dimensión de económica, haciendo foco en la industria, y por otro lado la dimensional ambiental a partir de programas que tienen a preservarla.

2.3.1 PROGRAMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

OBJETIVO: Se contemplan las acciones necesarias que impliquen la protección, preservación y tratamiento sustentable del medio.

JUSTIFICACIÓN: El Partido de Pilar, tiene sectores con un gran patrimonio ambiental que requiere una acción conjunta de las población, de los industriales y desarrolladores, para mantener, preservar y proteger los ecosistemas característicos del mismo.

Es por ello, que se plantean un seria de Proyectos que tienen a la preservación, al monitoreo y puesta en valor de los valles y planicies de inundación de la cuenca del Río Luján.

2.3.1.1 PROGRAMA DE PUESTA EN VALOR DE RESERVA NATURAL

OBJETIVO: Se contemplan las acciones necesarias que impliquen la preservación y puesta en valor de la reserva natural, como un bien patrimonial natural, cultural.

JUSTIFICACIÓN: La Reserva Natural Pilar, forma parte del ecosistema del pastizal pampeano, en el valle de inundación del Río Luján. Las reservas naturales constituyen bienes de conservación de la biodiversidad ecosistémica del medio, que ante el avance, el crecimiento demográfico y el desarrollo territorial, donde se torna necesario la protección de la fauna y flora característica. Asimismo, corresponde aplicar tareas de sensibilización y educación ambiental que garanticen el compromiso de la sociedad mediante prácticas amigables para el medio.

ACCIONES:

- Promoción y difusión ante instituciones educativas, asociaciones civiles, organizaciones sin fines de lucros y comunidad, la educación ambiental con el objetivo de transmitir conocimiento en relación a la biodiversidad de la Reserva, su importancia y la necesidad de su conservación.





- Elaboración de señalética, folletería, material audiovisual que sirva de soporte a la difusión de la Reserva, la biodiversidad y su importancia.
- Promoción del miniturismo local, poniendo en foco a actividades guiadas, de caminata, avistamiento de fauna y flora con personal que oficie de guía.
- Recuperación de especies autóctonas.
- Vivero de plantas nativas.
- Limitación y erradicación de especies invasivas como el acacia negra.
- Mantenimiento de la infraestructura de soporte para acceso a la reserva y las actividades de la Reserva, que no comprometan ni generen impacto ambiental sobre la misma.

2.3.1.2 PROYECTO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE PODA.

OBJETIVO: El tratamiento de la poda, tiene como ejes el reciclado, la economía circular, el aprovechamiento de los restos de podas tratados.

JUSTIFICACIÓN: Durante la época estival, los árboles pierden su follaje y gran cantidad de vecinos, optan por realizar podas de árboles. En este periodo, se genera gran cantidad de residuos de poda, que no son tratados, valorizados y dispuestos de la manera amigable con el ambiente.

Con la implementación del chipeado se reduce de 5 a 7 veces el volumen transportado, se reduce el volumen de residuos enviados a basurales o rellenos sanitarios. El chipeado se puede vender o utilizar como tal como cubre suelos o "mulching". El procesado no produce olor y puede mezclarse con estiércol de animales o barros cloacales. El compost producido se puede vender o utilizar en espacios verdes o plantaciones de árboles.

Asimismo, el residuo de poda puede ser tratado mediante el compostaje y su producto final ser utilizado para viveros.

ACCIONES:

- Concientización y sensibilización mediante el cual, se establecerán circuitos y periodos para la recolección del residuo de poda en la vía pública.
- Chipeado de residuo en poda en el sitio.





- Compostaje del residuo de poda tratado.

2.3.1.3 PROYECTO DE DIGESTO NORMATIVO PÚBLICO EN TORNO A TEMÁTICAS AMBIENTALES, DE PLANEAMIENTO URBANO, REGULARIZACIÓN URBANA E INSTRUMENTOS DE LEYES DE PROMOCIÓN DE HÁBITAT.

OBJETIVO: El proyecto de digesto normativo es compendio de la Norma Nacional, Provincial y Municipal, que tiene injerencia en las temáticas ambientales, de planeamiento urbano, regularización urbana e instrumentos de Leyes de Promoción del Hábitat, que actúa como material de consulta para las diversas áreas que aborden dichas temáticas.

JUSTIFICACIÓN: El abordaje territorial requiere de la integración de diversas áreas municipales y sus equipos técnicos para la concreción de un plan, programa y/o actividad territorial, que requiere de material soporte, legal y administrativo. El digesto normativo es una herramienta fundamental que puede contener procedimientos administrativos, antecedentes, jurisprudenciales que actúen como material de consulta constante. El mismo se debe mantener actualizado y contener las principales normas utilizadas por las áreas territoriales y con incumbencia en el territorio.

2.3.1.6 PROYECTO DE MONITOREO DE CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO

OBJETIVO: Reducir los índices de contaminación de los cursos de agua del distrito.

JUSTIFICACIÓN: El agua constituye un insumo importante para la biodiversidad del medio, la vida humana y desarrollo de actividades productivas industriales y agropecuarias.

La reducción de índices de contaminación de las empresas, industrias y establecimientos agropecuarios, implica una mejora en el proceso de recomposición de los cursos de agua, que requieren otros procesos para su saneamiento.

Los monitoreos y tomas de muestras en origen brindan una noción sobre el grado de contaminación de la misma, brindando la posibilidad de identificar inequívocamente a las empresas contaminantes. Estos deben realizarse aguas arriba, aguas abajo y en el vuelco del cuerpo receptor.





La fiscalización de éstas, corresponde a las autoridades municipales en coordinación con las áreas provinciales con competencia en la temática ambiental e industrial.

2.3.2 PROGRAMA DE PROMOCION INDUSTRIAL

OBJETIVO: Incentivar la radicación industrial en el Partido de Pilar, favoreciendo la generación de puestos de trabajos y generando oportunidades a los vecinos del Partido. Asimismo, se incentiva el traslado de industrias radicadas en donde su actividad molesta a las zonas residenciales adyacentes.

JUSTIFICACIÓN: Con la capacidad limitada de cobijar nuevas industrias en los parques industriales, se requiere la oferta de suelo industrial apto, que no cause incompatibilidades con la actividad residencial, no dañe al medio y con fácil acceso a las vías primarias de circulación.

2.3.2.1 PROYECTO DE INCENTIVO PARA TRASLADO DE INDUSTRIAS UBICADAS EN ZONAS RESIDENCIALES Y RADICACIÓN DE INDUSTRIAS EN AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES.

OBJETIVO: Traslado de las industrias molestas y peligrosas, nombradas como de segunda y tercera categoría, hacia sitios en donde no generen impacto negativo a la población, al medio y con una infraestructura acorde a las necesidades del industrial.

JUSTIFICACIÓN: La radicación de empresas en torno a la Ruta Provincial 25, en su tramo norte y sur, en un primer estadio no han generado incompatibilidades con la población adyacente y con el flujo de tránsito pesado. El crecimiento demográfico y el aumento del parque automotor, consecuentemente genera problemáticas referidas a la contaminación sonora, visual y en casos puntuales con los vertidos de efluentes industriales con deficiencia en su tratamiento.





La ausencia de oferta de suelo industrial, en tierras aptas para la radicación de empresas, bajo la figura enumeradas en la Ley 14.459 que generen la infraestructura de servicios necesaria para la producción, logística de almacenamiento y de transporte.

El municipio mediante procesos de promoción puede brindar facilidades al industrial para radicarse o trasladarse, evaluando según la ponderación del caso la reducción de tributos.

ACCIONES:

- Generación de nuevas zonas industriales
- Modificación de zonas donde se pretenda limitar el crecimiento industrial, motivando la necesidad de su traslado hacia zonas aptas.
- Reducción de tributos y facilidades para empresas que se trasladen hacia zonas industriales.
- Compromiso por parte del industrial para la contratación de mano de obra local.

2.3.2.2 PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL

OBJETIVO: El mejoramiento de infraestructura vial para tránsito pesado.

JUSTIFICACIÓN: El acceso a las industrias agrupadas corresponde a un valor agregado a la hora del ingreso de materias primas y el egreso del producto terminado, para continuar con la cadena de producción o bien, comercialización en el mercado interno o externo. El mantenimiento de las calles abiertas al uso público corresponde al estado municipal, y este tiene como atributos el cobro de tasas para hacer efectiva esta prestación.

ACCIONES:

- Categorización de vías de circulación según el tránsito medio anual y su capacidad portante, a fines de establecer ponderaciones.
- Creación de un fondo afectado para el mejoramiento y mantenimiento de trazas hacia áreas industriales.





2.3.2.3 PROYECTO DE GENERACIÓN DE NUEVAS CONECTIVIDADES PARA TRÁNSITO PESADO E INCENTIVO DE RADICACIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS.

OBJETIVO: Mediante la construcción de nuevas vialidades aptas para el tránsito pesado, que generen opciones de accesos a zonas industriales y valorización de parcelas ociosas aptas para el desarrollo de agrupamientos industriales y logísticos.

JUSTIFICACIÓN: La generación de nuevas trazas aumenta la capacidad descongestión de arterias aumentando el ingreso y egreso de un mayor volumen vehicular hacia los establecimientos industriales.

El desarrollo de nuevos vehículos de tránsito pesado, con mayor capacidad portante y mayores dimensiones, ha generado que las vías de circulación preexistentes no sean aptas para la circulación de unidades del tipo bi-Tren con capacidad de carga de hasta 75 toneladas.

Para la generación de nuevas conectividades es indispensable que sean acordes y consecuentes con los nuevos parámetros de diseño (capacidad portante del paquete estructura y radios de curvas). Se debe priorizar aquellas nuevas conectividades que puedan vincularse a redes primarias existentes y con posibilidad de vinculación a puertos y autopistas.

ACCIONES:

- Proponer parámetros de diseño para vías de circulación, que sirvan de línea de base para las futuras trazas de tránsito pesado.
- Proponer trazas para tránsito pesado, con líneas de afectación a parcelas frentistas y caminos de sirgas.
- Generar avenimientos en parcelas con límite en cursos de agua, que produzcan potenciales nuevas circulaciones.





2.3.2.4 INCENTIVACIONES ECONÓMICAS PARA INDUSTRIAS LOCALES QUE FOMENTEN LA ECONOMÍA CIRCULAR.

OBJETIVO: La economía circular es un proceso que tiende a aprovechar materiales que salen del sistema, y pueden ser incluidos en nuevos procesos. Este proceso tiende a reducir el impacto del cambio climático, la reducción de biodiversidad, la gestión ambiental y gestión de desechos.

JUSTIFICACIÓN: La incorporación de materiales que pueden ser reciclables en contrapartida a la utilizar nuevos, que impliquen nuevos procesos y una reducción de costos en la cadena de producción, trae aparejado un beneficio en términos ambientales dada la reducción de energías en su proceso.

Existe una gran cantidad de materiales que pueden ser reinsertados en la cadena de producción, como es el caso de plásticos, papeles, cartones y residuos del tipo tecnológico (RAES).

ACCIONES:

- Implementación de un sistema de incentivo con reducción de tasas a empresas que incluyan en su proceso productivo prácticas de la economía circular.
- Vincular empresas que generen desechos reutilizables con otras que requieran material para un proceso productivo.
- Implementación de energías renovables, captación de agua de lluvia para el proceso de producción o uso interno de la empresa (no de consumo).





La remediación implica la generación de obligaciones de recomposición ante quienes generaron el pasivo. El municipio y las autoridades provinciales ejercen de control y fiscalización a través de sus áreas técnicas con competencia en el área.

Serán objeto de remediación cavas, tosqueras e industrias que se encuentren inactivas, empresas en funcionamiento que viertan desechos sin tratar al suelo y/o cursos de agua permanente o semipermanente.





3-INSTRUMENTOS PARA LA GESTION Y REGULACION URBANA

Son aquellos con los que cuenta el municipio para alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial , que permitan comprender sus alcances , contar así con normas específicas a nivel local , provincial y nacional, contar con programas y proyectos , incentivar el logro de dichos objetivos con las herramientas de gestión necesarias para ello .

3.1-INSTRUMENTOS NORMATIVOS ECONÓMICOS, TRIBUTARIOS Y DE FINANCIACIÓN

Estos instrumentos son necesarios para contribuir al desarrollo equitativo de la ciudad, y mejorar la capacidad del partido para desarrollar y financiar obras públicas para la movilización del suelo, se incluyen en el Código como parte de su normativa

Estos recursos podrán tener forma variada, como ser monetaria, a través de la adquisición de inmuebles , servicios , bienes, etc.

A su vez, estos recursos tributarios se ejecutan a través de la ordenanza fiscal e impositiva vigentes en el partido

3.1.1-FONDO DE DESARROLLO URBANO: se crea, el “Fondo de Desarrollo Urbano”, a los fines de efectivizar los mecanismos de movilización del suelo

El objeto exclusivo es concentrar, gerenciar y administrar los aportes económicos , que no estén asignados a otros destinos según ordenanzas tributarias, tarifarias y fiscales, municipales y/o provinciales está destinado a financiar:

- a- La compra y/o expropiación de tierras,
- b-La ejecución de planes y proyectos municipales;
- c- La ejecución de espacios verdes y recreativos;
- d- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos;





e- La ejecución de equipamiento urbano en los nuevos emprendimientos de vivienda que realice el municipio;

f-La implementación de operatorias de vivienda

-PATRIMONIO: está constituido por:

a) Fondos provenientes de la venta de lotes municipales, incluyendo ajustes e intereses.

b) Asignaciones presupuestarias que anualmente se prevean en el Cálculo de Recursos con proyección específica al Fondo de Desarrollo Urbano o aplicadas a la compra de tierras aptas para la construcción de viviendas.

c) Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sea éstos estatales o privados, destinados específicamente para el Fondo de Desarrollo Urbano.

d) El total recaudado por la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias.

e) el recobro de las cuotas provenientes de los proyectos que financia el Fondo;

f) Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas;

g) Todo otro fondo que se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados con única afectación a lo previsto en el presente Código.

- AFECTACIÓN: Los recursos son afectados para:

A. Adquirir por compra o expropiación propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamiento comunitario, instalaciones complementarias y/o viviendas públicas.

B. Asegurar la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles citados precedentemente.

C. Ejecutar obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas o planes y proyectos municipales de loteo social.





D. Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de barrios populares.

E. Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas complementarias, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación a programas de acceso a la tierra.

F. Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.

G. Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas, con participación de cooperativas.

H. Generar espacios verdes y recreativos, conservación, protección, restauración ambiental y mitigación de riesgos ambientales.

La conformación, administración, destinación específica y fuentes de ingresos del Fondo de Desarrollo Urbano, serán determinadas por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo local.

3.1.2-PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN VALORIZACIONES INMOBILIARIAS :

Se entiende por valorización inmobiliaria a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del titular de la propiedad y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. La valorización inmobiliaria se expresa en la diferencia entre las valuaciones fiscales de los inmuebles beneficiados en su situación original, previa al hecho generador (V1), y la valuación posterior al mismo (V2): $V1 = V2 - V1$.

3.1.3-CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA MUNICIPAL EN VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

Las contribuciones sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias





urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

a-Sujetos de pago: Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" -COVI- los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados.

b-Determinación de la Contribución: La "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles. En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria (VI) generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado (Ley 14.449, art. 50°). En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.

-Cómputo de las Contribuciones mínimas y Plazos de cesión o pago:

a) Subdivisión de predios de más de 5000 m2 en el área urbana: Esta contribución es aplicable a predios con una superficie total igual o mayor a 5.000 m2. localizados en el área urbana. Para estos casos la COVI se computará en superficie de suelo subdividido. Las parcelas a recibir por el Municipio deberán constar detalladamente en planos de mensura y división (parte gráfica e inscripciones en carátula) visado por el Municipio y ser cedidas en el momento de aprobación de las propuestas de subdivisión. La proporción de parcelas a





compensar se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

b) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana: Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se ha incrementado el FOS, FOT y/o la densidad y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

c) Ampliaciones de Área Urbana y Creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas: La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados. Las parcelas a recibir por el Municipio, como contribución por ampliaciones del área Urbana o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas (zonas de Clubes de Campo o análogas), deberán estar precisamente identificadas en los Planes Directores y Convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos. La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la ampliación del Área Urbana se calculará sobre el total de la superficie neta edificable, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes de acuerdo al Plan Director del área de ampliación (DL 8912/77, art. 17°).

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas o análogas, en área Complementaria o Rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes.

d) Autorización de Barrios Cerrados o Clubes de Campo o grandes desarrollos inmobiliarios

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios, de acuerdo lo establecido en el artículo 133 del presente cuerpo normativo.





e) Ejecución de Obras Públicas: Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, 30 % de la valorización inmobiliaria.

f) Otros hechos generadores: Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que, en conjunto o individualmente, incrementen el valor de un inmueble, posibiliten usos más rentables o aprovechamientos con una mayor intensidad de ocupación, el Municipio realizará un estudio pormenorizado a fin de evaluar su asimilación a los hechos antes enunciados. En caso de no resultar asimilables deberá determinar el monto de la contribución obligatoria acorde a la valorización inmobiliaria generada, considerando la valuación de los inmuebles en su constitución previa y posterior al hecho generador.

3.2-INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO GENERALIDADES

3.2.1-MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO:

Son aquellos instrumentos de promoción y desarrollo, destinados a facilitar la ejecución de diferentes proyectos o la gestión de áreas y servicios urbanos, algunos de los cuales pueden instrumentarse a través de procesos de colaboración entre los propietarios del suelo, organizaciones sociales y el poder público, procurando que las operaciones de desarrollo urbano promuevan la actuación interjurisdiccional y la iniciativa privada, en el caso del municipio de Pilar, se reglamentan a través del Código de Ordenamiento Urbano Territorial .

3.2.1.1-CONVENIOS URBANISTICOS:

Son aquellos acuerdos celebrados entre el Municipio y personas públicas o privadas para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística en lo relativo a la realización de estrategias objetivas , directrices planes, proyectos y reglamentaciones , ordenando y pautando compromisos asumidos por las partes,





siendo ejemplo las siguientes operaciones : adquisiciones de inmuebles, adquisiciones fiduciarias de inmuebles o recursos financieros para la constitución de los fideicomisos, consorcio de desarrollo urbano, áreas de desarrollo, capacidad constructiva de las parcelas , ejecución de obras de alto impacto, estructuras o edificios inconclusos , etc.

3.2.1.2-CONSORCIO DE DESARROLLO URBANO:

Se denominan así a aquellos que se conformen entre el municipio y el sector privado el cual permite que un administrador pueda a través de un compromiso fiduciario y con el cargo de cumplimiento del objetivo , gerenciar proyectos de urbanización , ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de la transferencia dominial .

3.2.1.3-ASOCIACION MIXTA:

Una forma de asociación ,que el municipio puede establecer con el sector privado , mediante concesiones, transferencias con cargo, convenios de explotación, padrinazgos , construcción y mejora de equipamiento y cualquier figura contractual a través de la cual se intervenga en un determinado sitio o actividad que el Departamento Ejecutivo considere viable .

3.2.1.4-DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

Serán de aplicación los artículos 84 a 87 del decreto ley 8912, y/o la norma que la reemplace o modifique , normativa que determine el mecanismo tendiente a la movilización y efectiva utilización del suelo urbano ocioso, que tengan como finalidad la óptima ocupación y desarrollo de los suelos baldíos, priorizando la movilidad de suelos vacantes dentro del área urbana por sobre el área complementaria, atento la disponibilidad de servicios, promoviendo mecanismos de comunicación pública que permitan exponer el estado de avance y desarrollo de los proyectos, y calificando las clases de vacancias de suelo con la mayor calidad urbana posible .





3.2.1.5-REAJUSTE DE TIERRAS:

Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

3.2.1.6-ZONA DE ENGOBAMIENTO PARCELARIO:

Podrán realizarse englobamientos parcelarios, entendiendo por tales a la unificación de inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme las pautas del diseño urbano. Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes en cantidad o calidad.

3.2.1.7-RESERVAS URBANAS:

Los sectores así designados en la Zonificación, quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en este Código. Las Ampliaciones deberán encuadrarse en los Artículos 17º y 18º del D. Ley 8912/77. Mientras no se incorporen a efectivo uso urbano, conservarán su subdivisión y uso actual, si no producen inconvenientes en la Zona Urbana donde se ubican.

3.2.1.8-BANCO DE TIERRAS:

El banco de tierras supone en valor el conjunto de activos físicos del gobierno local para disponer de suelo para la concreción de las intervenciones priorizadas en





los planes, participación de las rentas urbanas que se generen a raíz de las intervenciones urbanísticas y constituir reservas físicas y financieras de carácter estratégico para el desarrollo urbano, es necesario su creación, fuentes y objetivos a través de la normativa específica.

3.2.1.9- REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL:

El Registro Municipal de Demanda Habitacional (RMDH) aborda integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del Municipio funcionará en el ámbito de aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin. El Registro contendrá y sistematizará los datos para el correcto análisis cuantitativo y cualitativo de las carencias habitacionales de la población local y el posterior proceso de ponderación, preselección y determinación de beneficiarios. Su creación se establece de manera técnica a través de una ordenanza complementaria.

3.2.1.10- REGISTRO DE SUELO VACANTE Y EDIFICACIONES PARALIZADAS O DERRUIDAS :

A fin de relevar integralmente la diversidad de los inmuebles ociosos o urbanísticamente desaprovechados, localizados en el Municipio El Registro funcionará en el ámbito en aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina, el/la cual será responsable del relevamiento y caracterización de los inmuebles, según la clasificación prevista en la normativa . Su creación se establece de manera técnica a través de una ordenanza complementaria.

3.2.1.11- PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS :

En el marco de lo establecido por la normativa provincial vigente, se declara el parcelamiento y/o edificación obligatorios de aquellos inmuebles baldíos o edificaciones derruidas o paralizadas provistas de servicios básicos de infraestructura y localizadas en área urbana, incluidas en el "Registro Municipal de



Suelo Vacante y Edificaciones Paralizadas o Derruidas” estableciendo plazos y gravámenes para su cumplimiento, creando el hecho imponible a través del Código de ordenamiento para luego dar nacimiento a la ejecución y cumplimiento a través de las ordenanzas fiscal/impositiva .

3.2.1.12- PUBLICIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS:

Se garantiza el derecho a la información pública referida al régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre las autorizaciones, aprobaciones o factibilidades otorgadas en el marco de la normativa de ordenamiento territorial y gestión del hábitat vigente.

3.2.1.13- PUBLICIDAD Y VENTA DE INMUEBLES :

Todo aquel parcelamiento, generación de unidades funcionales bajo regímenes de PH, edificación y/o desarrollo inmobiliario, cualquiera fuera su tipo o escala, deberá cumplimentar los pasos legales establecidos para su aprobación, de acuerdo a la normativa municipal y provincial de aplicación a cada caso. Los mismos no podrán publicitarse ni venderse, bajo ninguna forma o medio, antes de concluir su aprobación final.

3.3-INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

Son aquellos que incentiven el cumplimiento de las estrategias y que ofrecen la singularidad de cumplir los objetivos de ocupación de suelo con nuevas formas, edificación de áreas especiales, emprendimientos para el tratamiento de bordes de arroyos, corredores estructurantes, políticas sociales





3.3.1-PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE HÁBITAT:

Crease un sistema de acción local basado en políticas urbanas, habitacionales y sociales, con participación de actores y recursos locales, promoviendo el acceso al suelo urbanizado, la vivienda digna y la mejora en la calidad de vida de la población y garantizando el derecho a la ciudad y a la vivienda en un ambiente sano para el desarrollo humano, generando y proponiendo innovaciones tecnológicas acordes a los nuevos desafíos ambientales con participación ciudadana en la construcción colectiva del hábitat.

3.3.2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO:

Declarase de interés municipal la protección patrimonial histórico-arquitectónico, a través de la identificación, catalogación, formulación, y sanción de acciones, como así también aquella legislación conducente a la preservación de edificios, sitios, monumentos y todo aquel hecho y /u objeto que determine apropiación de identidad por parte de generaciones actuales y futuras.

3.3.3-REGULARIZACIÓN PARA CONJUNTOS HABITACIONALES:

Propuesta urbanística habitacional que se localice dentro de zona residencial en área urbana o residencial extraurbana en área complementaria, donde se requiera la regularización urbana por ser ejecutada fuera del marco de ley 8912/77, y precise otros mecanismos o herramientas del Estado para posibilitar tal situación. Para ello, la/s parcela/s deberán poseer titularidad perfecta ó con factibilidad de ser regularizadas.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN Y CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE PILAR

FASE 3 – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

MARZO 2023

MUNICIPIO DE PILAR
EQUIPO DE GESTIÓN MUNICIPAL
EQUIPO TÉCNICO EXTERNO
Coordinador: Dra. Karina Franco
Profesional 1: Arq. Sabrina Cifre
Profesional 2: Lic. Yesica Ferreyra
Profesional 3: Arq. Marcelo Robutti
Profesional 4: MMO. Juan Sebastián Galván



MUNICIPIO
DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES

IF-2023-49690406-GDEBA-DPOUYTMGGP



INDICE GENERAL

INTRODUCCION	1
1 – Proyecto de Ordenanza para su aprobación	2
2 – Código de Ordenamiento Urbano y Territorial	5
3 - Ordenanzas complementarias	124
a- Registro Municipal de demanda habitacional	
b- Registro de suelo vacante	
b- Preservación y Conservación de especies arbóreas	



MUNICIPIO
DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES

IF-2023-49690406-GDEBA-DPOUYTMGGP



ANEXOS

- ANEXO 1 – CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN
- ANEXO 2 – PLANO DE DELIMITACION DE AREAS
- ANEXO 3 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE ZONAS
- ANEXO 4 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS
- ANEXO 5 – PLANILLA DE ZONIFICACIÓN POR NOMENCLATURA CATASTRAL
- ANEXO 6 – CUADRO DE USOS
- ANEXO 7 - HOJAS DE ZONA
- ANEXO 8 – PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.
- ANEXO 9- RED TRONCAL VIAL- LÍNEAS DE RESTRICCIÓN VIAL





INTRODUCCIÓN

El territorio es la piedra angular sobre la que se apoyan las estrategias y políticas de Estado; es el espacio de interacción comunitaria donde confluyen las dimensiones ambiental, económica, social y política; constituyéndose como el ámbito de excelencia en el cual se ejercen los derechos. La actuación con objetivos integrales e integradores sobre las distintas dimensiones que conforman un territorio permite generar condiciones propicias para el logro de la equidad social, la competitividad económica, la sustentabilidad ambiental y la gobernabilidad política.

La planificación territorial se presenta entonces, como una herramienta estratégica que a partir de la definición del modelo de desarrollo económico y social deseado, traducido en un modelo territorial construido con consenso social, brinda lineamientos y herramientas que dan marco a las acciones de gobierno y a los procesos de decisión política. Es por ello una tarea indelegable del Estado ya que aborda temáticas que afectan a toda la población y al pleno ejercicio de sus derechos, y el desarrollo de las actividades económicas, productivas y sociales.

Avanzar en acciones que permitan ordenar el territorio resulta clave para propender a un desarrollo sustentable, entendido como aquel que armoniza el crecimiento económico y el cuidado ambiental, en la provincia de Buenos Aires. Los municipios son las unidades básicas de administración y gobierno que están más cercanas a la población que habita -y conforma- los territorios. En este sentido, la promoción del desarrollo sustentable es un rol clave de los gobiernos municipales, siendo el ordenamiento territorial un instrumento fundamental para lograr tal objetivo.

El presente proyecto se enmarca en un **Programa de Asistencia Técnica de la Provincia a los Gobiernos Municipales**, para avanzar, paralelamente con el fortalecimiento de sus oficinas de Planeamiento Territorial, en acciones que permitan ordenar el territorio en la provincia de Buenos Aires, lo que resulta clave para propender a un desarrollo sustentable.

El objetivo del proyecto es **formular el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial y el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de PILAR**, para finalizar el proceso con **la propuesta de Proyecto de Ordenanza** en el marco del Decreto/Ley N°8912/77, Ley 14449/12 y normativa complementaria, que permitan luego dar continuidad al proceso normativo correspondiente para su sanción y posterior convalidación provincial.

Objetivos Específicos:

- ✓ Elaboración de un Diagnóstico Integral de la situación territorial del Municipio.
- ✓ Formulación de Lineamientos y Directrices de ordenamiento territorial.





- ✓ Formulación del Modelo Deseado del Municipio.
- ✓ Definición de Metas y Objetivos para el corto, mediano y largo plazo.
- ✓ Definición de Programas y Proyectos municipales de acción prioritaria.
- ✓ Ajuste y preparación de la documentación necesaria (certificaciones, factibilidades, otra documentación anexa) que acompañe a la propuesta de Proyecto de Ordenanza.

Tanto en los objetivos generales como específicos se tendrá en cuenta la perspectiva de los distintos actores locales ya sean públicos o privados, y asegurando instancias de intervención en las etapas diagnósticas y propositivas por parte de la ciudadanía, que favorezcan la identificación intersectorial de las problemáticas y el consenso sobre las estrategias generales. Se buscará proponer lineamientos e instrumentos operativos actualizados que permitan impulsar el desarrollo territorial y económico bajo una perspectiva sostenible e inclusiva.

En el presente informe se desarrolla la etapa indicada como FASE 3 – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL, atendiendo las indicaciones y guías metodológicas indicadas en los Términos de Referencia del contrato expediente-2022-00091517-CFI-GES#DCS – Consejo Federal de Inversiones.



2 – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PROYECTO DE ORDENANZA

PRÓLOGO

La cuna del Federalismo, ha convocado, desde el Tratado del Pilar a un crecimiento industrial, y con ello un rápido crecimiento de la población con la necesidad de la existencia de núcleos urbanos.

El desafío del local, es lograr un reequilibrio territorial, la mejora de las condiciones de acceso a la ciudad para toda la población y el aumento de servicios ecosistémicos y la resiliencia frente al Cambio Climático con la Identificación de la problemática originada por el patrón de urbanización que se ha desarrollado últimamente, expansión urbana que combina baja densidad con segregación socio-espacial.

Partimos de constatar que la globalización tiene una doble faz: por un lado, supone la creación de un único espacio de interdependencias, flujos y movilidades, que constituye el ámbito de la nueva economía y cultura global; y por otro comporta la reestructuración de los territorios preexistentes, una nueva división del trabajo regional e interregional, y una nueva geografía del desarrollo.

Pilar posee un cambio tecno económico, concretándose como «ventanas de oportunidad» tecnológicas, comerciales y financieras para un salto cualitativo a una nueva dinámica de crecimiento, siendo necesaria la intervención del estado municipal en la cuestión territorial

El balance de amenazas y oportunidades para los territorios concretos, dependen del modo y nivel del desarrollo preexistente, de las capacidades y estrategias del sistema de actores territoriales.

La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, naturales y productivos del territorio, es el objetivo de esta planificación concreta y efectiva.





INDICE

TITULO 1

PARTE GENERAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES. NORMAS E INTERPRETACIÓN

- 1.1. Ambito de aplicacion
- 1.2. Autoridad de aplicación
- 1.3. Derogación de las normas
- 1.4. Conceptos y definiciones
- 1.5. Interpretación
- 1.6. Orden Público. Vigencia y Contralor
- 1.7. Publicidad

CAPÍTULO II

FORMALIDADES

- 2.1. Certificado de Zonificación
- 2.2. Certificado de subsistencia de actividades no industriales





2.3. Categorización y aptitud ambiental para uso industrial

2.4. Evaluación de Impacto Ambiental

2.5. Responsabilidades y Sanciones

2.6. Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas

2.7. Sanciones

T Í T U L O 2

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

C A P Í T U L O III: SUBDIVISIÓN DEL SUELO

3.1. Clasificación

3.2. Límites

3.3. Parcelamento de terrenos

3.4. Parcelas menores

3.5. Calles

3.6. Nuevos amezanamientos

3.7. Cesiones

3.8. Cesiones de calles

3.9 Cesiones de dominio

3.10. Nomenclador de Usos: definición y clasificación

3.10.1. Definición

3.10.2. Clasificación





3.10.3. Clasificación y características de los usos

3.10.3.1. Administración.

3.10.3.2. Servicios

3.10.3.3. Comercio

3.10.3.4. Equipamiento

3.10.3.5. Habitación

3.10.3.6. Produccion

CAPITULO IV

MORFOLOGÍA URBANA Y OCUPACIÓN DEL SUELO

4.1. Ocupación del suelo

4.2. Coeficiente de absorción de suelo (C.A.S.)

4.3. Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.)

4.4. Factor de Ocupacion total (F.O.T.)

4.5. Planilla de usos

4.6. Densidad neta Máxima (D.N.M.)

4.6.1. Densidad neta máxima residencial

4.7. Volúmenes edificables

4.7.1. Altura máxima

4.7.2 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales

4.7.3. Infraestructura de Servicios.

4.7.3.1. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos





4.7.3.2. Biodigestores o Sistemas Equivalentes

4.7.4. Estacionamiento de Vehículos

4.7.5. Incentivos y premios.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN URBANA

5.1. Instrumentos de intervención .Producto Urbanístico

5.1.1. Generalidades Mecanismos de movilización del suelo Urbano

5.1.2. Declaración de obligatoriedad de cuidado y guarda de
parcelamiento y/o edificaciones

5.1.3. Reajuste de Tierras

5.1.4. Zona de englobamiento parcelario

5.1.5. Reservas Urbanas

5.1.6. Instrumentos de Planificación y Gestión

5.1.6.1. Planificación y gestión de hábitat

5.1.6.2. Protección patrimonial histórico-arquitectónica

5.1.6.3. Regularización para conjuntos habitacionales

5.1.6.4. Banco de Tierras

5.1.6.5. De información y participación ciudadana

5.1.6.6. De articulación público/privada

5.1.6.6.1. Convenio urbanístico

5.1.6.6.2. Producto urbanístico



5.1.6.6.3. Consorcio de Desarrollo Urbano

5.1.6.6.4. Asociación Mixta

5.1.6.6.5. Adquisición fiduciaria de inmuebles

CAPÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

6.1. Objetivo

6.2. Normas de aplicación

6.3. Normas complementarias. Control de turbaciones ambientales

6.4. Control ambiental de localización de nuevas actividades

CAPÍTULO VII

ESPACIO PÚBLICO

7.1. Alcance general y particular

7.2. Espacio público en áreas urbanas

7.3. Mobiliario urbano

7.4. Espacio público en áreas complementarias y rurales

CAPÍTULO VIII

ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS.





8.1. Anexo: Hojas de zonas

CAPITULO IX

CLASIFICACIÓN DE USOS

9.1. Anexo: Usos

CAPITULO X

DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

10.1. Anexo

CAPÍTULO XI

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN (IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS, RESPONSABLES Y VIGENCIA)

11.1. CONCEPTO

11.1.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS

CAPITULO XII

SISTEMA CIRCULATORIO

12.1. Criterio

12.2. Clasificación

12.3. Sistema Vial Principal

12.4. Sistema vial diferenciado

12.5. RED TRONCAL VIAL- Líneas de Restricción Vial



CAPITULO XIII

RESTRICCIONES AL DOMINIO

13.1. Ampliación de calles.-

CAPITULO XIV

14.1. Aspectos paisajísticos

14.2. Edificaciones

CAPÍTULO XV

MODIFICACIÓN DEL C.O.U.T.P.

15.1. Actualización periodica

15.2. Concepto de equidad del código y sus modificaciones

CAPÍTULO XVI

DISPOSICIONES FINALES, COMPLEMENTARIAS y ANEXOS





TITULO 1 PARTE GENERAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES .NORMAS E INTERPRETACIÓN

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO Nro. 1º: El presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de Pilar (C.O.U.T.P.) conforma un conjunto de definiciones, conceptos, condiciones generales y requisitos básicos que deben cumplirse en la etapa de Proyecto, en el proceso de inicio, ejecución y finalización de la obra y en todas las prestaciones de carácter obligatorio establecidas, como así también aquellas actividades que requieran para su construcción, funcionamiento o desarrollo, una correcta localización por parte del estado municipal , en función del interés público y social, la seguridad, el desarrollo y el cuidado del medio ambiente.-

1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN





ARTÍCULO Nro. 2º: En todos los casos que el presente C.O.U.T.P. haga referencia a la Autoridad de Aplicación, la misma atenderá a todas aquellas dependencias de la administración municipal que por sus atribuciones intervengan en las regulaciones detalladas en el artículo 1 del presente.

1.3. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS

ARTÍCULO Nro. 3º: Quedan derogadas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan a lo normado en el presente y sin efecto alguno la terminología técnica que en este Código no se define.

1.4. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO Nro. 4º: A los fines del entendimiento e interpretación se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente código:

- **ALTURA MÁXIMA:** Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- **ALTURA OBLIGATORIA DE BASAMENTO:** Es la altura de la fachada sobre Línea municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.
- **ALTURA OBLIGATORIA DE FACHADA:** Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea municipal, a partir de la cota de la parcela.
- **AMBIENTE:** (medio, entorno, medio ambiente): Sistema constituido por factores naturales, culturales y sociales, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre a la vez que constantemente son modificados y condicionados por éste
- **AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** (A.A) Máximo responsable, con autoridad institucional, de la Repartición de Servicios Públicos y Planeamiento o de



la función que la reemplace por Decreto

- **BASAMENTO:** Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden elevarse otros volúmenes edificados.
- **CALLE:** Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras-veredas- y calzadas respectivas.
- **CENTRO LIBRE DE MANZANA:** superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente. Su ocupación parcial con otros usos se define en el C.O.U.T.
- **COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO – (C.A.S.):** Es el cociente entre la superficie absorbente y la superficie libre de la parcela. Para obtener la superficie absorbente mínima de una parcela, se realiza el producto de C.A.S. de la zona con la superficie libre de la parcela.
- **CONTAMINACIÓN:** Alteración reversible o irreversible de los ecosistemas o de alguno de sus componentes producida por la presencia -en concentraciones superiores al umbral mínimo o la actividad de sustancias extrañas o energías a un medio determinado.
- **COTA DE PARCELA:** Es la distancia que se proyecta sobre un plano vertical entre el punto medio de la calle y el punto medio de la línea municipal u oficial.
- **DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:** Acto administrativo pronunciado por la Autoridad de Aplicación, previa evaluación y aprobación del Informe de Impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Provincial, mediante el cual se establecen las condiciones específicas a las que deberá ajustarse el proyecto durante todas las etapas.
- **DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:** Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.



- **DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Se denomina así a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos.
- **DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL:** (D.E) Órgano ejecutivo de gobierno encabezado por el Intendente.-
- **EDIFICIO de PERÍMETRO LIBRE:** Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.
- **EDIFICACIÓN DERRUIDA:** inmuebles cuyas construcciones se encuentren en estado avanzado de deterioro y hayan sido debidamente inspeccionados y declarados inhabitables por el Municipio.
- **EDIFICACION PARALIZADA:** inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas y hayan sido debidamente inspeccionados y declarados en tal condición por el Municipio.
- **EJE DIVISORIO DE FONDO DE PARCELA:** la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.
- **EJE DIVISORIO DE PARCELA:** línea divisoria entre dos parcelas contiguas
- **ESPACIO URBANO:** Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase.
- **ESTRUCTURA VIAL:** estructura conformada por un conjunto de vías de comunicación que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a los núcleos urbanos y red vial interna.
- **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:** (E.I.A.) El procedimiento

destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar el equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.

- **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO – (F.O.S):** Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. Para obtener el F.O.S máximo de una parcela, se realiza el producto de F.O.S de la zona con la superficie total de la parcela.
- **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL – (F.O.T.):** Es el cociente entre la máxima superficie a construir y la superficie total de la parcela. Para obtener el F.O.T máximo de una parcela, se realiza el producto de F.O.T de la zona con la superficie total de la parcela. El F.O.T podrá incrementarse para zonas determinadas a través de premios, según el decreto - ley 8912/77.
- **FRACCIÓN:** Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno o más conjuntos de parcelas que no poseen características de manzana.
- **FRACCIONAMIENTO (FR):** Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.
- **FRENTE MÍNIMO (F.M):** Es la longitud mínima de la línea de frente de parcela entre ejes medianeros y/o líneas municipales (líneas divisorias) .
- **FRENTE DE PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita de un lado por una parcela y por el otro con calle.
- **IMPACTO AMBIENTAL:** Modificación del ambiente, benéfica o perjudicial, directa o indirecta, temporal o permanente, reversible o irreversible, causada por una actividad en el área de influencia del proyecto propuesto.



- **INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL:** Documento que describe un proyecto minero, el medio donde se desarrolla, el impacto ambiental que producirá y las medidas de protección del ambiente que se proponen adoptar.
- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.
- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA:** Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía pública.
- **LÍNEA MUNICIPAL:** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
- **LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:** Corresponde a la ochava de la manzana.
- **MANZANA (MZA):** Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.
- **Cota de la manzana:** nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por el área de competencia en catastro.
- **PARCELA:** Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.
- **PARCELA DE ESQUINA:** Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la calle.



- **PARCELA INTERMEDIA:** Es aquella que no es parcela de esquina y es lindero en dos o más lados por otras parcelas.
- **RED VIAL DE ACCESOS A LOS NÚCLEOS URBANOS:** integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.
- **RED VIAL BARRIAL:** integrada por aquellas vías que configuran el espacio público de nivel barrial.
- **RED VIAL INTERNA:** integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria y la red vial barrial -Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todos los sectores de la planta urbana.
- **RED VIAL REGIONAL:** compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.
- **RED VIAL SECUNDARIA:** integrada por aquellas vías que conectan entre sí algunos sectores de la planta urbana.
- **RETIRO DE FONDO:** Es la distancia medida en forma perpendicular al eje medianero de fondo que define el espacio lateral libre de edificación.
- **RETIRO DE FRENTE:** Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea municipal.
- **RETIRO LINEAL:** Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a los ejes divisorios laterales de la parcela.
- **SUBDIVISIÓN (Sdv):** todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.
- **SUELO VACANTE O BALDÍO:** inmueble o terreno sin ocupaciones, en el cual no existen edificaciones ni registra uso productivo u otro tipo de actividades debidamente habilitadas.



- **SUPERFICIE ABSORBENTE:** Es el área de la parcela que debe garantizar la absorción de agua al suelo natural, para retención de aguas caídas y recarga de acuíferos.

- **SUPERFICIE LIBRE:** es la superficie del terreno que no se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. La superficie de suelo libre tiene carácter de mínimo. Para obtener la superficie de suelo libre de una parcela, se realiza el producto de 1 menos F.O.S de la zona, con la superficie total de la parcela.

- $(1 - \text{F.O.S.}) \times \text{superficie de la parcela} = \text{superficie libre}$

- **PRESERVAR:** Mantener el estado actual de un área o categoría de seres vivos.

- **PROTEGER:** Defender un área o determinados organismos contra la influencia modificadora de la actividad del hombre.

- **RECURSOS NATURALES:** Totalidad de las materias primas y de los medios de producción aprovechable en la actividad económica del hombre y procedentes de la naturaleza.

- **URBANIZACIÓN (Urb):** será considerado como urbanización o lote todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con cesión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público.

- **USO DE SUELO:** Es el destino establecido en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

1.5. INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO Nro. 5º: La interpretación del presente código tendrá como principios rectores la integración socio-urbana, la reducción de impactos y crecimiento armonioso de la ciudad, su trama urbana dotando con usos acordes a la zona, teniendo como





preceptos el pensar global actuar local con foco en la sustentabilidad, optimización de la protección ambiental, integración de las políticas sectoriales, diversidad estratégica, participación pública, exigencia de la mejor tecnología disponible principio de congruencia, expansión industrial y económica del partido .

1.6. ORDEN PÚBLICO. VIGENCIA .CONTRALOR

ARTÍCULO Nro. 6º: Las disposiciones de este Código tienen el carácter de normas de orden público, se aplican a la propiedad privada, y personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas, sin aprobación expresa a través de una ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO Nro. 7º: VIGENCIA: El Código de Ordenamiento Urbano y Territorial de Pilar entrará en vigencia a partir de la fecha que determine la convalidación, por Resolución del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO Nro.8º: CONTRALOR: 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, que se encontrará a cargo del CUERPO ÚNICO DE INSPECTORES MUNICIPAL.

1.7. PUBLICIDAD.

ARTÍCULO Nro.9º: Todo parcelamiento, generación de unidades funcionales bajo regímenes de PH, edificación y/o desarrollo inmobiliario, cualquiera fuera su tipo o escala, deberá cumplimentar los pasos legales establecidos para su aprobación, de acuerdo a la normativa municipal y provincial de aplicación a cada caso.

Los mismos no podrán publicitarse ni venderse, bajo ninguna forma o medio, antes de concluir su aprobación final.





ARTÍCULO Nro.10º: Cumplimentadas las aprobaciones correspondientes a cada caso, podrán publicitarse las ventas debiendo constar obligatoriamente en los carteles, folletos y/o publicaciones, la siguiente información:

- a. Número de expediente municipal y/o provincial
- b. Fechas de aprobación respectivas
- c. Detalle de las obras que fueron ejecutadas y a ejecutar.

ARTÍCULO Nro.11º: La venta de parcelas, unidades funcionales, edificaciones y/o desarrollos inmobiliarios requerirá exhibir los planos correspondientes, los cuales deberán ser copia fiel de los aprobados por las autoridades municipales y/o provinciales competentes. En el caso de loteos o subdivisiones bajo regímenes de propiedad horizontal, deberán constar las parcelas y/o unidades funcionales debidamente acotadas, así como los amanzanamientos, cesiones de calles, espacios verdes y libres públicos, reservas para equipamientos comunitarios que correspondiesen por urbanizar o materializar el uso, incluyendo las restricciones al dominio que expresamente se hubieren impuesto. En todos los casos deberá cumplirse con lo dispuesto por el DL 9078/78 de la provincia de Buenos Aires y la Ley Nacional 22.802 de Lealtad Comercial.

ARTÍCULO Nro.12º: De producirse la venta sin el cumplimiento de lo antes descrito, el Municipio aplicará las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, pudiendo iniciar las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO Nro.13º: Queda prohibido proceder a la oferta de aquellas parcelas que no cumplan con alguna de las prescripciones de la normativa de ordenamiento territorial, y/o usos del suelo municipal vigente, u otras normas municipales y/o provinciales de aplicación.

ARTÍCULO Nro.14º: Sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo régimen de Propiedad Horizontal sobre aquellas edificaciones o desarrollos inmobiliarios, que cumplan el marco de la normativa de aplicación municipal y/o provincial correspondiente. Dicho régimen no podrá aplicarse para crear unidades funcionales o urbanizaciones con destino residencial, en las zonas donde el uso habitacional y/o la vivienda multifamiliar no se encuentren admitidos. En áreas Complementaria y Rural se permitirá una vivienda





unifamiliar por parcela geodésica y sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal de aplicación, cuando se trate de Clubes de Campo o Barrios Cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

ARTÍCULO Nro.15°: El Municipio no tendrá responsabilidad alguna sobre transacciones de compra o venta realizadas entre particulares, sobre parcelas o inmuebles que no cuenten con las debidas aprobaciones o autorizaciones de publicidad y venta otorgadas por los organismos competentes.

CAPÍTULO II

FORMALIDADES

2.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.16°: A solicitud del interesado, el municipio hará entrega del Certificado de Zonificación a los fines de informar el uso y edificabilidad de la parcela. La autoridad de aplicación entregará formulario, según ANEXO 1 que forma parte del presente Código, y tendrá una vigencia de 180 días desde la fecha de entrega por parte del municipio. El certificado será provisorio y condicionado, cuando el solicitante deba tramitar ante otros organismos prefactibilidades, categorización industrial, presentar estudios de impacto ambiental, acondicionamiento de las instalaciones y/o construcciones o limitado a no recibir denuncias de vecinos por la actividad a desarrollar.

2.2. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

ARTÍCULO Nro.17°: Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Oficina de Planeamiento posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento. Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la oficina de





Planeamiento determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

2.3. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO Nro.18°: Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19. A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto N° 531/19, modificado por el decreto 972/20, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, y/o la normativa que la reemplace, modifique y/o amplíe en el futuro.

Los establecimientos preexistentes radicados en zona no apta, no podrán modificar sus procesos productivos o ampliar las dimensiones, salvo que ello importe una mejora tecnológica y ambiental, y fuera previamente aprobado por informe técnico-jurídico de todas las áreas del municipio que participen en el proceso.

2.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ARTÍCULO Nro.19° Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia se encuentre prevista en la Ley Provincial de Medio Ambiente y/o la que la reemplace o modifique en el futuro, y en todos aquellos casos en que la autoridad de aplicación lo estime necesario, pues la actividad a llevarse adelante podría generar cierto riesgo o molestia al medio y/o a la población circundante, que deberá ser fundamentado debidamente. La evaluación de impacto será aprobada por la autoridad provincial o municipal de competencia en la materia, según corresponda por el tipo de proyecto según la ley vigente en el momento de la presentación.

ARTÍCULO Nro. 20°: ETAPAS: para la realización de los estudios de IMPACTO AMBIENTAL se deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

- a) Identificación de las características del proyecto : Localización y extensión del área de implantación, instalaciones principales complementarias, procesos tecnológicos, demandas de insumos renovables y no renovables





incluyendo mano de obra , infraestructura, equipamientos , servicios, ofertas de productos descartables y reciclables ;

- b) Análisis del medio receptor: Identificación del área de estudio y región de influencia análisis del ambiente afectado ;
- c) Selección de criterios de evaluación: matices de Interacción ;
- d) Identificación y evaluación de impactos : la evaluación es asignarle magnitud , significación a los efectos a través de métodos cualitativos y cuantitativos :
- e) Formulación de medidas de mitigación : Diseñar medidas que potencien los beneficios ambientales del proyecto y otros para eliminar , prevenir, reducir, mitigar o compensar los impactos negativos;
- f) Redacción del informe y firma del responsable del estudio ; inscripto en el Registro de la Secretaría de Política Ambiental ;
- g) Presentación de los procedimientos establecidos ante la autoridad de aplicación

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

2.5. CERTIFICADO URBANISTICO

ARTÍCULO Nro.21° : Se establece el siguiente régimen para la obtención del certificado urbanístico y la prefactibilidad y factibilidad de Conjuntos Inmobiliarios:

1. Tipos de Conjuntos Inmobiliarios:

- a) Vivienda Multifamiliar
- b) Edificios de oficinas, usos administrativos y comerciales, supermercados, centros de salud y demás a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- c) Industrias y logísticas: según encuadre del área técnica municipal





ARTÍCULO Nro.22°: EXENTOS. Quedan exentos de la aplicación del presente los siguientes conjuntos inmobiliarios incluidos en el artículo anterior:

- Vivienda Multifamiliar con constructividad menor a 450 m2 en caso de no poseer servicios centralizados de agua potable y cloacas.
- Vivienda Multifamiliar con constructividad menor a 650 m2 en caso de poseer servicios centralizados de agua potable y cloacas.
- Industrias y logísticas con constructividad menor a 400 m2 que se encuentren fuera de un parque industrial aprobado
- Industrias y logísticas con constructividad menor a 700 m2 que se encuentren dentro de un parque industrial aprobado en la Ordenanza Impositiva/ Fiscal vigente.

ARTÍCULO Nro.23°: CERTIFICADO URBANÍSTICO: El certificado urbanístico condensa en un solo documento la constructividad potencial máxima de una parcela, los usos, plusvalías, restricciones y/o cesiones de tierra, de corresponder, para una parcela dada. Para el caso de una parcela específica los requisitos para la obtención del certificado urbanístico son:

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

En el Certificado Urbanístico deberán estar reflejados los siguientes indicadores:

- 1- Indicadores de FOS Máximo



- 2- Indicador de FOT Máximo
 - 3- Indicador de Densidad Máxima
 - 4- Indicador de Altura Máxima
 - 5- En caso de corresponder, el pago de la plusvalía y su valor conforme el monto determinado en la Ordenanza Tarifaria vigente.
 - 6- En caso de corresponder, Cesión de Tierra computándose el máximo que corresponda.
 - 7- Indicar el Tipo de Mixtura de Usos
 - 8- Si está en un corredor, las particularidades adicionales.
- 9°. Si tiene restricciones de algún tipo, de planicie de inundación, de red troncal u otra.

El Certificado Urbanístico tendrá una vigencia de 180 días corridos computados desde su otorgamiento.

ARTÍCULO Nro.24°:REQUISITOS DE PREFACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Son requisitos para la obtención de la prefactibilidad :

1. En caso de iniciar directamente el trámite para la obtención de la Prefactibilidad, se deberá cumplimentar con los requisitos solicitados para el certificado urbanístico.
2. Plancheta de ubicación catastral; Plano de mensura o anteproyecto de plano de mensura en caso de corresponder. El área de catastro verificara si existe o corresponde aplicar algún tipo de restricción o cesión.
3. El Anteproyecto urbanístico suscripto por profesional matriculado con incumbencia en la materia, que deberá incluir los siguientes puntos:
 - a) La circulación interna del emprendimiento deberá tener un ancho mínimo para circulación simple de 3mts y para doble circulación 5,00 mts.
 - b) Anteproyecto de futura materialización de iluminación pública interior y exterior.



c) Anteproyecto de forestación interior/ exterior según establezca la reglamentación del Código de Ordenamiento Territorial.

d) Deberá realizar un cerramiento perimetral exterior común a todo el emprendimiento, que será de tipo transparente. En los casos donde el entorno plantee tipología constructiva con frentes contruidos sobre la línea municipal, a juicio de la Dirección de Planeamiento Urbano, o el área que en el futuro lo reemplace en sus misiones y funciones, podrá materializarse un muro calado, que con criterio arquitectónico y urbano, de homogeneidad al tejido circundante. Más del cincuenta por ciento (50 %) de dicha superficie deberá ser transparente y la altura no podrá exceder los metros determinados en el Código de Edificación, aprobado por Ordenanza Municipal N° 25/85, o el que en el futuro lo reemplace.

4. Para el caso de emprendimientos que requieran una cantidad superior a sesenta (60) vehículos o, en caso de requerir más de treinta (30) vehículos y esté sobre red troncal, deberá incorporar al presente proyecto, plano de movimiento vehicular en donde no obstruya las vías de acceso, a los efectos de ser analizado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el órgano que en el futuro reemplace en sus misiones y funciones.

Contrato y anexo por anteproyecto urbanístico visado por el colegio profesional con incumbencia en la materia.

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

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

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

7. Inicio de expediente de cesión de tierra, para espacio verde libre y público y equipamiento comunitario según artículo 56° del Decreto-Ley N° 8912/77, artículo 30 del Decreto Provincial N° 1549/83, la misma se podrá ceder dentro o fuera del emprendimiento.





En el caso de ser la cesión menor que el lote mínimo de la zona, se aplicará lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente a este respecto.

8. Para el caso de obras que construyan más de 10.000 m² deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental, firmado por profesionales matriculados con incumbencia en la materia, con la declaratoria de impacto ambiental (DIA).

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

ARTÍCULO Nro.25°:REQUISITOS DE FACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Una vez otorgada la "Prefactibilidad", se podrá dar inicio al permiso de obra, el cual estará condicionado a la conclusión de la factibilidad y los cambios que puedan ser exigidos por algunas de las tramitaciones pendientes.

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

Los requisitos para la obtención de la Factibilidad Urbanística son:

1. Se deberá presentar la Factibilidad Hidráulica mediante la aprobación del proyecto que autorice el permiso de vuelco de los excedentes pluviales al sistema municipal, por trámite a través de la Autoridad de Hidráulica de este Municipio, en todo emprendimiento urbanístico cuya superficie de predio en Área Urbana supere los 3.000 m², o en Área Complementaria supere los 7.500 m², conforme Decreto Municipal N° 2294/11, o el régimen que en el futuro lo reemplace.





2. En caso de corresponder, comprobante de pago de la plusvalía y su valor conforme el monto determinado .

ARTÍCULO Nro.26º:EXPEDIENTES EN TRÁMITE: Todos aquellos emprendimientos que a la fecha de entrada en vigencia del presente régimen no hubiesen concluidos sus gestiones para la obtención de la FACTIBILIDAD URBANÍSTICA o, tuvieran temas de carácter técnico legal o de infraestructura incompletos o sin iniciar, deberán adecuarse a la presente normativa en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, contados desde la publicación en el Boletín Oficial Municipal.

2.6. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO Nro.27º: Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en la Ley N° 8912/77. Sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que establezcan las normas vigentes, todo el que causare daño actual o residual al patrimonio ambiental estará obligado a mitigarlo, rehabilitarlo, restaurarlo o recomponerlo, según correspondiere

2.7. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

ARTÍCULO Nro.28º: Todo propietario, poseedor, condómino, administrador de consorcios, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsables solidariamente responsable de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales, propietario, condómino, administrador de consorcios y/o constructor.-



2.8. SANCIONES

ARTÍCULO Nro. 29°: Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, en el Código de Faltas Municipal y en toda otra norma concordante que las tipifica.-

TÍTULO 2

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO III

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

3.1. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.30°: El Partido de Pilar clasifica el territorio de su jurisdicción de la siguiente manera, a saber:

Área. El ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Zona. El ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular el uso, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo.

Distrito: porción de territorio delimitada dentro de una zona/s parcial o totalmente que se destaca por sus características singulares.

ARTÍCULO Nro. 31°: **ÁREA URBANA:** se corresponde a la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

ARTÍCULO Nro.32°: **ÁREA COMPLEMENTARIA:** Corresponde a los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones,





adquieren particular interés en mediano plazo, como zonas de ampliación del perímetro urbano.

ARTÍCULO Nro.33º: DISTRITO DE PRESERVACION Y RECUPERACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL y EDUCATIVO (area complementaria): áreas verdes en donde los ambientes originales han sido modificados por las actividades antropogénicas y que requieren ser restauradas o preservadas, en función de que aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas, las cuales les permiten contribuir a mantener la calidad ambiental. Aquellas áreas que estén identificadas como parte de este distrito de preservación deberán presentar un informe técnico-ambiental adicional que demuestre que el patrimonio a preservar (ambiental; histórico o educativo) es debidamente conservado previo a la aprobación de cualquier proyecto sobre la parcela. Este informe deberá ser aprobado por el área municipal con competencias en la materia.

ARTÍCULO Nro.34º: El ÁREA URBANA estará subdividida en:

- A. COMERCIAL ADMINISTRATIVO (UCA)
- B. RESIDENCIAL 1 (UR1)
- C. RESIDENCIAL 2 (UR2) A, B y C
- D. RESIDENCIAL 3 (UR3)
- E. RESIDENCIAL 4 (UR4)
- F. PANAMERICANA E (PE)
- G. PANAMERICANA 1(P1)
 - G.1. PANAMERICANA 1 A(P1A), parcelas menores a 4000 m2.-
 - G.2. PANAMERICANA 1 B(P1B) parcelas mayores o iguales a 4000 m2 siempre que se encuentren en G1 y con informe favorable de oficina técnica-
- H. SUBCENTRO BARRIAL (SCB)
- I. CORREDOR COMERCIAL PANAMERICANA (U-CCP)
- J. CORREDOR COMERCIAL DE SERVICIOS (U-CCS)
- K. USO ESPECÍFICO
- L. PRECINTO INDUSTRIAL (PI)



ARTÍCULO Nro. 35°: EI ÁREA COMPLEMENTARIA estará subdividida en:

- A. COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 1 (CR1)
- B. COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 2 (CR2)
- C. COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 3 (CR3)
- D. COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 4 (CR4)
- E. CLUB DE CAMPO (CCC)
- F. PRODUCCIÓN INTENSIVA (C PrI)
- G. ZONA MIXTA INDUSTRIAL (CZMI)
- H. INDUSTRIAL EXCLUSIVO LOGISTICA (CIEL)
- I. INDUSTRIA EXCLUSIVA (CIE)
- J. PRECINTO INDUSTRIAL (PI)
- K. CORREDOR COMERCIAL DE SERVICIOS (C-CCLS)
- L. CORREDOR COMERCIAL DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (C-CCSC)
- M. USO ESPECÍFICO

ARTÍCULO Nro.36°: LAS ZONAS ESPECIALES son las siguientes:

- A. COMPROMISO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL (CAP)
- B. RESTRICCIÓN AMBIENTAL (RA)
- C. PROTECCIÓN PATRIMONIAL (PP)
- D. CORREDOR RESTRICCIÓN AMBIENTAL (CRA)

3.2. LÍMITES

ARTÍCULO Nro.37°: A los efectos de reglamentar los límites de cada área y zona del partido, en concordancia con los planos generales, se establecen las siguientes denominaciones de las áreas, zonas y distritos del partido, determinando los mismos en el plano ANEXO 2 – plano de delimitación de áreas; el plano ANEXO 3 – Plano de delimitación de zonas, el plano ANEXO 4 – Plano delimitación UE que forman parte del presente C.O.U.T.P.



Las zonas residenciales extraurbanas se consolidarán en dos etapas, siendo la segunda la incluida dentro de la zona definida como "Deportivo recreativo en pleno contacto con la naturaleza" en el plano "Modelo Deseado" dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del partido. En los sectores que reserve el uso residencial para una segunda etapa de consolidación se permitirán los usos de la zona Produccion Intensiva (Prl). La autoridad de aplicación municipal podrá habilitar la segunda etapa cuando se cumplimente con los siguientes requisitos: los sectores residenciales extraurbanos habilitados en la primera etapa se encuentren consolidados en un 50%, hayan sido dotados de las infraestructuras requeridas en el plan y se encuentren totalmente articulados con los núcleos urbanos por medio de la red vial principal. Se requerirá para ello de los estudios técnicos urbanísticos adecuados que lo justifiquen.

3.3. PARCELAMENTO DE TERRENOS

ARTÍCULO Nro.38º: Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso directo a la vía pública. Sólo se permitirá su creación cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen un inconveniente en la solución urbanística. La parcela remanente deberá respetar la superficie mínima establecida para la zona.

ARTÍCULO Nro.39º: Al subdividir parcelas edificadas con o sin plano de construcción previamente aprobado, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y las dimensiones mínimas de las parcelas admitidas en la zona que le corresponda. La unificación de parcelas que pertenecen a distintas zonas tomaran los indicadores de aquella de menor densidad.

3.4. PARCELAS MENORES

ARTÍCULO Nro.40º: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a parcelas linderos cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.





b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen un pasillo de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente mantendrá la superficie mínima establecida para una zona.

d) Transferir superficie entre parcelas linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista del hecho urbano sean superiores o equivalentes al anterior.

e) Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores que las exigidas para cada zona.

f) Permitir un proceso de regularización urbana y dominial de barrios abiertos preexistentes mediante la aplicación de Planes y/o Programas Provinciales y/o Nacionales.

ARTÍCULO Nro.41°: Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal. o sigan en los casos de curvas, el radio de las mismas.

ARTÍCULO Nro.42°: En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a un tercio (1/3) de la parcela.

ARTÍCULO Nro.43°: Será obligatorio exhibir el plano de subdivisión aprobado para proceder a la venta de tierras, el cual deberá ser una copia exacta del plano aprobado por las autoridades competentes y en el que consta el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, el distrito o zona de acuerdo a la zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio, propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. De producirse la venta de lotes sin el cumplimiento de lo antes descrito, el Municipio deberá aplicar las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, e iniciar las acciones legales que correspondan.



3.5. CALLES

ARTÍCULO Nro.44°: APERTURA: cuando se produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán un mínimo de ancho de 15 (quince) metros. Excepcionalmente, cuando su extensión sea menor a los 150 (ciento cincuenta) metros y no tengan posibilidad de continuidad de trama, se admitirán calles de once (11) metros de ancho.

ARTÍCULO Nro.45°: COTA DE PISO La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la autoridad de aplicación. Se prohíben los rellenos y/o movimientos de suelo en las parcelas de dominio privado que no cuenten con expresa autorización de la autoridad de aplicación. En los casos de que se requieran autorizaciones, el propietario deberá presentar un diseño de plan de trabajo a realizarse, a los fines de la autorización.

ARTÍCULO Nro.46°: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Será de aplicación el Régimen de la Ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación), y la Resolución Normativa 24/18 del ARBA, y toda otra que en el futuro la modifique y/o, sustituya, en el futuro.

3.6. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

ARTÍCULO Nro. 47°: Las propuestas de los nuevos amanzanamientos, deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. El lado mínimo sobre la circulación secundaria será de 50 (cincuenta) metros y de 150 (ciento cincuenta) metros sobre vía de circulación principal. La aplicación de este artículo está referida a todos los casos de subdivisión que afecten a superficies mayores de 2 (dos) hectáreas.

3.7. CESIONES

ARTÍCULO Nro. 48°: Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio, las superficies afectadas a espacios circulatorios, verdes, libres públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, o suelo urbanizable de acuerdo con los mínimos establecidos por el Decreto Ley 8912/77 que a continuación se detallan:





Cantidad de habitantes	Área verde	Reserva uso público
Hasta 60.000	6 m2/hab (mínimo 1 habitante)	3 m2/hab
Más de 60.000	Será determinado por el Ministerio de Obras Públicas mediante estudio especial	
De hasta 2.000	3,5 m2/hab	1 m2/hab
De 2.001 a 3.000	4 m2/hab	1 m2/hab
De 3.001 a 4.000 hab	4,5 m2/hab	1 m2/hab.
De 4.0001 a 5.000	5 m2/hab	1,5 m2/hab
Más de 5.000	6 m2/hab	2 m2/hab



Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro por ciento (4%) para reservas de uso público

a) Cuando se reestructuren áreas urbanas, se aplicarán los índices consignados precedentemente. La superficie de terreno a ceder no superará el (10%) diez por ciento de la superficie propuesta para espacio verde y libre público y el (4%) cuatro por ciento para equipamiento comunitario de uso público.-

b) En las parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, deberá respetarse las cesiones que establece la normativa nacional y provincial, con un mínimo de treinta y cinco metros y máximo de cincuenta (50) metros de ancho, a contar de la línea de máxima creciente en casos de curso de agua y cien (100) metros medidos desde el borde del espejo de agua. El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Hidráulica Provincial o aquella que la reemplace. Cuando el espejo de agua esté totalmente o parcialmente contenido en el predio a subdividir, se excluirá del título la parte ocupada por el mismo, a fin de determinar el dominio estatal.-

c) En los cursos de aguas y espejos construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas, recreativas, propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.-

ARTÍCULO Nro.49°: Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas o las reservas para equipamiento comunitario de uso público, pues constituyen bienes del dominio público y privado del Estado. Tampoco podrán transferirse a personas o entidades privadas, salvo en caso de permuta por bienes de similares características que permitan satisfacer mejor su destino establecido.



3.8. CESIÓN DE CALLES

ARTÍCULO Nro.50 °: En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamiento de fracciones o materialización del uso urbano que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados ceden gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, en el Decreto 1549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al Decreto Ley 8912/77 sólo se exigirán cesiones si las calles no contaran con los anchos mínimos establecidos en el presente Código.

Si hubiera un déficit crítico en la Zona o Sector de Espacios Verdes Públicos o Reservas para provisión de equipamientos comunitarios faltantes, se exigirá su cesión, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° del Decreto Ley 8912/77.

Las cesiones en este caso, se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión hasta un máximo de 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Se establece para Barrios Cerrados o Clubes de Campo ubicados en Área Complementaria o Rural, un ancho mínimo de calle perimetral de veinte metros (20 m.) que deberá ser forestada en toda su longitud.

ARTÍCULO Nro.51°: Prohíbese la entrega de PLANO DE FINAL DE OBRA sin el perfeccionamiento de las cesiones correspondientes y/o compensaciones establecidas en este capítulo.

3.9. NOMENCLADOR DE USOS

3.9.1. DEFINICION

ARTÍCULO Nro. 52°: Se denomina "USO DEL SUELO" al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las



máximas posibilidades de desarrollarse en una zona o distrito según las características de la misma .

3.9.2. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro. 53°. Los usos de las zonas del partido de Pilar delimitadas en el presente son:

1) **USOS ADMITIDOS:** son aquellos permitidos en el partido, con los condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las zonas, podrán ser predominantes o complementarios, según sean de acuerdo a la zona donde se implantan o satisfacen funciones anexas para el desarrollo del principal , consecutivamente

2) **USOS NO ADMITIDOS:** son aquellos usos cuya consideración por sus características generales están asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano ambiental negativo.

3) **USOS CONDICIONADOS :** Serán considerados así aquellos usos que estando permitidos en las distintas zonas, están sujetos a estudios específicos de impacto y a restricciones para su funcionamiento de tipo urbanísticos, grado de molestia y ambientales específicas, ya sea por normativa o al criterio de que la autoridad de aplicación considere procedente.

4) **USO PREEXISTENTE :** Son considerados a aquellos que con anterioridad a la vigencia de la presente norma no se encuadren como USOS ADMITIDO .Son admitidos siempre que :

a- Posean debida habilitación municipal;

b- En los casos del uso industrial que se halle fuera del COUTP, podrá seguir funcionando siempre que mantenga la categorización industrial establecida por la ley;

d-Cuando se trate de viviendas localizadas en zonas industriales, con anterioridad al cambio de zonificación.



5) **USOS NO CONSIGNADOS:** Son aquellos que no están previstos en la clasificación de usos y no pueden asimilarse a estos, y tampoco se encuentran prohibidos. Al solicitar la localización de este tipo de usos deberá acompañarse una memoria detallada de la actividad a desarrollarse y se autoriza o no por resolución de la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO Nro.54°: Todos los rubros que se identifican como **USOS ADMITIDOS** en el transcurso del presente capítulo, se relacionarán con las planillas de zonificación, que determinará la zona y alineamientos en los cuales cada uno es apto. En zonificaciones comerciales de más de 350 m2 cubiertos deberán contar con un informe favorable de las áreas municipales que regulen esa actividad. El área pertinente deberá liberar el uso teniendo en cuenta únicamente la relación del lugar y el rubro pretendido, sin hacer hincapié en las cuestiones operativas del emprendimiento. Queda reservada a cada una de las áreas intervinientes las cuestiones de cumplimiento conexas con el trámite. Así se tiene especialmente en cuenta el plano de antecedente, con sujeción al cumplimiento de parámetros urbanísticos, F.O.T y F.O.S, la Radicación Industrial, Plano de Electromecánica y otros que según la norma resulten aplicables. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el presente artículo a los fines de su aplicación, complementando éste con los Códigos de Edificación, Habilitaciones, Ordenanza Fiscal en todo aquello que corresponda y con aplicación de la Ley Nro 11.459 Radicación y funcionamiento de Industrias), reglamentada por el Decreto provincial reglamentario N° 531/2019 , Ley 15.107, y toda otra norma que la modifique o reemplace en un futuro.

ARTÍCULO Nro.55°: En todos los casos donde en este capítulo se haga referencia a un listado de rubros, se expresa que la lista se ha confeccionado en forma enunciativa, a mero título ejemplificativo, por tanto pasible de ser interpretada.

3.9.3. CLASIFICACION Y CARACTERISTICAS DE LOS USOS

3.9.3.1. ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO Nro.56°: Administrativo Institucional: Comprende oficinas de organismos públicos, empresas privadas sean estas sedes administrativas o subsedes donde se realizan tareas de administración pudiendo mantener también sectores de cobro



de servicios. Se incluyen delegaciones administrativas de empresas de servicios públicos, organizaciones intermedias.-

ARTÍCULO Nro.57 °: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Institucionales al servicio de seguros brindados por entes estatales o privados, servicios de comunicaciones por correo brindado por entes estatales o privados, Servicios de Justicia dependientes de cualquier estamento del Estado, Provincial, Nacional o Municipal, Servicios registro de las personas físicas o jurídicas Registro Civil o Inspección General de Justicia, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos (sin obrador ni depósito), Delegaciones de Organismos Provinciales, Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresarias, Jardín Maternal, Educación Inicial, Primaria, Secundaria, Terciaria, Superior y de Investigación y Complementaria

ARTÍCULO Nro. 58°: Administrativos Financieros: Emprendimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos y de gestión.

ARTÍCULO Nro.59°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Financieros a los Bancos, Casas de Cambio, Cajas de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras, Compañías de Seguros, Cooperativas de Créditos.-

ARTÍCULO Nro.60°: Oficinas Particulares: Emprendimientos que desarrollan actividades a cargo de profesionales matriculados conforme actividad a desarrollar e incumbencias.-

ARTÍCULO Nro.61°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de la misma Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiológicos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Legales, Escribanías.

3.9.3.2. SERVICIOS





ARTÍCULO Nro.62°:Recreativos para adultos: Comprende establecimientos dedicados al esparcimiento en ámbitos cerrados o abiertos, con espacio destinado a baile, con o sin espectáculos artístico, con o sin servicios gastronómicos, especificados puntualmente por el emprendedor, encuadrados en las diversas categorías determinadas en el presente Código.-

ARTÍCULO Nro.63°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativos para adultos a los clubes nocturnos, establecimientos bailables, confiterías bailables, bar con pista de baile, restaurante con pista de baile, bailanta, los emprendimientos que más allá del nombre su actividad, principal o accesorio, sea bailable.-

ARTÍCULO Nro.64°: Recreativo A: Comprende los establecimientos dedicados al esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO Nro.65°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo A) a las Calesitas, juegos infantiles, salón de fiestas infantiles, bowlings, billar, pool, juegos en red por medio de computadoras – consolas.-

ARTÍCULO Nro.66°: Recreativo B: Comprende a los emprendimientos en lugares cerrados o abiertos donde se desarrolla de manera principal actividades relacionadas con juegos de azar y/u otras actividades recreativas de gran envergadura.-

ARTÍCULO Nro.67 °: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo B a los bingos, casinos, agencias hípcas, parques de diversiones. En virtud a las características de estos emprendimientos, sólo se admitirán en los alineamientos comerciales sobre rutas o calles troncales.

ARTÍCULO Nro.68° Recreativo C: Comprende a los establecimientos dedicados a la reunión de personas con motivos de celebraciones, agasajos, conmemoraciones y festejos, o reunión indeterminada de ellas.-





ARTÍCULO Nro.69 °: Al solo efectos enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen a los salones de fiestas ya sea diurnos y nocturnos, también aquellos lugares destinados a reunión de grupo indeterminado de personas y Salones de Usos Múltiples.-

ARTÍCULO Nro.70°: Gastronómicos: Comprende aquellos establecimientos donde se elaboran y consumen alimentos y bebidas en local destinado a tal fin.-

ARTÍCULO Nro.71°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Gastronómicos, Bar, Cafés, Confiterías, Puestos de comidas rápidas, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Salones de té.-

ARTÍCULO Nro.72°: Básicos: Emprendimientos que prestan diversos servicios a las personas.-

ARTÍCULO Nro.73°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Básicos a las Peluquería y cosmetología, Remiseras, Servicios de Internet (contratación onerosa de hardware informático para su utilización en todos los servicios que se ofrezcan), locutorio, guardería de bicicletas.-

ARTÍCULO Nro.74°: Servicio Especial: Emprendimientos que prestan diversos servicios tanto al hogar como a las personas.-

ARTÍCULO Nro.75°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Especiales a los Institutos de Belleza, Lavaderos Automáticos de Ropa, Receptoría Servicios de reparación de artículos del hogar, Receptoría de servicios fúnebres (exclusivamente oficina administrativa), Tintorería (con taller), Servicios de Repartos y Encomiendas, Receptoría de Servicio de Volquetes (sin guarda de vehículos).

ARTÍCULO Nro.76°: Automotor A: Emprendimientos dedicados a los servicios relacionados con el automotor, como la colocación, instalación de accesorios, de



elementos eléctricos y/o su instalación, relacionadas con las instalaciones electromecánicas, de los vehículos. En este acápite se aclara que la venta es solo de insumos sobre los servicios brindados y se incluye la venta de automotores nuevos y/o usados.-

ARTÍCULO Nro.77°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor A los establecimientos dedicados a electricidad del automóvil, cambio de baterías, instalación/reparación de equipos de aire acondicionado, de equipos de audio, polarización de vidrios, instalación/reparación de caños de escape, venta de neumáticos.-

ARTÍCULO Nro.78°: Automotor B: Emprendimientos dedicados al servicio de mantenimiento de vehículos automotores donde como consecuencia del servicio prestado se producen residuos, efluentes, y otros elementos de descarte que deben tener tratamiento especial.-

ARTÍCULO Nro.79°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor B, a los comercios dedicados al recambio de lubricantes, gomería, lavadero de autos, alineación y balanceo.-

ARTÍCULO Nro.80°: Garage – Estacionamiento I: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de pequeño a mediano porte por sistema de fracción de tiempo. De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO Nro. 81°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de estacionamiento y Garage al lugar destinado a la guarda de autos, camionetas, utilitarios, motos.-





ARTÍCULO Nro.82°: Garage – Estacionamiento II: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de gran porte, en caso de vehículos de transporte de pasajeros tendrán los mismos requerimientos pero de uso exclusivo para dichos vehículos, en caso de ser vehículos de carga no se incluyen en este apartado cuando mantienen su carga.- De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO Nro.83°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro Garaje y Estacionamiento II, a los lugares destinados a la guarda de Ómnibus, colectivos, camiones.

3.9.3.3. COMERCIO

ARTÍCULO Nro.84°: Básico: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista de productos varios, no incluyéndose productos explosivos, contaminantes, químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.-

ARTÍCULO Nro.85°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretado y Reglamentado por el Departamento Ejecutivo, se incluyen dentro de Comercio Básico, a los siguientes:

CLASE 1- Locales donde funcionan los almacenes, carnicerías, zapaterías, ferreterías, vestimenta, autoservicios, farmacias, repuestos del automotor (exclusivamente venta), rotiserías, comidas para llevar.-

CLASE 2- Galerías comerciales-paseo de compras (locales que funcionan en forma independientes con un mínimo de 4, pudiendo contar con patio de comidas), supermercados, ferias.-

CLASE 3- Hipermercados, centros comerciales (entendiéndose a estos últimos como emprendimientos conformados por más de cinco locales y la sumatoria de servicios gastronómicos, locales comerciales independientes, culturales, supermercados o



Hipermercados; debiendo cada una de las actividades ser aptas en la zona de implantación).-

ARTÍCULO Nro. 86°: Especiales: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista con o sin espacios destinados a la exposición que presentan riesgos de molestias al entorno por comercializar productos a granel en espacios abiertos o aun siendo en espacios cerrados existen riesgos de voladura de partículas, acumulación de productos a granel objeto de compra-venta sea en espacios abiertos o cerrados. En caso que los emprendimientos superen la superficie total del predio de 1800m2 deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación.-

ARTÍCULO Nro.87°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Comercio Especiales a los Corralones de materiales, compra – venta de materiales en desuso con destino a reciclado.-

ARTÍCULO Nro.88°: Mayorista A: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos no perecederos, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias. Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-

ARTÍCULO Nro.89°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista A, a los siguientes:

Clase 1 - la venta mayorista de productos de almacén, librería, perfumería, papelería y artículos de kiosco. No se admiten productos perecederos de ningún tipo en tanto y en cuanto no sean aquellos envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-



Clase 2- la venta mayorista artículos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.

ARTÍCULO Nro.90°: Mayorista B: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos perecederos o no, o que pudiendo tener riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, los que en todos los casos deberán presentar propuestas de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos, debiendo en consecuencia con la presentación incluir informe de aspectos de desarrollo del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.91°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista B, a los siguientes:

Clase 1 - Venta mayorista de Carnes, frutas, verduras, frutos de mar, maderas, productos químicos no peligrosos.-

Clase 2- Venta mayorista de productos con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, pintura, carbón a granel, leña a granel. En todos los casos deberán presentar condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos-

ARTÍCULO Nro.92°: Depósito A: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención al público, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.- Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.

ARTÍCULO Nro.93°: Se destacan escalas de emprendimiento, al solo efecto de ser pasible de ser interpretada y reglamentado, se incluye dentro de Depósito A, a las siguientes:



Clase 1- Productos de librería, almacén, perfumería, papelería, Almacén en la medida que se trate de productos envasados en origen.-

Clase 2- Productos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.-

ARTÍCULO Nro.94°: Depósito B: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención de clientes de productos perecederos o no, y/o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, presentando condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos.

ARTÍCULO Nro.95°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Depósito B, a los siguientes:

Clase 1- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos sin riesgo de explosión.

Clase 2- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión. En estos casos se deberá presentar condiciones de mitigación, a fin de evitar tales molestias o riesgos-

3.9.3.4. EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO Nro.96°: Cultural: Emprendimientos dedicados a la reunión de personas con el objeto de la difusión, promoción, exposición, demostración de expresiones artísticas, científicas, intelectuales en ámbitos cerrados o no.

Los emprendimientos de superficies cubierta total que superen los 1800m2 deberán incluir en la presentación aspectos de accesibilidad, circulación y desarrollo operativo del predio.-



ARTÍCULO Nro.97°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Cultura a los Auditorium, Cines, Salas de Exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Teatros, Salas de Convenciones.-

ARTÍCULO Nro.98°: Deportivo: Emprendimientos dedicados a las actividades de esparcimiento a través del ejercicio del deporte en lugares abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO Nro.99°: Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Deportivos, a los siguientes:

Clase 1 Actividades deportivas realizadas con una sola actividad deportiva principal, como Gimnasio, canchas de fútbol reducido.-

Clase 2 Lugares donde se realizan actividades deportivas de diversas disciplinas en el mismo predio, tales como los clubes, conjunción de canchas, gimnasios y piletas de natación.-

3.9.3.5. HABITACIÓN

ARTÍCULO Nro.100°: Clubes de Campo: Emprendimientos destinados a la vivienda con más el equipamiento autorizado por la normativa. Deberán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte como también construcciones complementarias de uso común.-

Cuando estos emprendimientos cuenten con red de servicios de infraestructura por red o centralizados podrán localizar sectores de unidades de viviendas agrupadas, la cantidad de estas viviendas no podrá superar el 20% del total de unidades de vivienda del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.101°: Barrios Cerrados: Se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.





Cuando estos emprendimientos cuenten con red de servicios de infraestructura por red o centralizados podrán localizar sectores de unidades de viviendas agrupadas, la cantidad de estas viviendas no podrá superar el 20% del total de unidades de vivienda del emprendimiento.-

ARTÍCULO Nro.102°: Vivienda Multifamiliar: Dos o más unidades habitacionales en un mismo predio debiendo tener servicios de infraestructura por red y pudiendo tener o no, accesos en común al igual que estacionamiento.

ARTÍCULO Nro.103°: a-Vivienda Unifamiliar: Una única unidad habitacional en un predio.

b- Vivienda Unifamiliar (principal) y viviendas de caseros: Cuando se plantee la construcción de dos (2) viviendas, donde una de ellas sea principal y la otra de servicios o caseros (reuniendo las características técnicas que justifiquen tales designaciones), se entenderá el conjunto como Vivienda Unifamiliar.

c- Vivienda Social: Se define a la unidad de vivienda que fuera concebida mediante programas o planes gubernamentales que tengan como objetivo dar respuesta habitacional.

ARTÍCULO Nro.104°: Propuesta Integral: Emprendimientos habitacionales de viviendas multifamiliares y/o unifamiliares donde se ejecutan la totalidad de las viviendas, las obras de infraestructura necesarias y el equipamiento comunitario que requiera según cantidad de habitantes a localizar en él. Cuando la disponibilidad de equipamiento comunitario en el sector no pueda responder a los incrementos de matrícula y/o servicios según corresponda a la envergadura del emprendimiento. Deberán cumplir con las cesiones establecidas en el artículo 56 de la Ley 8912/77, en virtud de las especificaciones que surgen del presente.-

ARTÍCULO Nro.105°: Hoteles y Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con registro de personas, diferenciados conforme la siguiente categoría:



Hoteles: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche.-

Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con características de residencia, pudiendo mantener servicios, de utilización común directamente por los huéspedes. En esta categoría entran las pensiones propiamente dichas, residenciales, hostels, albergues familiares.-

ARTÍCULO Nro.106°: Albergue Transitorio: Establecimientos destinados al albergue de personas por plazos inferiores a un día, contratados por plazos de horas y/o fracciones sin requerimiento de registro de personas.-

3.10.3.6. PRODUCCIÓN

ARTÍCULO Nro.103°: Agrupamientos Industriales: Asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades; encuadrándose en el marco de la Ley Provincial N° 13744, o aquella que la reemplace.-

A los fines previstos en los artículos precedentes 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 clasifican en tres (3) categorías

A-Industria Tercera Categoría: Es aquella considerada peligrosa porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población., corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de tercera categoría de acuerdo a la ley 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19 o norma que la reemplace. Deberán estar circundadas por cortinas forestales.-

B-Industria Segunda Categoría: Es aquella considerada "incómoda" o molesta, porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y puede ocasionar daños a sus bienes materiales. Corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de segunda categoría de acuerdo a la



Ley 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 531/2019 o norma que la reemplace. Deberán estar circundadas por cortinas forestales cuando se localicen en zona Industrial.-

c- Industria Primera Categoría: Consideradas "inocuas" porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes materiales, corresponden a las industrias con nivel de complejidad de primera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 531/2019 o norma que la reemplace.-

ARTÍCULO Nro.104.º:Taller: Establecimientos dedicados a la reparación y/o elaboración de bienes sin producción en serie, que por sus características no estén incluidos en las definiciones que establece como Industria la Ley 11459. No deberán utilizar para la producción principal, sustancias peligrosas, ni explosivas y no deberá causar molestias al entorno.-

ARTÍCULO Nro.105º: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller a los lugares destinados a Mecánica del automotor, carpintería, herrería, tornería, Chapa y pintura del automotor.-

ARTÍCULO Nro.106º: Taller Artesanal: Establecimientos que elaboran productos en forma manual que no requieren de la utilización de máquinas herramientas para producción en serie, ocupan un máximo de 5 personas y utilizan un máximo 10 HP de potencia instalada.-

ARTÍCULO Nro.107º: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller Artesanal, a los lugares de elaboración de cerámica, alfarería, tapiz, marroquinería, tejeduría, talabartería.-

ARTÍCULO Nro.108º: Agropecuario 1: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias con aprovechamiento intensivo de los predios, mano de obra e insumos.-



ARTÍCULO Nro.109°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 1 a los Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, criaderos de aves, cunicultura, criadero de chinchillas, caracoles, criaderos de perros, escuelas de equitación.-

ARTÍCULO Nro.110°: Agropecuario 2: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias en predios de gran escala.-

ARTÍCULO Nro.111°: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 2 establecimientos de Cultivos de forrajeras, cereales, pasturas y otros; producción de porcinos, ovinos, bovinos, equinos, tambos.-

CAPITULO IV

MORFOLOGÍA URBANA Y OCUPACIÓN DE SUELO

4.1. OCUPACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO Nro.112°: Para cada zona, el presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Cantidad de Viviendas por Parcela, y la Superficie Cubierta Mínima por Persona.

ARTÍCULO Nro.113°: En los casos en que la restricción fijada por la Red Troncal afecte a una parcela de tal manera que no pueda utilizar la constructividad total dada para la zona, se podrá determinar una restricción menor.

En todos los casos deberá hacerse a través de un informe fundado de la Dirección de Planeamiento, o el órgano que en el futuro lo reemplace en sus misiones y funciones. Sin perjuicio de lo anterior, quedan exceptuados de los retiros laterales los lotes que tengan un ancho igual o menor a los 10 metros.



ARTÍCULO Nro.114°: En las zonificaciones industriales las superficies resultantes de los retiros obligatorios sólo podrán ser utilizadas para:

- cámaras de tratamiento de líquidos residuales;
- alojar instalaciones correspondientes a básculas o instalaciones contra incendios. Edificios de control de ingresos;
- cámaras transformadoras de electricidad o gas. La instalación de gabinetes o cámaras transformadoras de gas y luz, podrán ocupar el retiro de frente y/o lateral según lo soliciten las empresas prestatarias.

ARTÍCULO Nro.115°: En las zonas Urbano Residencial, para los casos de Vivienda Multifamiliar, podrá eximirse de los retiros de frente y lateral para la instalación de construcciones de control de acceso. La restricción fijada por la Red Troncal no podrá ser invadida.

ARTÍCULO Nro.116° : Se establece el siguiente régimen para la obtención del certificado urbanístico y la prefactibilidad y factibilidad de Conjuntos Inmobiliarios:

1. Tipos de Conjuntos Inmobiliarios:

- a) Vivienda Multifamiliar
- b) Edificios de oficinas, usos administrativos y comerciales, supermercados, centros de salud y demás a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- c) Industrias y logísticas: según encuadre del área técnica municipal

ARTÍCULO Nro.116°: EXENTOS. Quedan exentos de la aplicación del presente los siguientes conjuntos inmobiliarios incluidos en el artículo anterior:

- Vivienda Multifamiliar con constructividad menor a 450 m2 en caso de no poseer servicios centralizados de agua potable y cloacas.
- Vivienda Multifamiliar con constructividad menor a 650 m2 en caso de poseer servicios centralizados de agua potable y cloacas.



- Industrias y logísticas con constructividad menor a 400 m2 que se encuentren fuera de un parque industrial aprobado
- Industrias y logísticas con constructividad menor a 700 m2 que se encuentren dentro de un parque industrial aprobado

ARTÍCULO Nro.116°: CERTIFICADO URBANÍSTICO: El certificado urbanístico condensa en un solo documento la constructividad potencial máxima de una parcela, los usos, plusvalías, restricciones y/o cesiones de tierra, de corresponder, para una parcela dada. Para el caso de una parcela específica los requisitos para la obtención del certificado urbanístico son:

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

En el Certificado Urbanístico deberán estar reflejados los siguientes indicadores:

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





6- En caso de corresponder, Cesión de Tierra computándose el máximo que corresponda.

7- Indicar el Tipo de Mixtura de Usos

8- Si está en un corredor, las particularidades adicionales.

9°. Si tiene restricciones de algún tipo, de planicie de inundación, de red troncal u otra.

El Certificado Urbanístico tendrá una vigencia de 180 días corridos computados desde su otorgamiento.

ARTÍCULO Nro.116°: REQUISITOS DE PREFACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Son requisitos para la obtención de la prefactibilidad:

1. En caso de iniciar directamente el trámite para la obtención de la Prefactibilidad, se deberá cumplimentar con los requisitos solicitados para el certificado urbanístico.

2. Plancheta de ubicación catastral; Plano de mensura o anteproyecto de plano de mensura en caso de corresponder. El área de catastro verificara si existe o corresponde aplicar algún tipo de restricción o cesión.

3. El Anteproyecto urbanístico suscripto por profesional matriculado con incumbencia en la materia, que deberá incluir los siguientes puntos:

a) La circulación interna del emprendimiento deberá tener un ancho mínimo para circulación simple de 3mts y para doble circulación 5,00 mts.

b) Anteproyecto de futura materialización de iluminación publica interior y exterior.

c) Anteproyecto de forestación interior/ exterior según establezca la reglamentación del Código de Ordenamiento Territorial.

d) Deberá realizar un cerramiento perimetral exterior común a todo el emprendimiento, que será de tipo transparente. En los casos donde el entorno plantee



tipología constructiva con frentes contruidos sobre la línea municipal, a juicio de la Dirección de Planeamiento Urbano, o el área que en el futuro lo reemplace en sus misiones y funciones, podrá materializarse un muro calado, que con criterio arquitectónico y urbano, de homogeneidad al tejido circundante. Más del cincuenta por ciento (50 %) de dicha superficie deberá ser transparente y la altura no podrá exceder los metros determinados en el Código de Edificación, aprobado por Ordenanza Municipal N° 25/85, o el que en el futuro lo reemplace.

4. Para el caso de emprendimientos que requieran una cantidad superior a sesenta (60) vehículos o, en caso de requerir más de treinta (30) vehículos y esté sobre red troncal, deberá incorporar al presente proyecto, plano de movimiento vehicular en donde no obstruya las vías de acceso, a los efectos de ser analizado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el órgano que en el futuro reemplace en sus misiones y funciones.

Contrato y anexo por anteproyecto urbanístico visado por el colegio profesional con incumbencia en la materia.

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

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

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

7. Inicio de expediente de cesión de tierra, para espacio verde libre y público y equipamiento comunitario según artículo 56° del Decreto-Ley N° 8912/77, artículo 30 del Decreto Provincial N° 1549/83, la misma se podrá ceder dentro o fuera del emprendimiento.





En el caso de ser la cesión menor que el lote mínimo de la zona, se aplicará lo establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente a este respecto.

8. Para el caso de obras que construyan más de 10.000 m² deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental, firmado por profesionales matriculados con incumbencia en la materia, con la declaratoria de impacto ambiental (DIA).

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

ARTÍCULO Nro.117°: REQUISITOS DE FACTIBILIDAD URBANÍSTICA: Una vez otorgada la "Prefactibilidad", se podrá dar inicio al permiso de obra, el cual estará condicionado a la conclusión de la factibilidad y los cambios que puedan ser exigidos por algunas de las tramitaciones pendientes.

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

Los requisitos para la obtención de la Factibilidad Urbanística son:

1. Se deberá presentar la Factibilidad Hidráulica mediante la aprobación del proyecto que autorice el permiso de vuelco de los excedentes pluviales al sistema municipal, por trámite a través de la Autoridad de Hidráulica de este Municipio, en todo emprendimiento urbanístico cuya superficie de predio en Área Urbana supere los 3.000 m², o en Área Complementaria supere los 7.500 m², conforme Decreto Municipal N° 2294/11, o el régimen que en el futuro lo reemplace.





2. En caso de corresponder, comprobante de pago de la plusvalía y su valor conforme el monto determinado en la Ordenanza Tarifaria vigente.

ARTÍCULO Nro.118°: EXPEDIENTES EN TRÁMITE: Todos aquellos emprendimientos que a la fecha de entrada en vigencia del presente régimen no hubiesen concluidos sus gestiones para la obtención de la FACTIBILIDAD URBANÍSTICA o, tuvieran temas de carácter técnico legal o de infraestructura incompletos o sin iniciar, deberán adecuarse a la presente normativa en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, contados desde la publicación en el Boletín Oficial Municipal.

4.2. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

ARTÍCULO Nro.119°: Es el cociente entre la superficie absorbente y la superficie libre de la parcela. Para obtener la superficie absorbente mínima de una parcela, se realiza el producto de C.A.S. de la zona con la superficie libre de la parcela.

4.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.)

ARTÍCULO Nro.120° Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubierta. Será computable para el F.O.S: La superficie edificada por sobre el nivel de cota.

No serán computados aleros de salientes de distancia menor a ochenta (80) centímetros.

Un porcentaje de la superficie libre de ocupación edilicia debe tener carácter de superficie absorbente. La superficie absorbente tiene carácter de mínimo. El porcentaje se define según el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S) para cada zona.

Los invernaderos se computarán con una absorción de 50% de la superficie que ocupen. Las caballerizas, los quinchos y SUM computarán F.O.S al 100%. Las cocheras descubiertas no computan F.O.S.

4.4. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)



ARTÍCULO Nro.121°: Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie la correspondiente a:

1. La superficie está conformada por aleros de hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
2. Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
3. La planta baja libre es aquella que cumple con 30% o menos de volumen edificado o edificar de la misma. En ella solo se admitirán cerramientos necesarios para materializar el hall de acceso, circulaciones verticales, vivienda exclusiva para portería, sala de reuniones, guarderías.
4. Las cocheras ubicadas en subsuelo y todo local no habitable ubicado por debajo de la cota ± 0.00 de la parcela. El F.O.S. Y F.O.T. determinarán los volúmenes edificables. En atención a que el art 47 del DL 8912 indica máximos disponibles por los municipios, sólo se admitirán los premios de F.O.T. y densidad que se indican en este C.O.U.T.-
5. Caja de escalera, huecos de ascensores, plenos de ventilación e instalaciones.

4.5. PLANILLA DE USOS

ARTÍCULO Nro.122°: Los indicadores urbanísticos, morfología y usos admitidos son los determinados por los cuadros ANEXO 6 - Planilla de usos, y ANEXO 7 Hojas de zona, que forman parte del presente C.O.U.T. para cada zona o distrito. En el caso de tramitarse un uso que no se encuentre expresamente codificado, la autoridad de aplicación, instará al solicitante una declaración jurada a fines de evaluar y encuadrar el uso propuesto, determinando su viabilidad en relación con la caracterización del área y zona mediante un informe urbanístico y territorial vinculante. La aprobación o denegatoria





de usos no codificados será mediante un dictamen técnico del área que determine la autoridad de aplicación

ARTÍCULO Nro.123°: Cuando un predio, según Planilla de Usos tenga uso admitido, ello dará lugar al comienzo de las gestiones necesarias para los trámites que correspondan. La aptitud de los usos no implica la habilitación. Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, y prefactibilidad y permiso de obra a la fecha de sanción de la ordenanza que apruebe el presente, serán finalizados en un plazo no mayor a 180 días

Los trámites iniciados que no llegaran a la etapa descrita, se ajustarán a las disposiciones vigentes de este COUTP.

4.6. DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)

ARTÍCULO Nro. 124 °: Denomínase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos. Dicho indicador se expresa en habitantes por hectárea (hab./ha.) y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

ARTÍCULO Nro 125 °: CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA: Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima de la zona. $D.N.M. \times SUP. PARCELA = HABITANTES / PARCELA$ Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario. Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

ARTÍCULO Nro 126°: FORMA DE CÁLCULO DE LOS HABITANTES POR PARCELA: A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto se procederá de la siguiente forma de acuerdo al destino del edificio o de las distintas partes del mismo:



01. Residencia: Vivienda unifamiliar o multifamiliar: 2 personas por dormitorio. Hoteles, pensionados, pensiones, internados, hogares geriátricos, etc.: 2 personas por dormitorio o 1 persona cada 5 m² en dormitorios colectivos (a los fines del cálculo se despreciarán fracciones menores a los 5 m²). Para el caso de multifamiliar tipo II se contabilizarán dos habitantes por vivienda

02. Administración, comercio y servicios comerciales: 1 persona cada 30 m². El cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizando depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios. En todos los casos, se despreciarán fracciones menores a los 30 m²

03. Industria y almacenaje: Surgirá de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.

04. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos, culturales, sociales y deportivos, actividades recreativas en general): No contabilizan densidad. En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá presuponer la designación de un local a los fines de asignar densidad, cuando así surja de las características del proyecto.

4.6.1. DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL

ARTÍCULO Nro.127°: Denominase así a la densidad neta máxima establecida para cada zona correspondiente a los habitantes permanentes, que implican asentamientos poblacionales estables. Dicho indicador se expresa en hab./has afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

ARTÍCULO Nro.128°: CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA: Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima residencial de la zona. $D.N.M.R. \times SUP. PARCELA = HABITANTES RESIDENTES / PARCELA$. Cuando dicho resultado arroje decimales, el número se redondeará al inmediato inferior; si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50, y al inmediato superior en caso contrario.



Si el producto resultara inferior a 4 habitantes, se adoptará este último valor.

CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA: Una vez establecida la cantidad máxima de habitantes residentes admisible por parcela, se determinará la cantidad máxima de dormitorios dividiendo dicha cantidad por el coeficiente $c = 2$. Si el resultado arroja decimales, se redondeará al inmediato superior.

En vivienda unifamiliar, independientemente del resultado arrojado por el cálculo de la cantidad máxima de habitantes por parcela, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue de acuerdo a las necesidades del grupo familiar. En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá presuponer la designación de un local como dormitorio a los fines de asignar densidad en los supuestos de locales declarados como cuartos de costura, planchado, estudio, etc. cuando de las características del proyecto así, se desprenda.

ARTÍCULO Nro.129°: Queda prohibida la habilitación de loteos en la zona bajo cota de inundación, que determine la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires

4.7. VOLÚMENES EDIFICABLES

4.7.1. ALTURA MÁXIMA

ARTÍCULO Nro.130°: Es la medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0,00 de vereda, no pudiendo ser menor a la cota máxima de inundación en ningún caso.

Esta altura máxima solo podrá ser superada en hasta 3 m por tanques y salas de máquinas que deben estar unificados en un solo volumen con un tratamiento de remate arquitectónico. No se computarán en la medición antenas y chimeneas.

4.7.2 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES, ENRASE





ARTÍCULO Nro.131°: Retiro de frente: Se mide en línea perpendicular a la Línea Municipal, tiene por finalidad ventilación, y prever futuros ensanches de calles y/o avenidas.-

ARTÍCULO Nro. 132°: Retiro Lateral: Se mide desde la línea divisoria de los predios. Tiene por objeto lograr una conformación independiente.

ARTÍCULO Nro. 133°: Retiro de Fondo: Se mide a partir de la línea divisoria del fondo del predio hacia su frente, y hasta el contra frente de la construcción.

ARTÍCULO Nro.134°: Enrase: Se permite el completamiento de tejido o edificabilidad en las zonas en que se especifica, cuando la altura de ambos edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar, o cuando completando el FOT de la zona, no puedan llegar a la altura máxima.

El edificio se adosará equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes del edificio lindero, en altura sobre Línea Municipal y de cada uno de los retiros, independientemente de las alturas de parapetos o muros medianeros.

Si un lindero sobrepasa la altura máxima de la zona, y el otro está de acuerdo a norma o es un terreno baldío, el completamiento de tejido o enrase podrá realizarse exclusivamente sobre el lado que excede la altura y no sobre los dos lados.

La tolerancia considerada a fin de encuadrar el caso concreto no puede exceder de un nivel, considerando la altura de entrepiso mínima del Código de Edificación. Es decir que la diferencia máxima entre un edificio existente y otro lindero no podrá ser mayor a 1,20 m. Los laterales expuestos tendrán tratamiento de fachada.

El completamiento de tejido es aplicable solamente en la zona Panamericana E.

ARTICULO Nro.135°: Se autoriza a sobrepasar la altura máxima para la zona, siempre que se preserven árboles añosos y de envergadura, que una vez evaluados, se certifique que no representan riesgo a la seguridad de personas y edificaciones. En los casos en que se hayan talado o retirado ejemplares añosos y de envergadura, se requerirá al desarrollador que reemplace cada uno de ellos con 5 ejemplares de D.A.P. (diámetro a altura del pecho) no inferior a los 15 cm, dentro del mismo predio.



4.7.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

ARTÍCULO Nro.136°: Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos podrán habilitarse total o parcialmente de núcleos urbanos y zonas de usos específicos solo después de haber cumplimentado la infraestructura e instalación de servicios esenciales fijados para cada caso y se encuentre activo su funcionamiento. Se definen infraestructura y servicios esenciales:

1. EN ÁREA URBANA: Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.
2. EN ZONA RESIDENCIAL del ÁREA COMPLEMENTARIA: agua corriente para sectores de densidades netas previstas de hasta 150 hab/HA, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica domiciliaria, .Para densidades mayores a 150 hab/Ha, serán de uso los requisitos de área urbana.
3. PARA CLUBES DE CAMPO: Servicios esenciales: Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando: a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo. b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes. c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación. Tratamiento de calles y accesos; Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El



acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

4. OTRAS ZONAS: Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios. En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas, según las necesidades de cada caso, a establecer por el municipio.

5. OTROS SERVICIOS: Los que correspondan por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por el municipio.

4.7.3.1. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

ARTÍCULO Nro.137º: La solicitud de Permiso de Obra o la tramitación de prefactibilidad urbanística, excepto para Vivienda I, deberá acompañarse del Certificado de Prefactibilidad de provisión, de agua corriente y cloacas emitido por la prestataria de dicho servicio público o por la Municipalidad. El Certificado de Prefactibilidad podrá reemplazarse por un compromiso de conexión a servicios públicos previo a la ocupación y habilitación del inmueble, sujeto a la evaluación de la autoridad de aplicación. En el caso de emprendimientos que no puedan ser servidos por la empresa prestataria, resultará admisible la instalación de Biodigestores u otro sistema de tratamiento de excretas, y de sistema de agua potable, que cuente con aprobación de las autoridades municipales y/o provinciales competentes.

4.7.3.2. Biodigestores o Sistemas Equivalentes

ARTÍCULO Nro.138: Para los usos residenciales y comerciales se admitirá la provisión de cámara séptica, Biodigestores o sistema equivalente que podrá ser individual o colectivo, como sistema alternativo a la red pública para el tratamiento de los residuos cloacales. Sin cloaca o sin la adecuada sustitución de Biodigestores, solo





podrá construirse tipología edilicia residencial de Vivienda I. Las capacidades de tratamiento de los Biodigestores o sistemas equivalentes necesitarán aprobación municipal y /o provincial de acuerdo a la normativa vigente.

4.7.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO Nro.139º: En la construcción de nuevas edificaciones deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierta o cubierto.
- b) Para viviendas deberá preverse un módulo mínimo de 12.5 m².
- c) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m² por habitante.
- d) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 1. Vivienda multifamiliar: un módulo por cada unidad como mínimo. Se podrá requerir un porcentaje de estacionamientos de cortesía de hasta un 40% del total de estacionamientos mínimos a determinar por la autoridad de aplicación
 2. Hoteles u otros lugares de alojamiento transitorio: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones. Mínimo 3 unidades.
 3. Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 4. Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal. Mínimo 2 unidades.
 5. Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas (200) personas.



6. Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores. Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.

7. Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta a partir de 500 m² y/o un módulo cada cinco camas.

8. En edificios de oficinas: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².

9. En casos de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos deberán contar con una superficie para estacionamiento de, como mínimo, el 75% de la superficie del salón de ventas. Adicionalmente deberán solucionar las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

10. En otros locales e instalaciones no mencionados precedentemente la autoridad de aplicación determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

11. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la autoridad de aplicación determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el presente Código.

e) Quedan exceptuados del cumplimiento del presente artículo aquellas parcelas que tengan menos de doce (12) metros de frente.

f) Todos los estacionamientos deberán cumplir con lo dispuesto en el decreto reglamentario 19149/90 de la Ley Provincial 10.592 art 24 – Estacionamiento de vehículos para las personas discapacitadas.

Se deberá disponer de un mínimo de un módulo especial obligatorio para las categorías: Escuelas; clubes deportivos; Cultura; Hospitales; Centros de salud y demás que considere la autoridad de aplicación.

g) Servidumbre: A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del Código referentes a "estacionamiento", podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones: Su superficie, o la



suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio, no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.

1) El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 250 m, medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la L.M. con los ejes divisorios a ambos predios.

2) La servidumbre debe establecerse antes de la aprobación del permiso, conforme y/o final de obra, en el predio dominante, mediante escritura pública para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el predio dominante.

3) El garaje sirviente deberá estar construido antes de la concesión del conforme o final de obra del predio dominante.

4) Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

ARTÍCULO Nro.140°: Queda prohibido estacionar ómnibus, y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga. Para las casas rodantes y/o motor home el estacionamiento no será mayor de 24 horas, salvo lugares habilitados. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

ARTÍCULO Nro.141°: La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

4.7.5. INCENTIVOS Y PREMIOS





ARTÍCULO Nro.142°: Los valores máximos de F.O.T. y la densidad neta establecida para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementadas de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos mencionados según lo determinada a continuación

a- PREMIO POR ANCHO DE PARCELA: A razón de 1,5% por cada metro que sobrepase los 10 metros de ancho y hasta un máximo del 12%. En los terrenos de esquina los premios se aplicarán sobre un lado menor.

B-PREMIO POR RETIRO LATERAL: A razón de un 10% por 4 m de retiro y un 2% más por cada metro que supere los mismos, hasta un máximo del 16%.

c- PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE: A razón de un 3% por cada metro de retiro y hasta un máximo del 10%. En lotes en esquina el premio se aplicará en todos aquellos casos en que el edificio se encuentre retirado en, por lo menos, el 50% del perímetro.

d- PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.:

A razón de un 0,5% por cada 1% de disminución hasta un máximo de 10%.

e-PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE: Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio (plaza, plazoleta, avenida, etc.) a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10 m y hasta un máximo del 10%.-

ARTÍCULO Nro.143°: FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS: A los efectos de establecer proporcionalidad para los incrementos que se establecen, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por progresión lineal.

ARTÍCULO Nro. 144°: Compensación Arbórea: Con la finalidad de preservar árboles se podrá evaluar la compensación de los espacios que ocupan los mismos con la invasión de algunos de los retiros laterales, de frente, de fondo y/o sobrepasar la altura máxima para la zona, siempre que el solicitante acredite fehacientemente que se preserven árboles añosos y de envergadura que no representan riesgo a la seguridad de personas y edificaciones. En los casos en que se hayan talado o retirado ejemplares añosos y de envergadura, se requerirá al desarrollador que reemplace cada uno de ellos con 5



ejemplares de D.A.P. (diámetro a altura del pecho) no inferior a los 15 cm, dentro del mismo predio.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN URBANA

ARTÍCULO Nro. 145 °: Crease el Programa “**Fondo de Desarrollo Urbano**”, a los fines de efectivizar los mecanismos de movilización del suelo dentro del partido de Pilar utilizando las herramientas y lineamientos definidos en este C.O.U.T.P. (Código de Ordenamiento Urbano Territorial Pilar).-El Programa tiene por finalidad aportar a la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, garantizar la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias y la correspondiente recaudación de los recursos y contribuciones del Banco de tierras .

I-OBJETO: su objeto exclusivo es concentrar, gerenciar y administrar los aportes económicos ingresados al Banco de Tierras Municipal y está destinado a financiar:

- a- La compra y/o expropiación de tierras,
- b-La ejecución de planes y proyectos municipales de loteo social, y/o de mejoramiento barrial;
- c- La ejecución de espacios verdes y recreativos;
- d- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos en sectores de escasos recursos;
- e- La ejecución de equipamiento urbano en los nuevos emprendimientos de vivienda que realice el municipio;
- f-La implementación de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua o por intermedio de organizaciones cooperativas.

II- DEL PATRIMONIO: está constituido por:





a) Fondos provenientes de la venta de lotes municipales, incluyendo ajustes e intereses.

b) Asignaciones presupuestarias que anualmente se prevean en el Cálculo de Recursos con proyección específica al Fondo de Desarrollo Urbano o aplicadas a la compra de tierras aptas para la construcción de viviendas.

c) Subsidios no reintegrables que percibiera de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sea éstos estatales o privados, destinados específicamente para el Fondo de Desarrollo Urbano.

d) El total recaudado por la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias.

e) el recobro de las cuotas provenientes de los proyectos que financia el Fondo;

f) Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas;

g) Todo otro fondo que se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados con única afectación a lo previsto en el presente Código.

III- AFECTACIÓN: Los recursos son afectados para:

a) Adquirir por compra o expropiación propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamiento comunitario, instalaciones complementarias y/o viviendas públicas.

b) Asegurar la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles citados precedentemente.

c) Ejecutar obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas o planes y proyectos municipales de loteo social.

d) Ejecutar proyectos de integración socio urbanístico de barrios populares.

e) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas complementarias, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación a programas de acceso a la tierra.

f) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.

g) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas, con participación de cooperativas.

h) Generar espacios verdes y recreativos, conservación, protección, restauración ambiental y mitigación de riesgos ambientales.

La conformación, administración, destinación específica y fuentes de ingresos del Fondo de Desarrollo Urbano, por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo local.

ARTÍCULO Nro.146°: PARTICIPACIÓN MUNICIPAL en VALORIZACIONES INMOBILIARIAS: Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del titular de la propiedad y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones comprenden los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, o por futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores. La valorización inmobiliaria se expresa en la diferencia entre las valuaciones fiscales de los inmuebles beneficiados en su situación original, previa al hecho generador (V1), y la valuación posterior al mismo (V2): $VI = V2$

CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA: Las contribuciones sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella.

Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de



infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

ARTÍCULO Nro. 147 °: AUTORIDAD DE APLICACIÓN: La SUBSECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO, llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicadas en ese proceso.

A-SUJETOS DE PAGO: Son sujetos de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" -COVI- los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados.

b-DETERMINACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN : La "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles. En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria (VI) generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado. En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.

ARTÍCULO Nro.148°: Formas de pago: En virtud de las necesidades y urgencias locales, la contribución obligatoria se efectiviza mediante la cesión de suelo o unidades inmobiliarias edificadas. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar dicha compensación material. Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

a- Cediendo al municipio una **porción de la parcela objeto de la participación**, de valor equivalente al monto de la contribución.





ARTÍCULO Nro.150°: Modo de Implementación: Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación municipal iniciará un procedimiento administrativo a fin de hacer efectivo el cobro de la COVI correspondiente, incluyendo su determinación, el plazo de cesión o pago, así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía del interés público y colectivo de la comunidad.

Cuando la forma de pago en dinero sea financiada en cuotas, estas comprenderán los intereses que aplique el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no se convierta en irrisorio.

ARTÍCULO Nro.151°:Exenciones.Están exentos del pago de la contribución por valorización:

1. El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
2. La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
3. Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.
4. La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.

Esta contribución forma parte de la Ordenanza Fiscal e impositiva.

5.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN .PRODUCTO URBANÍSTICO

5.1.1. GENERALIDADES

MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO Nro 152º: Son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos del C.O.U.T. P., y tienen como objetivo:

- La protección de recursos naturales, considerando la revalorización y sustentabilidad del Ambiente.
- La creación de nuevas centralidades.
- La concentración de los usos industriales en una zonificación de uso exclusivo
- La dinamización de sub centralidades urbanas y de sub centralidades barriales.
- La zonificación del territorio conforme a los usos del suelo tales como: residenciales, comerciales, industriales, recreativas, administrativas, de equipamiento, rurales, reservas u otras, determinadas sobre la base de la aptitud, así como su potencial de recursos del territorio con criterios de sustentabilidad y conservación.
- La conformidad respecto a las posibilidades o factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para la localización de actividades y/o emprendimientos que requieran o demanden grandes espacios para desarrollar sus actividades, atento a la concentración de personas, vehículos, bienes o servicios.
- Conservación y cuidado de la estética urbana y natural, en particular en aquellos sectores que merezcan una especial protección por sus valores históricos, culturales, edificios o paisajísticos y la heterogeneidad de la actividad urbana y rural.
- La definición del carácter de las zonas delimitadas, no admitiendo usos y tipos edificios incompatibles con la finalidad de controlar las alteraciones que se produzcan y el deterioro en la calidad de vida.

5.1.2. DECLARACIÓN DE OBLIGATORIEDAD DE CUIDADO Y GUARDA DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIONES

ARTÍCULO Nro.153º: Normado por ley de la Provincia de Buenos Aires N° 14.449, reglamentada por decreto 1062 del año 2013



5.1.3. REAJUSTE DE TIERRAS

ARTÍCULO Nro.154°: Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado

5.1.4. ZONA DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

ARTÍCULO Nro.155° Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento, a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana. La declaración de englobamiento urbano por parte del municipio requiere la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del municipio.

5.1.5. MATERIALIZACION DEL AREA URBANA

ARTÍCULO Nro.156 °: Para habilitar nuevas subdivisiones en el área Urbana Residencial 4, se deberá asegurar el efectivo cumplimiento del art. 62 del DL 8912/77, mediante la ejecución y certificación de las obras de provisión de servicios. Para ello deberán celebrarse los respectivos convenios urbanísticos que garanticen el cumplimiento de este requisito.



Los sectores de ampliación de zonificaciones urbanas, quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en este Código. Queda expresamente prohibido materializar nuevas construcciones de carácter permanente sobre las trazas de las restricciones establecidas por este Código, para la continuidad y conformación del Sistema Circulatorio Planificado. Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

5.1.6. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION

ARTÍCULO Nro. 157°: Son aquellos que incentiven el cumplimiento de las estrategias y que ofrecen la singularidad de cumplir los objetivos de ocupación de suelo con nuevas formas, edificación de áreas especiales, emprendimientos para el tratamiento de bordes de arroyos, corredores estructurantes, políticas sociales

5.1.6.1. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE HÁBITAT

ARTÍCULO Nro. 158°: Crease un sistema de acción local basado en políticas urbanas, habitacionales y sociales, con participación de actores y recursos locales, promoviendo el acceso al suelo urbanizado, la vivienda digna y la mejora en la calidad de vida de la población y garantizando el derecho a la ciudad y a la vivienda en un ambiente sano para el desarrollo humano, generando y proponiendo innovaciones tecnológicas acordes a los nuevos desafíos ambientales con participación ciudadana en la construcción colectiva del hábitat.

5.1.6.2. PROTECCIÓN PATRIMONIAL HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO Nro.159°: Declarase de interés municipal la protección patrimonial histórico-arquitectónico, a través de la identificación, catalogación, formulación, y sanción de acciones, como así también aquella legislación conducente a la preservación de edificios, sitios, monumentos y todo aquel hecho y /u objeto que determine apropiación de identidad por parte de generaciones actuales y futuras.



5.1.6.3. REGULARIZACIÓN PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO Nro.160°: Propuesta urbanística habitacional que se localice dentro de zona residencial en área urbana o residencial extraurbana en área complementaria, donde se requiera la regularización urbana, y precise otros mecanismos o herramientas del Estado para posibilitar tal situación. Para ello, la/s parcela/s deberán poseer titularidad perfecta ó con factibilidad de ser regularizadas y se mediarán las acciones necesarias entre los distintos organismos provinciales y la municipalidad para su consecución.

ARTÍCULO Nro.161°: En todos los casos se deberá respetar los indicadores urbanísticos del lugar donde se ubican, y las condiciones morfológicas y de implantación correspondientes; inscribiéndose cada vivienda unifamiliar en la superficie de tierra que se define como parcela mínima para la zona, debiendo contar con un acceso principal y otro de servicio, cuya implantación deberá justificarse en función de la trama externa.-

ARTÍCULO Nro.162°: A los fines de la preservación de la forestación o hecho arquitectónico existente, podrá optarse por la ejecución de viviendas agrupadas siendo el máximo de unidades de vivienda las que resulten según parcelas mínimas que conforme a la zona pudieran inscribirse en el predio. -

ARTÍCULO Nro.163°: El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación.-

ARTÍCULO Nro.164°: El Departamento Ejecutivo requerirá la ejecución a cargo del interesado de toda obra de infraestructura en vía pública que estime necesaria para la mejor localización en relación con el entorno.-

5.1.6.4. BANCO DE TIERRAS

ARTÍCULO Nro.165°: Crease el "Banco Municipal de Tierras de Pilar" (BMTP) a fin de administrar los inmuebles de dominio privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano-territorial y hábitat inclusivo, el cual funcionará en el ámbito del Partido de Pilar, y en aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin en su reglamentación



ARTÍCULO Nro.166° Los inmuebles a incorporar en el BMTP deberán recibir tratamiento prioritario del área legal municipal a fin de ordenar su situación dominial y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.

ARTÍCULO Nro.171°. La autoridad a cargo del BMTP relevará y llevará un registro actualizado de los inmuebles (parcelas y edificaciones) de dominio municipal constituyendo un padrón único, incluyendo:

1. Información Dominial,
2. Información Técnica,
3. Estado de deudas,
4. Ordenanzas o Decretos con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público, donaciones y/o adjudicación a particulares.
5. Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad.

ARTÍCULO Nro.167° El BMTP contará con una base cartográfica anexa, en el cual se localizaron y graficaron los inmuebles incluidos, así como toda aquella información asociada y necesaria para facilitar la gestión del mismo.

ARTÍCULO Nro.168° El Banco Municipal de Tierras estará conformado por:

1. Las tierras que provengan de:
 - a) lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal;
 - b) donaciones y/o legados sin cargo específico;
 - c) traspaso de tierras provenientes del estado nacional y provincial;
 - d) subastas judiciales en las cuales la municipalidad fuese parte actora.
2. Las tierras que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
 - a) por adquisición directa del municipio;



b) por prescripción administrativa (Ley n° 24.320);

c) por acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del artículo 58 de la Ley orgánica de las municipalidades).

3. Los inmuebles que pasen al dominio municipal y fueran resultado de "Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias".

. Los inmuebles bajo administración del BMTD estarán destinados exclusivamente a:

1. Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.

2. Operatorias de viviendas oficiales, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el RMDH.

3. Provisión de espacios públicos de recreación y/o deportivos.

4. Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios, etc. de uso público.

ARTÍCULO Nro.169°: El Departamento Ejecutivo, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, o bien acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso.

Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al "Fondo de Desarrollo Urbano" municipal. Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización. En el caso de equipamientos o infraestructura socio-comunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

5.1.6.5. DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA





ARTÍCULO Nro.170°: Compete a la autoridad de aplicación garantizar el derecho de acceso a la información, estableciéndose la obligatoriedad de facilitar la búsqueda y el acceso a través de la página oficial de la red informática del municipio, de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y permitiendo reutilización por parte de terceros, en formato de datos abiertos, de toda información respectiva al C.O.U.T.P

ARTÍCULO Nro.171°: Se garantiza el pleno ejercicio de la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones cuando así se requiera, a través de un espacio institucional, en el que todos aquellos que puedan sentirse afectados por modificaciones antrópicas del territorio, manifiesten su conocimiento o experiencia y presenten su perspectiva individual, grupal o colectiva. Las opiniones expresadas respecto de la decisión a adoptarse, serán de carácter no vinculante, debiendo ser consideradas adecuadamente.

5.1.6.6. DE ARTICULACIÓN PÚBLICO /PRIVADA

5.1.6.6.1. CONVENIO URBANÍSTICO

ARTÍCULO Nro.172°: compromisos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas, en pos de lograr la colaboración y eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los Convenios urbanísticos son instrumentos complementarios de ordenamiento y gestión del territorio, y pueden ser objeto de las siguientes operaciones: adquisiciones de inmuebles, adquisiciones fiduciarias de inmuebles o recursos financieros para la constitución de fideicomisos, consorcios de desarrollo urbano, áreas de desarrollo prioritario, cambios de normativa urbanística, aportaciones urbanísticas, cesión de suelos, construcción de infraestructura y equipamiento urbano, renovación urbano, rehabilitación urbana, englobamiento para desarrollos urbanos, baldíos aptos para recalificación ambiental, transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas, estructuras o edificios inconclusos u obsoletos, proyectos especiales, declaraciones de sectores especiales de desarrollo urbano, desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico, paisajístico; tramitaciones no reguladas, nuevas o complejas referidas a la realización de proyectos y/o ejecución de obras de alto impacto, o de interés urbanístico estructuras o edificios inconclusos y los que no reúnan las condiciones sanitarias a efectos de su saneamiento y/o completamiento.





Las tramitaciones de los Convenios Urbanísticos deberán presentarse a través de una propuesta de desarrollo y minuta de convenio, conjuntamente con el Estudio de Impacto Ambiental, teniendo la autoridad de aplicación un plazo de sesenta días (60) para rechazar, aceptar o re ajustar la propuesta.

5.1.6.6.2. PRODUCTO URBANISTICO

ARTÍCULO Nro.173°: Son considerados Productos Urbanísticos, las propuestas de movilización de suelo que por sus características especiales, sean superadoras de lo que el Código prevé para el sector, demostrando valor estratégico para el distrito en virtud de su aporte. El Producto Urbanístico deberá ser compatible con los otros usos aptos, los indicadores urbanísticos para la zona y sin contraponerse con las demás normas a nivel Nacional, Provincial y Municipal que atañen al emprendimiento, de acuerdo lo establecido en el artículo 52 de D.L. 8912/77.-

ARTÍCULO Nro.174°: La presentación de propuesta para su análisis y evaluación, integrará documentación que demuestre las cualidades de la propuesta y la racionalidad del proceso que valida dichas cualidades, que será evaluada en primer término por la oficina técnica al efecto conformada, con más un dictamen legal que valide el cumplimiento del artículo anterior (in fine). En caso de considerarse que la propuesta se inscribe dentro de los lineamientos que definen al producto urbanístico, para la evaluación final se podrá requerir Estudio de Impacto Ambiental.

5.1.6.6.3. CONSORCIO DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO Nro. 175° : Son aquellos que se conformen entre el municipio y el sector privado el cual permite que un administrador pueda a través de un compromiso fiduciario y con el cargo de cumplimiento del objetivo, gerenciar proyectos de urbanización, ejerciendo derechos reales sobre determinados inmuebles sin necesidad de la transferencia dominial.

5.1.6.6.4. ASOCIACION MIXTA





ARTÍCULO Nro. 181°: Se conforman entre el municipio y el sector privado , mediante concesiones, transferencias con cargo, convenios de explotación, padrinazgos , construcción y mejora de equipamiento y cualquier figura contractual a través de la cual se intervenga en un determinado sitio o actividad que el Departamento Ejecutivo considere viable .

5.1.6.6.5. ADQUISICIÓN FIDUCIARIA DE INMUEBLES

ARTÍCULO Nro. 182°: Es la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de una o más propiedades, con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de proyectos de desarrollo urbano , con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del municipio vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

6.1. OBJETIVO

ARTÍCULO Nro.183°: El objetivo de este capítulo es establecer principios rectores para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente en el total del territorio municipal, en beneficio de la óptima calidad de vida de todos sus habitantes.

Así, se establecen objetivos específicos, tales como:

- La mejora de la calidad de vida y del ambiente, reduciendo la segregación social y física.
- Proteger recursos naturales, revalorizar y primar la sustentabilidad ambiental.



- Valorización Ambiental con la puesta en valor del territorio municipal, a través de la protección, preservación, conservación y aprovechamiento de su Patrimonio Ambiental, promoviendo sus potencialidades, garantizando su perpetuación, y facilitando la superación de los conflictos referentes a polución y degradación del ambiente, saneamiento y consumo energético
- Cuidado y protección de las áreas representativas y significativas de los ecosistemas originales, los marcos fisonómicos del paisaje que resulten indispensables al mantenimiento de los elementos naturales (aire, agua, suelo, subsuelo, flora y fauna), necesarios para el mantenimiento de la biodiversidad o para la protección de especies amenazadas de extinción; los cuales deberán asegurar condiciones de equilibrio esenciales a la calidad de vida, mediante su protección, preservación y conservación
- La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, naturales y productivos del territorio.

Las disposiciones de este Capítulo serán de aplicación al vertido de efluentes líquidos, sólidos y gaseosos, como así también a problemas originados por ruidos, vibraciones u otras alteraciones de las condiciones ambientales, provenientes de la actividad industrial, comercial, residencial, y de servicios, tanto pública como privada.

6.2. NORMAS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO Nro.184°: A continuación se enumeran las normativas de aplicación para este capítulo, siendo de estricto cumplimiento y adhesión por parte del estado municipal

- El derecho a un ambiente sano, consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.
- La Ley Provincial N° 11.723/94, que se encuadra en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin





de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

→ El Decreto 8.751/77 T. O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/94.

→ Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se registrarán por lo establecido en la Ley Provincial N° 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

→ Ley Nacional N° 2.052/63 sobre Conservación y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73 Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

→ Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

→ Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario, Resolución N° 592/00 y Resolución N° 899/05. La Ley Provincial N° 12.257/99 – Código de Aguas sobre protección, conservación y manejo del Recurso Hídrico de la Pcia. de Bs. As. Ley Nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

→ Resolución 900/05 que reglamenta la localización, emplazamiento y funcionamiento de las instalaciones que generan campos electromagnéticos en el rango de frecuencias mayores a 300 KHZ (Kilohertz) causantes de la emisión de radiaciones no ionizantes.

6.3. NORMAS COMPLEMENTARIAS

6.3.1. CONTROL DE TURBACIONES AMBIENTALES

ARTÍCULO Nro.185°: Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección del ambiente y el mejoramiento de los efectos negativos del desarrollo de la actividad humana en el territorio. En dicho sentido





complementan a las Leyes Provinciales N° 11720 y N° 11723 y a sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO Nro. 186°: Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

ARTÍCULO Nro. 187°: Olores molestos No podrá emitirse a la atmósfera olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde de la vía pública o predios linderos al lugar de emisión.

Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- Transporte y estadía de animales.
- Procesamiento de productos animales.
- Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
- Procesos industriales de cualquier tipo. Establecido que la emisión de olores debe ser nula en términos generales, se admite que en las zonas industriales los olores susceptibles de ser producidos tengan intensidades mínimas, y que no se difundan a las zonas linderas a las mismas.

ARTÍCULO Nro. 188°: Emisiones transitorias Se prohíbe la emisión a la atmósfera de polvos en general desde cualquier tipo de fuente fija o móvil, salvo en los casos de demolición de edificios, siempre que se ajusten a las disposiciones del Código de Edificación, nivelación de rutas y calles, pavimentación, movimiento de tierra y limpieza de terrenos, carga y descarga de materiales pulverulentos y productos de mecanizado o abrasión en aquellas actividades en que no se exija control de polvos. Los responsables de estas actividades deberán arbitrar los medios para evitar que estas emisiones provoquen perturbaciones en el entorno circundante.

ARTÍCULO Nro. 189°: Ruidos y Vibraciones Se establecen como ruidos molestos a todos aquellos producidos o estimulados por cualquier actividad y que superen los valores máximos indicados por la legislación vigente





ARTÍCULO Nro.190°: Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Secretaría de Política Ambiental y las reales posibilidades de control local. Se referirán como mínimo a los siguientes ítems: Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles Ruidos molestos Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

6.4. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

ARTÍCULO Nro.191°: Se establece la obligatoriedad de obtener Certificado de Zonificación, en forma previa a la localización de actividades, presentación de planos o ejecución de obras, en todo el partido de Pilar.

En caso de actividades que por su naturaleza puedan tener potencialidad de generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental y/o Impacto Urbanístico en el entorno, según corresponda. Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque el rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria. La autoridad de aplicación también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En caso de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

CAPITULO VII

ESPACIO PÚBLICO





7.1. ALCANCE GENERAL Y PARTICULAR

ARTÍCULO Nro.192°: Se considera al espacio público como aquel determinado a partir de los límites del espacio privado, y definido como bienes públicos por el Código Civil y Comercial de la Nación, Decreto Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Serán considerados componentes del espacio público a las vías de circulación sean estas vehiculares o peatonales, márgenes de los arroyos, y a los espacios verdes públicos correspondientes a plazas, plazoletas y parques.

A los efectos definidos en se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público, según sea área urbana o complementaria del partido

7.2. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO Nro.193 °: Todo espacio conformado por el límite de las parcelas de dominio privado y declarado abierto al uso de la comunidad ya sea para su esparcimiento, intercambio social, y/o para el desarrollo del tránsito vehicular y peatonal.

ARTÍCULO Nro.194°: Constituyen elementos de regulación: el arbolado público, aceras y calzadas, publicidad, toldos, y marquesinas.

A-ARBOLADO PÚBLICO: Entiéndase como arbolado público, las especies arbóreas y arbustivas instaladas en lugares del área urbana o rural, municipales y provinciales, sitas en el ejido del Municipio y que están destinadas al uso público, sin tener en cuenta quién y cuándo las hubieren implantado. Declarándose de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidas plazas, parques, aceras de calles y avenidas, pues constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas. Prohibiendo la extracción, poda, y tala no autorizada expresamente por el ordenamiento vigente

B-ACERAS: Todo frentista está obligado a la materialización, mantenimiento y reconstrucción de aceras, las cuales mantendrán las dimensiones permitidas, siendo la autoridad de aplicación quien determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores .Cualquier ocupación de la acera, deberá ser autorizada





por la autoridad de aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas, garantizando la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas.

Para los espacios donde no se hayan materializado las aceras y para las futuras, como así mismo para aquellos barrios con características paisajísticas singulares, el Departamento Ejecutivo establecerá normas especiales para su materialización.

C-PUBLICIDAD: Se considerará publicidad a toda acción o producto tangible e intangible, destinada a difundir actividades y/o atributos de entidades, objetos, o personas con fines institucionales, lucrativos y/o proselitistas. No permitiéndose anuncios que posean las siguientes características: disminuyan o impidan la visibilidad de la vía pública en los casos de semáforos y/o señalizaciones. Puentes carreteros o de ferrocarril, salvo que a consideración de la autoridad de aplicación no distraiga la atención del conductor ni afecte la estética del lugar, aquellos que por su contenido y forma resulten discriminatorios, violatorios a los derechos de propiedad público y/o privado, deteriore la estética del paisaje urbano y/o sea riesgosa para el vecino y/o transeúnte. El Departamento Ejecutivo vía reglamentaria determinará su materialización, disposición y gestión.

D-TOLDOS Sólo podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

7.3. MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO Nro.195°: Conjunto de elementos dispuestos en serie que contribuyen a la estética y funcionalidad urbana prestando un servicio a la comunidad. Serán



considerados, de manera enumerativa, parte del mobiliario urbano: a) Bancos de descanso con o sin publicidad, b) Construcciones destinadas a la espera de vehículos para el transporte de pasajeros, con o sin publicidad, c) Señalización vial, d) Recipientes de residuos, e) Pantallas publicitarias, f) Semáforos, g) Otros elementos ornamentales y de servicio a la comunidad cuya instalación quedará supeditada a la aprobación expresa de la autoridad de aplicación del presente Código

7.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO Nro. 196°: El tratamiento particular de calles colectoras, accesos y caminos rurales definirá la señalización, iluminación, etc., adecuados a la función específica del área complementaria, según lo determine la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO Nro.197°: PUBLICIDAD: Prohíbese la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida de nuestra localidad y toda aquella señalización no autorizada expresamente por la autoridad de aplicación, quien se encuentra facultada para su inmediato retiro y eventual aplicación de multa al infractor.

CAPÍTULO VIII

8.1. ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS. HOJAS DE ZONA

ARTÍCULO Nro.198°: En las Hojas de Zona (Anexo 7) se establece el carácter, los objetivos a lograr, los usos del suelo dominante y complementario y en las planillas de uso los admitidos para cada zona o calle.

Se regulan los indicadores urbanísticos de intensidad de ocupación (F.O.S, F.O.T y Densidad poblacional), dimensiones mínimas de parcela, la morfología urbana mediante retiros, alturas de la edificación, tipologías urbanas y regulaciones para el espacio público, coeficiente de absorción del suelo, normas sobre paisaje, servicios urbanos mínimos y disposiciones particulares.

Allí se encuentran también las zonas especiales definidas como



CAP: Son zonas del área complementaria con predominancia de alguna característica natural a conservar, regenerar o potenciar, y/o capital patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico a mantener o restaurar. Requieren de estudios particularizados para garantizar que el aprovechamiento de la parcelas involucradas no degrade esas características y requiere de estudio y aprobación de autoridad competente, según Ley 12.257

RA y CRA: Los sectores afectados a restricción ambiental que lindan con cursos de agua se verán sujetos a las mismas condiciones que se establezcan en la zona y se deberá requerir por parte de la Autoridad de aplicación municipal los estudios particularizados para la definición de las restricciones correspondientes.

PP: Son sectores del territorio a preservar y consolidar su identidad, mediante la preservación de fachadas y edificios con valor patrimonial, correspondientes al Casco Histórico de Pilar y a las estaciones de tren de carga rurales. Requiere de la realización de estudio y proyectos particularizados que garanticen los propósitos deseados para el distrito. Para su ocupación no se requiere cambio de zonificación, siendo de aplicación la regulación de la zona en la que se inserta.

Las hojas de zonas se adjuntan en los ANEXOS y corresponden a cada una de las Zonas, Distritos o Usos específicos delimitados en las áreas urbanas y complementarias. Las planillas de uso incluyen los no genéricos admitidos en el área rural extensiva e intensiva del Partido.-

CAPÍTULO IX

CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTÍCULO Nro.199°: Se acompaña como ANEXO 6b, la clasificación de usos y su especificidad.

CAPÍTULO X

DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS



ARTÍCULO Nro.200°: Se acompaña como ANEXO 2, ANEXO 3, ANEXO 4, ANEXO 5, la clasificación y delimitación de zonas y su especificidad. Ante diferencias entre las delimitaciones de los distintos componentes tiene prevalencia el plano de zonificación.

CAPÍTULO XI

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN (IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS, RESPONSABLES Y VIGENCIA)

11.1. CONCEPTO

ARTÍCULO Nro.201°: El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial de Pilar se desarrolla sobre ejes estratégicos que proveen de estructura a sus objetivos propuestos. En el primer objetivo para mejorar la calidad urbana ambiental de Pilar; reflejar los modos de producción y la capacidad del territorio para ofrecer un marco adecuado al desarrollo de la vida cotidiana actual del distrito; y garantizar el equilibrio entre el crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y el bienestar social; se elaboraron programas y proyectos sobre el eje estratégico del desarrollo sostenible.

Contribuyendo al segundo objetivo, con el propósito de reorganizar la estructura urbana y dar conectividad a la trama, con el desarrollo del área céntrica y la consolidación de las ampliaciones hacia las periferias del partido; se expresan programas y proyectos sobre dos ejes: infraestructura urbana y acceso justo al hábitat.

Con motivo de cumplir el tercer objetivo de promover la planificación estratégica municipal a largo plazo, en coincidencia con la inserción regional del distrito; se identifican instrumentos de gestión en dos ejes estratégicos: capacidades estatales de gestión urbana y planificación estratégica e integridad, desarrollados en el árbol de programas y proyectos que figura a continuación:

11.1.2. PROGRAMAS Y PROYECTOS

ARTÍCULO Nro.202° :Mediante ejes, se exponen objetivos específicos que complementan la parte ejecutiva – operativa del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial,

que servirá de puntapié para que el Departamento Ejecutivo y el Departamento Legislativo municipal profundicen acciones de gobierno en instancias posteriores, en el mediano y largo plazo:

11.1.2.1 EJE DE DESARROLLO URBANO:

Se apunta a mejorar el territorio integral, entendiéndolo como un espacio de comunión de clases, de actividades económicas e industriales que se dan de manera simultánea, generando acciones sobre los habitantes estables, trabajadores y el tránsito.

Entender el territorio, requiere de un estado activo, moderno y capaz de dar respuestas a las acciones dinámicas mediante políticas activas.

11.1.2.1.1 PROGRAMA DE PUESTA EN VALOR DE NUEVAS CENTRALIDADES

Se encuentra orientado a potenciar zonas insertas en áreas urbanas, en corredores o adyacentes a nodos con un tránsito medio diario anual mayor al promedio.

OBJETIVO: Generar nuevas alternativas de crecimiento en términos consumo, de equipamiento y de ordenamiento urbano, buscando potenciar la identidad de polígonos determinados del Partido, que impliquen una reducción de flujo de tránsito entre localidades mediante el incentivo de radicación de comercios de cercanía y esparcimiento, materializando a través de mobiliario y arbolado urbano de caracterización al sitio.

JUSTIFICACIÓN: Los nodos y centralidades del Partido, tienden a ubicarse en torno a las estaciones de Ferrocarril, zonas de descenso y ascenso a transporte público para realizar transbordo hacia los barrios. Algunos nodos, no están lo suficientemente desarrollados, lo que implica que no se tornen poco atractivos para los vecinos y/o inversores.

El Estado Municipal, tiene la capacidad de impulsar directrices relacionadas con código de edificación, planeamiento urbano, que posibiliten la concreción de una imagen homogénea de estos.

La identidad de los subcentros urbanos se puede dar mediante unificación de criterios como en la construcción de veredas, de marquesinas, de mobiliario urbano y forestación, que junto a la exención de tasas, puede dar nuevas oportunidades para vecinos e inversores.

11.1.2.1.1 PROYECTO DE FORESTACIÓN URBANA

Consiste en mejorar la calidad urbana, mediante la aplicación de la Ley Provincial 12.276 que establece el régimen legal del arbolado público y la normativa vigente en relación a la temática.

OBJETIVO: mejorar la calidad del medio mediante los beneficios que aportan las especies nativas.

JUSTIFICACIÓN: El cambio climático ha producido el incremento de las temperaturas medias en los últimos años, y está demostrado que las especies arbóreas además de mejorar la oxigenación son un elemento primordial para disminuir las islas de calor que se generan en la ciudad.

ACCIONES:

- Plantación de especies nativas
- Exigir el cumplimiento de la normativa local en materia de arbolado.
- Generar mecanismos de incentivo de forestación en espacios ociosos y vacantes, espacios públicos y vía pública.
- Generar compromiso de la comunidad y asociaciones civiles, a través de padrinazgos en campañas de plantación.
- Identificación de zonas a reforestar.

11.1.2.1.2 PROYECTO DE IDENTIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES, NATURALES, ARQUITECTÓNICO Y CULTURALES LOCALES.

OBJETIVO: Los bienes naturales, arquitectónicos y culturales, son patrimonio de los habitantes del Partido y deben ser resguardados para las generaciones presentes y futuras, a fines de consolidar espacios para la comunidad y memoria.

JUSTIFICACIÓN: La implementación de medidas de resguardo y protección de los bienes con interés patrimonial, natural, arquitectónico y cultural es potestad de los estados locales y de la comunidad. Los sistemas de información geográfica (SIG), generan un ámbito para establecer líneas de acción y seguimiento, con posibilidad de uso colaborativo y abierto a la comunidad a fines de identificar, clasificar y cuantificar dichos bienes.

- Desarrollo de un sistema georeferencial de bienes con valor patrimonial, natural, arquitectónico y cultural.
- Difusión y promoción del patrimonio en el ámbito municipal y provincial.
- Acciones de salvaguardia del patrimonio.
- Desarrollar acciones de prevención y lucha contra el tráfico ilícito de
- Implementación de acciones para la conservación y el rescate de bienes con valor patrimonial.

OBJETIVO: Generar la radicación de comercios de cercanía, de consumo masivo, especiales, de esparcimientos y otros, que brinden a los vecinos al norte o al sur de la autopista resolver su consumo sin atravesar la vía y acotando la circulación vehicular.

JUSTIFICACIÓN: Las autopistas tienden a ser las fachadas de ingreso a la ciudad, en donde se manifiesta una heterogeneidad, según uno la transita, pasando por polígonos con sectores desarrollados, subdesarrollados, otros con usos residenciales mixtos, exclusivos, industriales y comerciales. Pero las autopistas generan otro tipo de problemática, actúan como barrera urbana, obligando a los habitantes, usuarios, o compradores a atravesar por pasos a nivel o sobre nivel.

- Modificación de la normativa del uso de suelo que admita la radicación, generando zonas homogéneas desde el punto de vista urbano.
- Incentivo mediante la reducción de tasas de seguridad e higiene, derechos de construcción.
- Generar un estudio de flujo de tránsito particularizados.

11.1.2.1.2.1 PROYECTO DE NUEVAS VIALIDADES A FINES DE DESCOMPRIMIR ARTERIAS.

El aumento de población estable, de la oferta laboral en barrios cerrados y clubes de campo, genera un aumento del tránsito urbano en la periferia de la ciudad.

En horarios pico y fines de semanas se genera un fenómeno de embotellamiento en la zona de ingreso / egreso a rutas y autopistas. Se debe básicamente porque en los accesos a estas urbanizaciones, los anchos de calzadas son de 7.30m con una zona de caminos disponible de 15 a 20 metros entre líneas municipales.

OBJETIVO: Evaluar un sistema de direcciones de tránsito de mano única, en arterias paralelas, pudiendo proponerse la afectación/restricción de una porción de parcelas frentistas de la avenida o calle principal para ampliar calzadas.

JUSTIFICACIÓN: Los parcelamientos abiertos no tienen un estudio urbano previo sobre la movilidad urbana, la determinación del volumen vehicular y su distribución. En muchos casos, el aumento del volumen vehicular se manifiesta en loteos de una antigüedad mayor a 30 años, adyacentes a rutas y autopistas.

Los barrios cerrados y clubes de campo, superada cierta superficie requieren un estudio urbanístico, en donde el municipio puede evaluar las circulaciones vehiculares y la inserción en la trama urbana.

El ordenamiento primario del territorio le corresponde al municipio, por lo que es potestad del municipio, hacerlo valer, exigir en las nuevas propuestas de urbanizaciones cerradas, loteos abiertos y proyectos sobre vías principales, restricciones de usos, afectaciones, mayores anchos de calles, a fines de lograr nuevas capacidades potenciales a la red de circulación vehicular.

11.1.2.1.2.2 PROYECTO DE MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE

OBJETIVO: La movilidad urbana plantea como objetivos generar prácticas amigables para el entorno, priorizando el transporte público de pasajeros, la movilidad saludable, la seguridad vial, reduciendo la congestión, del tránsito vehicular y los siniestros viales.

JUSTIFICACIÓN: El incremento de la población, empleo local, el aumento del parque automotor y logístico, genera un aumento de emisiones de gases invernadero, de los tiempos de viaje y de congestión. Este proceso se puede revertir alejando de los centros urbanos los centros logísticos, empleando un sistema de medios de transporte sostenible a través de bicitendas, bicicletas y monopatines con nodos donde funcionen estaciones de préstamo y/o guarda.

ACCIONES:

- Ejecución de ciclovías desde puntos centrales a equipamientos.
- Sistema de transporte público de bicicletas, a través de estaciones de préstamos de bicicletas y de guardado.
- Ejecución de sistema de transporte público del tipo metrobús – BRT.
- Generación de estaciones de transbordo y de larga distancia.
- Estacionamiento Inteligente (puesta en marcha).

11.1.2.1.3 PROGRAMA DE CONSORCIOS URBANÍSTICOS E INDUSTRIALES CON PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

OBJETIVO: Tiene como objetivo el desarrollo de suelo urbano e industrial con participación público y privada, en donde las partes obtengan beneficios mayores fruto de la asociación.

JUSTIFICACIÓN: Debido al crecimiento de las áreas urbanas y complementarias, los espacios vacantes y ociosos tienden a disminuir en cantidad, requiriendo la necesidad arbitrar medios de acción para su desarrollo. En algunos casos el municipio dispone de espacios degradados, emplazados en sitios donde no son viables programáticamente para la ejecución de actividades comunitarias, pero estos son atractivos para el privado por su potencialidad.

Es aquí donde el municipio, pone a disposición tierra (de dominio privado municipal) y el privado aporta el capital para la concreción de proyectos bajo la figura de Parque Industrial, Sector Industrial Planificado, Área de Servicios Industriales y Logística, Incubadoras de Empresa, Unidades Modulares Productivas, Pequeños y Medianos Parques Industriales. El estado municipal y el privado obtienen como producto final parcelas de

11.1.2.1.3.3 PROYECTO DE ABORDAJE DE OBRA PÚBLICA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

OBJETIVO: Con el fin de dar cumplimiento a la normativa de fondo vigente, garantizando un entorno laboral donde se respeten la igualdad de trato y oportunidades de todos los trabajadores que lo integran, permitiendo construir una sociedad más justa, igualitaria, diversa y equitativa.

Sumando además, la implementación del lenguaje inclusivo, nómina de personal desagregada por género, funciones y la disposición de las políticas de paridad de la empresa contratista, entre otras iniciativas.

JUSTIFICACIÓN: La implementación de políticas de géneros en la obra pública, es necesario para efectivizar la igualdad de oportunidades, a través de la perspectiva de género, diversidades. La misma puede ser implementada mediante los Pliegos de Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas para licitar con preceptos de perspectiva de género. Se puede materializar mediante la obligatoriedad de contar con servicios sanitarios diferenciados por género e indumentaria adecuada para todo el personal.

La introducción de políticas de perspectiva de género, están incluidas en el Código de Ética del Ministerio de Obras Pública de Nación, es decir, se encuentra en agenda política y es necesario trasladarlo a la aplicación municipal.

ACCIONES:

- Generar Pliegos Licitatorios con perspectiva de género.
- Promover acciones para la efectiva igualdad de oportunidades, trato e integración de mujeres y LGBTI+
- Rechazar todas las formas de acoso, violencia, maltrato y hostigamiento por cuestiones de género.
- Brindar un trato digno, justo e imparcial a todas las personas
- que desempeñan su actividad laboral en el ministerio, con las



- mismas exigencias, deberes y derechos desde el momento
- que ingresan y hasta su retiro.

11.1.2.2 EJE DE ACCESO JUSTO AL HABITAT

Este eje agrupa los programas de aplicación municipal que tienen intervención directa en barrios que requieren algún tipo de regularización urbana, dominial e integración socio urbana, mediante la aplicación de políticas públicas y normativa local, provincial y nacional en materia de Hábitat.

11.1.2.2.1 PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS POPULARES A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS DE LA LEY PROVINCIAL 14.449 Y LEY NACIONAL 27.453

OBJETIVO: La aplicación de los fondos fiduciarios programáticos que están a disposición de los gobiernos locales para la mejora del hábitat, mediante obras de infraestructura de servicios, de accesibilidad vial, hidráulica, de iluminación, la mejora de viviendas y generación de espacios para la comunidad.

JUSTIFICACIÓN: La Ley De Acceso Justo Al Hábitat presenta la posibilidad de intervenciones financiadas con el Fondo Fiduciario de Hábitat, que pueden ser gestionados mediante el municipio y/o organizaciones que integren el registro de la ley.

De igual modo, el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU), dependiente de la Secretaría de Integración Socio Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, puede financiar en barrios que integren el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) Proyectos de Obras Tempranas (POT) y Proyectos Ejecutivos Generales (PEG). El mismo impone una etapa participativa con la comunidad barrial y son una herramienta eficaz para la ejecución de obras estructurales.

ACCIONES:

- Determinación que formen parte de los registros de las leyes 14.449 y 27.453.
- Establecer procesos participativos para priorizar las obras.
- Articular con autoridades de aplicación de ambas leyes las estrategias de integración socio urbana.



11.1.2.2.1.1 PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS EN BARRIOS PERIFÉRICOS.

OBJETIVO: Puesta en valor de espacios públicos en barrios periféricos a las centralidades, a través de la generación de plazas, corredores urbanos verdes y de equipamientos comunitarios que sean soportes a la demanda de la comunidad.

JUSTIFICACIÓN: Los espacios verdes públicos y de equipamiento comunitario constituyen patrimonio de los habitantes del Partido.

A través del Decreto - Ley 9.533/80 se transfieren al estado municipal reservas fiscales en subdivisiones anteriores a la sanción del Decreto – Ley 8912/77. Así mismo, con el DL 8912/77, en vigencia toda subdivisión debe ceder al dominio público municipal parcelas para el destino de espacio verde público y equipamiento comunitario.

En los barrios populares, que surgen de procesos espontáneos y que muchas veces no responden a los marcos normativos, requieren del estado (Municipal, Provincial y Nacional) para la regularización urbana y dominial, requieren un proceso de subdivisión de la tierra. En estos casos, existen espacialmente espacios para la comunidad pero con dominio imperfecto.

El Municipio en zonas de déficit de espacios públicos, puede instrumentar procesos de incorporación de tierra al dominio municipal y/o declararla de utilidad pública y sujeto a expropiación.

ACCIONES:

- Desarrollo de mesas barriales orientadas a proyectos participativos.
- Generación de proyectos, de refuncionalización, mejoramiento o creación de nuevos espacios verdes y de equipamiento comunitario.
- Identificación de zonas que admitan el desarrollo de corredores verdes.





- Formación de promotores ambientales en coordinación con el programa Potenciar Trabajo.
- Articulación con áreas de ambiente para fomentar prácticas amigables, en términos de residuos y especies autóctonas.

11.1.2.2.1.2 PROYECTO GENERACIÓN DE UN FONDO DE TIERRAS E INFRAESTRUCTURA PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL HÁBITAT.

OBJETIVO: Obtener fondos para el financiamiento de planes, programas, proyectos a aplicarse en la mejora de la infraestructura y nutrir un fondo de tierras municipal. Para ello se debe crear un fondo de tierras municipal e infraestructura para la mejora de la calidad del hábitat, en carácter de fondo afectado creado vía ordenanza con designación de una autoridad de ejecución y aplicación.

JUSTIFICACIÓN: El municipio debe dar respuesta a las carencias de infraestructuras, al acceso a la vivienda, a la regularización dominial y otros aspectos que inciden en la mejora de la calidad del hábitat.

Formarán parte del presente fondo:

- Los aportes de fondos provinciales que provengan de recuperos y recobros de créditos y operatorias de viviendas.
- Fondos obtenidos de la venta de parcelas de dominio municipal.
- Donaciones y/o cesiones sin cargo que para este fin reciba el municipio.

El fondo de tierras e infraestructura para la mejora de la calidad del hábitat, se destinará a:

- La compra y financiación de parcelas destinadas a la construcción de viviendas sociales, planes de viviendas, realojo de familias, planes de lotes con servicios y consorcios urbanísticos.



- Provisión de infraestructura en barrios pertenecientes al registro de la Ley 14.449 y Ley 27.453, a barrios generados mediante planes de interés social o con participación del estado.
- Compra de parcelas destinadas a la concreción de espacios verdes públicos y equipamiento comunitario en zonas de déficit de estos.

11.1.2.2.1.3 PROYECTO DE BANCO DE TIERRAS.

OBJETIVO: El Estado Municipal puede incorporar tierras mediante diferentes procedimientos administrativos, en el marco de diversos instrumentos normativos. El banco de tierras es un instrumento local por el cual el Estado Municipal administra la tierra de dominio público y privado municipal, el ingreso de la tierra y su destino programático.

JUSTIFICACIÓN: Los estados locales, ejercen el ordenamiento primario sobre el territorio, esto implica tener un arqueo constante de sus bienes, usos presentes y potenciales, preservándolo de intrusiones, evitando que caigan en estado ocioso y de abandono.

ACCIONES:

- Relevamiento y georreferenciación de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal, determinando el estado de ocupación y tomando medidas para su custodia efectiva.
- Incorporación y registración de todas las parcelas de acuerdo con el Decreto - Ley 9533/80.
- Identificación de parcelas potencialmente programáticas en referencia a infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda y reservas naturales y culturales, a fines de ser incorporadas al dominio municipal.
- Arbitrar los medios necesarios para incorporación de tierras mediante la prescripción administrativa, vacancia simple y calificada, donaciones, compensaciones de deudas de tasas por tierra, declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación de parcelas, avenimientos, permutas.

**11.1.2.2.1.4 PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL**

OBJETIVO: Poner a disposición, de los tenedores precarios de parcelas, el acceso a la regularización dominial y fiscal de las mismas.

JUSTIFICACIÓN: Mediante la aplicación de las leyes 10.830 y 24.374, se establecen mecanismos donde el estado municipal actúa intermediario con la Escribanía general de Gobierno, orientando al vecino en los requisitos de la ley, arbitrando los recursos necesarios para la implementación.

ACCIONES:

- Relevamiento de barrios con parcelas con tenencia precaria.
- Ejecución y difusión de campañas de regularización en barrios poniendo el estado a disposición del vecino.
- Aplicación de las leyes 10830/07; 24374/94; 27453/18.
- Regularización tributaria con cambio de destinatario para las parcelas que apliquen en el marco normativo.

11.1.2.2.1.5 PROYECTO DE REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL DE BARRIOS POPULARES

OBJETIVO: La regulación urbana y dominial de barrios populares tiene como objetivo, la generación de la unidad parcelaria en los indivisos que conforman el entramado de las urbanizaciones precarias. Posteriormente a la regularización geométrica, se inicia el proceso de regularización dominial a fines de transferir el dominio a cada uno de los ocupantes, en coexistencia con la dotación de infraestructuras y mejoramiento del hábitat.

JUSTIFICACIÓN: Mediante los instrumentos de la ley 14.449 y 27.453, y haciendo lugar a las excepciones al régimen de subdivisión por el DL 8912, se pretende ejecutar la





mensura y subdivisión de las parcelas que forman los indivisos (aplicase este caso a parcelas rurales, grandes parcelas urbanas, etc.). Para la ejecución de este proceso es necesario contar la titularidad del bien a favor del municipio, o bien lograr la cesión de los derechos posesorios y a posteriori transferir el dominio de manera gratuita a cada uno de los poseedores.

ACCIONES:

- Identificación de barrios populares que requieran regularización urbana y dominial.
- Identificación de titulares, para evaluar el mecanismo de regularización dominial y posibles transferencias de dominio.
- Ejecución de relevamientos de hechos existentes.
- Concreción de un plan urbano de regularización, evaluando posibilidades de relocalización o realojos de unidades habitacionales que no sean aptas para la regularización.
- Inicio de proceso participativo de comunicación de acciones, y de diagramación de las etapas de urbanización.
- Solicitud de asistencia técnica a entes nacionales y provinciales, y gestión de recursos para la implementación de obras.

11.1.2.3 EJE DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

El eje de desarrollo sostenible y protección ambiental, agrupa por un lado elementos de la dimensión económica, haciendo foco en la industria, y por otro lado la dimensión ambiental a partir de programas que tienen a preservar.

11.1.2.3.1 PROGRAMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

OBJETIVO: Se contemplan las acciones necesarias que impliquen la protección, preservación y tratamiento sustentable del medio.

JUSTIFICACIÓN: El Partido de Pilar, tiene sectores con un gran patrimonio ambiental que requiere una acción conjunta de la población, de los industriales y desarrolladores, para mantener, preservar y proteger los ecosistemas característicos del mismo.

Es por ello, que se plantean un serie de Proyectos que tienen a la preservación, al monitoreo y puesta en valor de los valles y planicies de inundación de la cuenca del Río Luján.

11.1.2.3.1.1 PROGRAMA DE PUESTA EN VALOR DE RESERVA NATURAL

OBJETIVO: Se contemplan las acciones necesarias que impliquen la preservación y puesta en valor de la reserva natural, como un bien patrimonial natural, cultural.

JUSTIFICACIÓN: La Reserva Natural Pilar, forma parte del ecosistema del pastizal pampeano, en el valle de inundación del Río Luján. Las reservas naturales constituyen bienes de conservación de la biodiversidad ecosistémica del medio, que ante el avance, el crecimiento demográfico y el desarrollo territorial, donde se torna necesario la protección de la fauna y flora característica. Asimismo, corresponde aplicar tareas de sensibilización y educación ambiental que garanticen el compromiso de la sociedad mediante prácticas amigables para el medio.

ACCIONES:

- Promoción y difusión ante instituciones educativas, asociaciones civiles, organizaciones sin fines de lucros y comunidad, la educación ambiental con el objetivo de transmitir conocimiento en relación a la biodiversidad de la Reserva, su importancia y la necesidad de su conservación.
- Elaboración de señalética, folletería, material audiovisual que sirva de soporte a la difusión de la Reserva, la biodiversidad y su importancia.
- Promoción del miniturismo local, poniendo en foco a actividades guiadas, de caminata, avistamiento de fauna y flora con personal que oficie de guía.
- Recuperación de especies autóctonas.
- Vivero de plantas nativas.
- Limitación y erradicación de especies invasivas como el acacia negra.
- Mantenimiento de la infraestructura de soporte para acceso a la reserva y las actividades de la Reserva, que no comprometan ni generen impacto ambiental sobre la misma.

**11.1.2.3.1.2 PROYECTO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE PODA.**

OBJETIVO: El tratamiento de la poda, tiene como ejes el reciclado, la economía circular, el aprovechamiento de los restos de podas tratados.

JUSTIFICACIÓN: Durante la época estival, los árboles pierden su follaje y gran cantidad de vecinos, optan por realizar podas de árboles. En este periodo, se genera gran cantidad de residuos de poda, que no son tratados, valorizados y dispuestos de la manera amigable con el ambiente.

Con la implementación del chipeado se reduce de 5 a 7 veces el volumen transportado, se reduce el volumen de residuos enviados a basurales o rellenos sanitarios. El chipeado se puede vender o utilizar como tal como cubresuelos o "mulching". El procesado no produce olor y puede mezclarse con estiércol de animales o barros cloacales. El compost producido se puede vender o utilizar en espacios verdes o plantaciones de árboles.

Asimismo, el residuo de poda puede ser tratado mediante el compostaje y su producto final ser utilizado para viveros.

ACCIONES:

- Concientización y sensibilización mediante el cual, se establecerán circuitos y periodos para la recolección del residuo de poda en la vía pública.
 - Chipeado de residuo en poda en el sitio.
 - Compostaje del residuo de poda tratado.

11.1.2.3.1.3 PROYECTO DE DIGESTO NORMATIVO PÚBLICO EN TORNO A TEMÁTICAS AMBIENTALES, DE PLANEAMIENTO URBANO, REGULARIZACIÓN URBANA E INSTRUMENTOS DE LEYES DE PROMOCIÓN DE HÁBITAT.

OBJETIVO: El proyecto de digesto normativo es compendio de la Norma Nacional, Provincial y Municipal, que tiene injerencia en las temáticas ambientales, de planeamiento urbano, regularización urbana e instrumentos de Leyes de Promoción del Hábitat, que actúa como material de consulta para las diversas áreas que abordan dichas temáticas.



JUSTIFICACIÓN: El abordaje territorial requiere de la integración de diversas áreas municipales y sus equipos técnicos para la concreción de un plan, programa y/o actividad territorial, que requiere de material soporte, legal y administrativo. El digesto normativo es una herramienta fundamental que puede contener procedimientos administrativos, antecedentes, jurisprudenciales que actúen como material de consulta constante. El mismo se debe mantener actualizado y contener las principales normas utilizadas por las áreas territoriales y con incumbencia en el territorio.

11.1.2.3.1.6 PROYECTO DE MONITOREO DE CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO

OBJETIVO: Reducir los índices de contaminación de los cursos de agua del distrito.

JUSTIFICACIÓN: El agua constituye un insumo importante para la biodiversidad del medio, la vida humana y desarrollo de actividades productivas industriales y agropecuarias.

La reducción de índices de contaminación de las empresas, industrias y establecimientos agropecuarios, implica una mejora en el proceso de recomposición de los cursos de agua, que requieren otros procesos para su saneamiento.

Los monitoreos y tomas de muestras en origen brindan una noción sobre el grado de contaminación de la misma, brindando la posibilidad de identificar inequívocamente a las empresas contaminantes. Estos deben realizarse aguas arriba, aguas abajo y en el vuelco del cuerpo receptor.

La fiscalización de éstas, corresponde a las autoridades municipales en coordinación con las áreas provinciales con competencia en la temática ambiental e industrial.

11.1.2.3.2. PROGRAMA DE PROMOCION INDUSTRIAL

OBJETIVO: Incentivar la radicación industrial en el Partido de Pilar, favoreciendo la generación de puestos de trabajos y generando oportunidades a los vecinos del Partido. Asimismo, se incentiva el traslado de industrias radicadas en donde su actividad molestias a las zonas residenciales adyacentes.

JUSTIFICACIÓN: Con la capacidad limitada de cobijar nuevas industrias en los parques industriales, se requiere la oferta de suelo industrial apto, que no cause



incompatibilidades con la actividad residencial, no dañe al medio y con fácil acceso a las vías primarias de circulación.

11.1.2.3.2.1 PROYECTO DE INCENTIVO PARA TRASLADO DE INDUSTRIAS UBICADAS EN ZONAS RESIDENCIALES Y RADICACIÓN DE INDUSTRIAS EN AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES.

OBJETIVO: Traslado de las industrias molestas y peligrosas, nomencadas como de segunda y tercera categoría, hacia sitios en donde no generen impacto negativo a la población, al medio y con una infraestructura acorde a las necesidades del industrial.

JUSTIFICACIÓN: La radicación de empresas en torno a la Ruta Provincial 25, en su tramo norte y sur, en un primer estadio no han generado incompatibilidades con la población adyacente y con el flujo de tránsito pesado. El crecimiento demográfico y el aumento del parque automotor, consecuentemente genera problemáticas referidas a la contaminación sonora, visual y en casos puntuales con los vertidos de efluentes industriales con deficiencia en su tratamiento.

La ausencia de oferta de suelo industrial, en tierras aptas para la radicación de empresas, bajo la figura enumeradas en la Ley 14.459 que generen la infraestructura de servicios necesaria para la producción, logística de almacenamiento y de transporte.

El municipio mediante procesos de promoción puede brindar facilidades al industrial para radicarse o trasladarse, evaluando según la ponderación del caso la reducción de tributos.

ACCIONES:

- Generación de nuevas zonas industriales
- Modificación de zonas donde se pretenda limitar el crecimiento industrial, motivando la necesidad de su traslado hacia zonas aptas.
- Reducción de tributos y facilidades para empresas que se trasladen hacia zonas industriales.
- Compromiso por parte del industrial para la contratación de mano de obra local.





11.1.2.3.2.2 PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL

OBJETIVO: El mejoramiento de infraestructura vial para tránsito pesado.

JUSTIFICACIÓN: El acceso a las industrias agrupadas corresponde a un valor agregado a la hora del ingreso de materias primas y el egreso del producto terminado, para continuar con la cadena de producción o bien, comercialización en el mercado interno o externo. El mantenimiento de las calles abiertas al uso público corresponde al estado municipal, y este tiene como atributos el cobro de tasas para hacer efectiva esta prestación.

ACCIONES:

- Categorización de vías de circulación según el tránsito medio anual y su capacidad portante, a fines de establecer ponderaciones.
- Creación de un fondo afectado para el mejoramiento y mantenimiento de trazas hacia áreas industriales.

11.1.2.3.2.3 PROYECTO DE GENERACIÓN DE NUEVAS CONECTIVIDADES PARA TRÁNSITO PESADO E INCENTIVO DE RADICACIÓN DE PARQUES LOGÍSTICOS.

OBJETIVO: Mediante la construcción de nuevas vialidades aptas para el tránsito pesado, que generen opciones de accesos a zonas industriales y valorización de parcelas ociosas aptas para el desarrollo de agrupamientos industriales y logísticos.

JUSTIFICACIÓN: La generación de nuevas trazas aumenta la capacidad descongestión de arterias aumentando el ingreso y egreso de un mayor volumen vehicular hacia los establecimientos industriales.

El desarrollo de nuevos vehículos de tránsito pesado, con mayor capacidad portante y mayores dimensiones, ha generado que las vías de circulación preexistentes no sean aptas para la circulación de unidades del tipo bi-Tren con capacidad de carga de hasta 75 toneladas.





Para la generación de nuevas conectividades es indispensable que sean acordes y consecuentes con los nuevos parámetros de diseño (capacidad portante del paquete estructura y radios de curvas). Se debe priorizar aquellas nuevas conectividades que puedan vincularse a redes primarias existentes y con posibilidad de vinculación a puertos y autopistas.

ACCIONES:

- Proponer parámetros de diseño para vías de circulación, que sirvan de línea de base para las futuras trazas de tránsito pesado.
- Proponer trazas para tránsito pesado, con líneas de afectación a parcelas frentistas y caminos de sirgas.
- Generar avenimientos en parcelas con límite en cursos de agua, que produzcan potenciales nuevas circulaciones.

11.1.2.3.2.4 INCENTIVACIONES ECONÓMICAS PARA INDUSTRIAS LOCALES QUE FOMENTEN LA ECONOMÍA CIRCULAR.

OBJETIVO: La economía circular es un proceso que tiende a aprovechar materiales que salen del sistema, y pueden ser incluidos en nuevos procesos. Este proceso tiende a reducir el impacto del cambio climático, la reducción de biodiversidad, la gestión ambiental y gestión de desechos.

JUSTIFICACIÓN: La incorporación de materiales que pueden ser reciclables en contrapartida a la utilizar nuevos, que impliquen nuevos procesos y una reducción de costos en la cadena de producción, trae aparejado un beneficio en términos ambientales dada la reducción de energías en su proceso.

Existe una gran cantidad de materiales que pueden ser reinsertados en la cadena de producción, como es el caso de plásticos, papeles, cartones y residuos del tipo tecnológico (RAES).

ACCIONES:



- Implementación de un sistema de incentivo con reducción de tasas a empresas que incluyan en su proceso productivo prácticas de la economía circular.
- Vincular empresas que generen desechos reutilizables con otras que requieran material para un proceso productivo.
- Implementación de energías renovables, captación de agua de lluvia para el proceso de producción o uso interno de la empresa (no de consumo).





11.1.2.3.2.5 INCENTIVACIÓN DE RADICACIÓN DE INDUSTRIA TECNOLÓGICA DEL CONOCIMIENTO.

OBJETIVO: Fomentar la radicación en el Partido, de industrias del conocimiento, relacionadas con las nuevas tecnologías que generen una diversificación de la matriz económica local.

JUSTIFICACIÓN: La industria del conocimiento y tecnológica, son el punto de partida para el desarrollo, optimización de la cadena de producción y generación de nuevos productos físicos y softwares. La concreción de este programa implica el respaldo a las prácticas de investigación científica, creación de parques tecnológicos para la radicación de industrias de base científica tecnológica con foco en la innovación.

ACCIONES: Generar ámbitos de trabajo en donde se estimule el flujo de conocimiento y tecnología entre el Estado, empresas, instituciones de investigación, universidades públicas y privadas, escuelas técnicas y terciarias, generando productos de valor agregado tecnológico.

- Generación de macro zonas, en ubicaciones convenientes, para la radicación de empresas e industrias tecnológicas y del conocimiento.
- Firmar convenios con universidades públicas y privadas, para la priorización de prácticas universitarias con empresas radicadas en el distrito.

11.1.2.3.3.6 PROGRAMA DE REMEDIACIÓN DE PASIVOS AMBIENTALES E INDUSTRIALES.

OBJETIVO: La recomposición de pasivos ambientales e industriales al estado anterior del desarrollo de una actividad humana o industrial.

JUSTIFICACIÓN: Corresponde realizar la remediación cuando se verifique una condición de deterioro, restricción o riesgo ambiental, que por sus características implique una afectación al medio.





La remediación implica la generación de obligaciones de recomposición ante quienes generaron el pasivo. El municipio y las autoridades provinciales ejercen de control y fiscalización a través de sus áreas técnicas con competencia en el área.

Serán objeto de remediación cavas, tosqueras e industrias que se encuentren inactivas, empresas en funcionamiento que viertan desechos sin tratar al suelo y/o cursos de agua permanente o semipermanente.

CAPITULO XII

SISTEMA CIRCULATORIO

12.1. CRITERIO

ARTÍCULO Nro.203°: La trama deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta para la Zona, siendo el mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura , el criterio a seguir, posibilitando la materialización de una estructura circulatoria mediante el diseño de vías que tengan, como mínimo, los siguientes anchos:

Avenidas principales	40 m
Avenidas secundarias	30 m
Calles principales	20 m
Calles secundarias	15 m
Calles de penetración y retorno, con "cul de sac" de 25 m de diámetro, como mínimo:	11 m hasta 150 m de longitud 13 m hasta 250 m de longitud



15 m para más de 250 m de longitud

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad. Los caminos de la Red Troncal Vial Municipal tendrán un ancho mínimo de 30 m. En las zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m, y las medias calles de 15 m. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de 40 m de diámetro.

El Departamento Ejecutivo podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas, cuando se trate de áreas consolidadas. Se podrán admitir dimensiones inferiores a las que establece este artículo, cuando se considere la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

12.2. CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO Nro.204°: La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana. Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos como los peatonales y los vehiculares, automóviles, camiones, ómnibus, motocicletas, bicicletas; se puede siempre reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan. Así se puede clasificar a la red vial en: Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales; Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como, por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público; Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito, pero todavía sin mayor diferenciación; Calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.





12.3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL

ARTÍCULO Nro.205°: Forman parte del sistema vial principal: Las rutas y vías jerarquizadas de interconexión regional. Los accesos a los núcleos urbanos y calles de circunvalación definidas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

Las calles de interconexión barrial que vinculan los diferentes barrios y Zonas definidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

Las edificaciones sobre todas las parcelas adyacentes al sistema vial principal definido en el Anexo específico deberán respetar los retiros de edificación establecidos en el presente Código y aquellos que pudieran fijarse por la apertura y/o ensanche de la respectiva calle.

La autoridad de aplicación las características y conformación de cada una de las vías comprendidas dentro del Sistema vial principal atendiendo a su función específica, niveles de seguridad, y diseño específico en base a los requerimientos específicos, asimismo se establecerán las nuevas líneas Municipales en función de los ejes de las calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso. Las restricciones que se impongan serán independientes de las que correspondan, y sean exigidas, por los organismos técnicos provinciales.

12.4. SISTEMA VIAL DIFERENCIADO

ARTICULO Nro.206°: Forman parte del sistema vial diferenciado: La red semi - peatonal Los circuitos ribereños y enlaces correspondientes a la interconexión de Parques y Espacios recreativos definidos en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial

La autoridad de aplicación será la responsable del diseño y conformación de los espacios circulatorios. En el caso de reconfiguración o creación de nuevos parques el sistema circulatorio será objeto de estudio particularizado. En los casos de lotes ubicados sobre sectores de entubamiento de arroyos, los permisos de construcción deberán tramitar



En el caso citado la diferencia dimensional entre la antigua línea municipal y la nueva podrá destinarse a espacio verde y/o vereda, hasta la materialización efectiva de la calle. Cuando dicho espacio sea cedido al uso público mediante plano de mensura, el propietario está eximido del pago de los derechos de construcción por obras a realizar.

ARTICULO Nro.207°: Se establecen Líneas de Restricción Vial que delimitan una franja que va desde la Línea Municipal, ingresa paralelamente al predio para completar los anchos de calles indicados, según ANEXO 9. En dicha franja no se permitirán construcciones permanentes ni provisorias, salvo garajes provisorios. La constructividad que corresponde a dicha franja afectada, podrá materializarse sobre el espacio de la parcela apto para aplicar edificabilidad.

b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles preexistentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.



- c) Incorporación de nuevos trazados en Zonas de Completamiento de Tejido.
- d) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- e) Materialización del uso urbano en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código.

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

CAPÍTULO XIV

14.1. ASPECTOS PAISAJISTICOS

ARTICULO Nro.209°: Se declara zona de preservación de la imagen paisajística a la franja frentista a las rutas en un ancho de 50 metros a ambos lados, custodiando los proyectos que se visualicen desde ellas, así como el tratamiento parquizada y arbolado de los retiros obligatorios de la edificación, arbolado de colectoras y forestación de límites de potreros rurales. La franja frentista a las rutas admitirá usos diversos establecidos en la planilla de usos. Se exigirán cercos transparentes preferentemente de alambrado rural y resolución arquitectónica de todas las fachadas de la edificación principal, de las complementarias y de los accesos.

Se exige completamiento de la colectoras donde corresponda y resolución de aspectos funcionales propios de cada actividad dentro de los límites de la parcela. Se promueve en toda el área rural la localización de actividades y realización de proyectos que preserven y mejoren las condiciones del medio, tales como parques verdes lineales sobre la vera de ríos y lagunas, parques temáticos, turismo de estancias, granjas ecológicas y afines, campus educativos; centros de salud, complejos de piscinas, etc.

Otros usos admitidos en el área que puedan ofrecer por su naturaleza cierto grado de riesgo, tales como parques logísticos, tecnológicos, centros de equipamiento comercial y de entretenimientos ligados a la población regional quedarán sujetos a evaluación de Impacto Ambiental (EIA) . Todos estos establecimientos deberán tener imagen compatible con el entorno rural e incluir en los estudios de impacto evaluación positiva de aspectos





ambientales no tradicionales que hacen al paisaje visuales desde las rutas y morfología de las edificaciones. La imagen de los conjuntos que se agreguen al paisaje rural debe ser compatible con el carácter del Partido y utilizar un lenguaje asimilable con los objetivos y condicionantes de desarrollo local establecidos en el Plan, para reforzar la identidad que se pretende de Territorio proyectado al futuro, pero respetuoso de sus tradiciones.

Las industrias que se localicen en las localidades o próximas a ellas deberán ser de 1º o 2º categoría (con aptitud ambiental positiva previa a su localización). Todas las localizaciones industriales deberán rodearse de franja perimetral arbolada por lo que se fija retiro obligatorio de la edificación. Se tenderá a recuperar las tierras degradadas y a controlar el cumplimiento de las medidas de remediación establecidas por el presente código para nuevas explotaciones. El Departamento Ejecutivo podrá denegar la localización de industrias tercera categoría, cuando constate que pueden producir lesiones a la población y sus bienes materiales, perjudicar la producción ganadera agrícola o que pongan en riesgo los recursos ambientales. Todo uso molesto para la zona de emplazamiento podrá ser denegado por el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundamentada.

14.2. EDIFICACIONES

ARTICULO Nro.210º: Permiso de Construcción y declaración edificaciones existentes: Las edificaciones a realizar en el área rural deberán solicitar permiso de construcción y presentar los planos correspondientes. Por Ordenanza Fiscal se definirán los montos de los permisos de edificación de las viviendas y galpones rurales. Se otorga el plazo de 1 año para que los propietarios de parcelas rurales declaren las construcciones existentes mediante declaración jurada donde se indique la cantidad de metros cuadrados construidos discriminados por tipo de edificación y uso. La autoridad de aplicación entregará un formulario tipo para facilitar la presentación de la Declaración de Edificación.

Los sistemas a utilizar, deberán cumplir con los procedimientos que rigen el arte de la construcción. Podrán utilizarse sistemas de construcción tradicional, racionalizado, industrializado o mixto. En todos los casos los elementos componentes del sistema constructivo industrializado, deberán contar con certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 o ISO 14000.





ARTÍCULO Nro.211 °: Restricciones y retiros Se deberán efectuar retiros obligatorios de la edificación sobre rutas y caminos principales de la red Municipal. Se establecen retiros de frente, fondo y laterales mínimos y tratamiento de los espacios libres de parcela con criterio paisajístico. El retiro mínimo de ejes divisorios de parcelas rurales será de 25 metros. El retiro mínimo de parcelas rurales de parcelas menores dos (2) ha será de 10 metros. El toda parcela existente o a crear, con lado menor o igual a 150 m el retiro en el sentido de ese lado será de 10 metros. Las edificaciones que se realicen sobre las rutas deberán contemplar las restricciones por conos de visibilidad establecidas por vialidad nacional y/o provincial según corresponda, y hacer las provisiones para ejecución de las calles colectoras, respetando las disposiciones sobre distancias entre accesos directos a la ruta. La autoridad de aplicación serán quienes definirán los sitios de entrada y salida de vehículos sobre rutas a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egresos, en función al proyecto de conformación parcelaria. Exigirán en los casos que sea necesario la apertura de la calle colectora y la ejecución de las obras para su puesta en uso (Desagües y tratamiento de calzadas y accesos a las propiedades, en concordancia con las exigencias de la legislación y organismos técnicos competentes nacionales y provinciales.

CAPÍTULO XV

MODIFICACIÓN DEL C.O.U.T.P.

ARTÍCULO Nro.212 °: Las modificaciones que se realicen al presente cuerpo legal contarán con dictamen previo de al menos tres (3) Secretarías, con dictamen legal obligatorio y participación ciudadana.

15.1. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

ARTÍCULO Nro.213 Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente, con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad analizadas y registradas técnicamente, y para corregir rumbos no deseados que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Urbano.

El presente Código plantea la racionalidad y seguridad jurídica, basado en un orden normativo preciso capaz de garantizar su cumplimiento, a partir de una evaluación





justificada y obligatoria cada dos (2) años, excepto planos de zonificaciones, fichas de zonificación y tabla de usos.

15.2. CONCEPTO DE EQUIDAD DEL CÓDIGO Y SUS MODIFICACIONES

ARTÍCULO Nro.214°: Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en la misma zona y/o iguales condiciones. Solo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código, y mediante los planes particularizados de detalle que se realicen, según lo establecido para la 4° etapa del proceso de planeamiento comunal por el artículo 75° de la Ley 8912/77.

CAPÍTULO XVI

DISPOSICIONES FINALES, COMPLEMENTARIAS y ANEXOS

ARTÍCULO Nro. 215°: El Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, con las reformas que se aprueban en la presente ordenanza, comenzará a regir a los diez (10) días contados desde la convalidación provincial.

ARTÍCULO Nro.216° El Departamento Ejecutivo, deberá adoptar las medidas necesarias para su más amplia divulgación, publicación y puesta en conocimiento de todos actores involucrados y que tengan interés en la aplicación del presente Código.

ARTÍCULO Nro.217°: Todos los emprendimientos afectados y trámites en proceso de obtención de prefactibilidad y permiso de obra que no hayan concluido a la aprobación del presente, se les otorgará un plazo de 180 días para su conclusión, pudiendo otorgarse plazo de gracia, a discreción de la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO Nro.218 °: ANEXOS: Forman parte integrante del presente COUT los anexos que se adjuntan a continuación y deberán ser interpretados en forma integral y complementaria del texto del Código.-





- ANEXO 1 – CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN
- ANEXO 2 – PLANO DE DELIMITACION DE AREAS
- ANEXO 3 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE ZONAS
- ANEXO 4 – PLANO DE DELIMITACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS
- ANEXO 5 – PLANILLA DE ZONIFICACIÓN POR NOMENCLATURA CATASTRAL
- ANEXO 6 – CUADRO DE USOS
- ANEXO 7 - HOJAS DE ZONA
- ANEXO 8 – PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN DE PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS.
- ANEXO 9- RED TRONCAL VIAL- LÍNEAS DE RESTRICCIÓN VIAL





ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

- a-Registro Municipal de demanda habitacional
- b-Preservacion y Conservacion de especies arboreas





VISTO: La Ley 14.449/12 de promoción al hábitat determina herramientas e instrumentos a los fines de lograr una ciudad más justa;

CONSIDERANDO:

QUE conjuntamente con la Ley de Acceso Justo al Hábitat, y el resto de políticas nacionales y provinciales para promover y desarrollar la Economía social y solidaria, presenta un tratamiento integral a los temas vinculados con la problemática de tierra y vivienda, incorporando principios rectores, e instrumentos de actuación que permitan la intervención efectiva y eficiente por parte del Estado para resolver paulatina y progresivamente el déficit urbano habitacional de la provincia de Buenos Aires.

QUE parte de nuestra historia reciente ha estado signada por una característica que se reproduce sin encontrar las respuestas adecuadas que permitan revertir una tendencia que se profundiza: ciudades que crecen aumentando la brecha urbana, en la que el paradigma ciudad formal versus ciudad informal se ha convertido en regla.

QUE encontrar las causas que producen la ciudad informal tal vez sea la tarea más sencilla, ya que la misma responde a las mismas lógicas en las que operan las teorías económicas de la globalización, a lo que se suman prácticas y políticas urbanas y de gestión de suelo insuficiente y/o inadecuado.

QUE pensar el territorio como un todo, que más allá de ser el espacio articulador de las relaciones sociales es el objeto de estudio, de acción, de planificación y de reconocimiento de la soberanía nacional sin la cual no se alcanza el estatus jurídico de Estado Nación.

QUE la Nueva Agenda Urbana promueve la vivienda adecuada, que entre otros elementos implica vivienda bien localizada, para lo cual la política de suelo es fundamental;





QUE fomentar el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión de la tierra; estrategias de utilización de baldíos urbanos; planificación de nuevas ampliaciones urbanas; marcos normativos adecuados; ayudan a equiparar la necesidad de una ciudad y hábitat justo

QUE desde el Municipio se deben acompañar las políticas nacionales y provinciales para promover y desarrollar el hábitat y el derecho a la ciudad,

QUE asimismo debe facultarse al Ejecutivo municipal para que dicte todas las normas reglamentarias que resulten menester para promoción de tales fines:

El Honorable Concejo Deliberante de Pilar sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1°. Créase el "Registro Municipal de Demanda Habitacional" (RMDH) a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional del Municipio de Pilar. El RMDH funcionará en el ámbito de la Subsecretaría de Obras Públicas o en aquella dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin. El Registro contendrá y sistematizará los datos para el correcto análisis cuantitativo y cualitativo de las carencias habitacionales de la población local y el posterior proceso de ponderación, preselección y determinación de beneficiarios.

Artículo 2°. En el RMDH se inscribirán las personas mayores de edad o familias que manifiesten la necesidad de una parcela para edificar, vivienda nueva o mejoras constructivas de viviendas en condiciones materiales inadecuadas, inaccesibilidad, carencia de servicios de infraestructura, espacios aptos u otros déficits habitacionales. Asimismo, podrán considerarse las demandas relevadas

por organizaciones e instituciones de la comunidad vinculadas a la problemática del hábitat y con fines de integración y solidaridad social. La inscripción en el RMDH será condición necesaria y obligatoria para poder





constituirse como beneficiario de los proyectos o programas habitacionales municipales, provinciales y/o nacionales a desarrollarse en el ámbito del partido.

Artículo 3°. El Departamento Ejecutivo establecerá, por la vía reglamentaria, los formularios y/o plataformas online necesarias para implementar la inscripción. Todos los datos se incorporarán bajo declaración jurada en el RMDH, e incluirán: Información personal o familiar

- 1) Nombre y datos de la persona y/o referente del hogar
- 2) Cantidad de miembros integrantes del hogar
- 3) Edades de los miembros
- 4) Condiciones particulares de salud/discapacidad, otras
- 5) Nivel de estudios alcanzados
- 6) Ingresos formales e informales mensuales del hogar
- 7) Asignación de planes sociales
- 8) Antigüedad de residencia en la localidad
- 9) Situación patrimonial de la totalidad de los integrantes.
- 10) Condiciones habitacionales actuales
- 11) Localización de residencia
- 12) Condición de residencia (alquiler, préstamo, ocupación, propiedad, otras).
- 13) Tipo de vivienda y superficie construida
- 14) Habitantes por cuarto
- 15) Calidad de los materiales
- 16) Condiciones de Habitabilidad (aptitud del sitio, iluminación, ventilación, dimensiones mínimas, etc.)
- 17) Infraestructura (agua potable, electricidad, cloacas, alumbrado, etc.)
- 18) Demanda habitacional específica desagregada (terreno, vivienda nueva, ampliación, completamiento, mejora, accesibilidad, etc.).
- 19) Documentación a presentar: DNI del referente y totalidad miembros integrantes del hogar – Recibos de ingresos (en caso de contar con trabajo formalizado) de cada uno de los miembros – Certificados de





salud, embarazo, otros. – Boletos de compra-venta, escrituras u otros documentos que acrediten derechos de posesión o propiedad (en caso de ser poseedor o propietario), contratos de alquiler, o documentación correspondiente.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos o la comprobación de falsedad en la declaración jurada, dará lugar a la desestimación de la solicitud o incorporación al RMDH.

Artículo 4°. Sistematización y ranking La Subsecretaría de Obras Públicas u organismo que la reemplace, elaborará los informes socio-económicos pertinentes que permitan constituir el listado de personas/familias solicitantes, estableciendo un ranking que dará prioridad a quienes reúnan las siguientes condiciones: a) Mayor cantidad de miembros integrantes del hogar y edades de los mismos; b) Grupos familiares con adultos mayores y/o menores a cargo, sean ellos hijos propios o por adopción o tenerlos en calidad de tutor por intervención de autoridad competente; c) No ser propietario, ninguno de los integrantes del hogar, de inmuebles alternativos; d) Situaciones sanitarias desfavorables, enfermedad de miembros o conflictos ambientales; e) Ingresos formales e informales insuficientes respecto la necesidad a cubrir; f) Miembros mayores del grupo familiar con una radicación continuada en el partido de Pilar de por lo menos 2 años.

Artículo 5°. Selección de beneficiarios Ante cada propuesta habitacional, proyecto de conjunto integral, programa de lotes con servicios o gestión de partidas dinerarias para mejoramiento del hábitat, se realizará el correspondiente proceso de selección y de acuerdo al ranking elaborado, se publicará el listado resultante en función de los puntajes asignados. En caso de paridades de puntajes o insuficiencia de las parcelas, viviendas o recursos a asignar, se efectuará un sorteo público a fin de garantizar la transparencia del proceso de selección. Una vez publicado el listado se abrirá un plazo para presentar oposiciones, las cuales deberán hacerse por escrito con identificación expresa del oponente y sustentadas con documentación fehaciente que acrediten las objeciones que se formulen. Las mismas deberán ser recibidas y resueltas por las áreas municipales competentes.





Artículo 6°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

v





VISTO: La necesidad de continuar con una política de cuidado ambiental y fortalecimiento de políticas públicas que sumen a dicho cuidado, y ;

CONSIDERANDO:

QUE, la promoción, conservación y restauración de los ecosistemas requieren un cuidado y adecuación al avance de la ciudad;

QUE, es necesario que todo proyecto de subdivisión, construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deba respetar el arbolado existente sea público o privado;

QUE las solicitudes de prefactibilidad, factibilidad o permiso de obra debe determinar fijar con precisión los árboles existentes en el frente y en la parcela;

QUE fortalecer las actividades e institucionalidad relacionada con la evaluación de los impactos ambientales y con la asignación de compensaciones suma al mantenimiento de la Resiliencia de los sistemas socio-ecológicos.

Por ello

El Honorable Concejo Deliberante de Pilar, en uso de sus atribuciones, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

ARTICULO Nro. 1: Todo proyecto de subdivisión, construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado existente sea público o privado.

ARTICULO Nro. 2: Toda solicitud de prefactibilidad, factibilidad o permiso de obra obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente y en la parcela.



ARTICULO Nro. 3: A través de la reglamentación de la presente ordenanza se establecerán las formas técnicas de Compensación de Espacios Para Preservación Arbórea, siendo el objetivo fundamental la preservación de los árboles existentes, pudiendo, autorizar la compensación de los espacios que ocupa el/los árbol/es con la invasión de algunos de los retiros laterales, de frente y de fondo.

ARTÍCULO Nro 4: De forma

ANEXO 1 CERTIFICADO DE ZONIFICACION

**CODIGO DE
VALIDACION QR**

1 - DATOS

Apellido y Nombre del Peticionante: _____

Domicilio: _____

Finalidad por la que se solicita el certificado: (marcar lo que corresponda)

Transferencia de dominio Construcción Ampliación Habitación Subdivisión

Indicar el uso: _____

Firma del peticionante: _____

2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN	NOMENCLATURA CATASTRAL									
	CIRC.	SECC.	FRAC.	CH.	QTA.	MZ.	PC.	SubPC.		
Norte Sobre la silueta de la manzana con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, más sus distancias a esquinas										
	PARTIDA: _____									
	Dimensiones de la parcela									
	Frente (m): _____ Fondo (m): _____ Superficie (m): _____									

Firma y sello de Catastro Municipal

3 - INDICADORES URBANÍSTICOS

LOCALIDAD:		Uso predominante:									
ZONA:		Uso complementario:									
USO	Densidad Neta		FOS MAX.	FOT MAX.	CAS %	RETIROS			Altura	Dimensiones	
	Actual	Potencial				Frente	Lateral	Fondo		Frente	Sup.

4 - SERVICIOS ESENCIALES (indicar SI o NO según corresponda)

	Agua corriente		Cloacas		Pavimento		Energía eléctrica		Alumbrado público		Gas natural	
Existentes en la parcela												
Previstos para la zona												

4 - CLASIFICACION

El uso se clasifica como **PERMITIDO - PROHIBIDO - CONDICIONADO** según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

Tachar lo que no corresponda

OBSERVACIONES:

Fecha de vigencia del Certificado Urbanístico: 180 días corridos

Fecha de otorgamiento

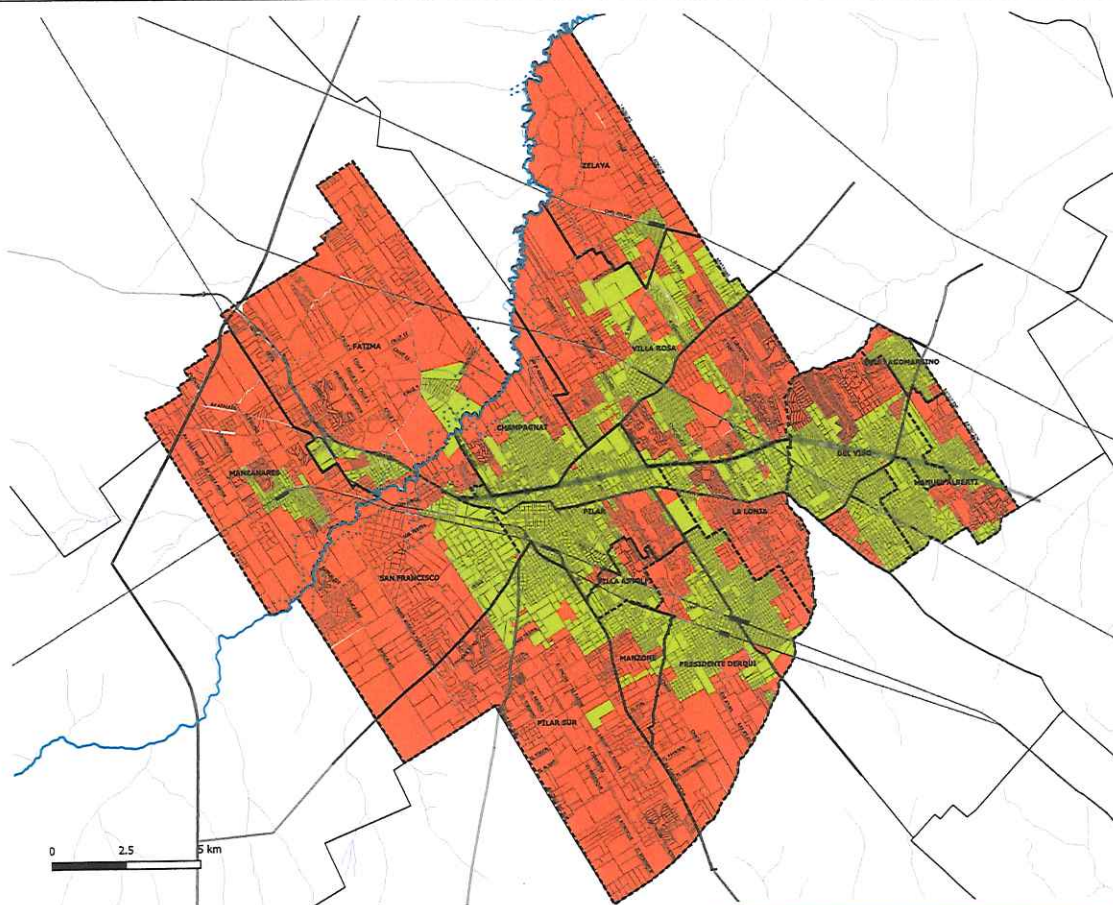
Firma de responsable y sello

IF-2023-49898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL- MUNICIPALIDAD DE PILAR

REFERENCIAS

- Localidades
PILAR-manzanas
Cuadro Estación
Traza de Ferrocarril
Rroyos
F de Inundación
LOCALIDADES
DELIMITACION DE AREAS
URBANO
COMPLEMENTARIO



REFERENCIAS:
— Línea de PDCO
— Río y Arroyo
— Cuadro de Edición
— Ruta y Autopista

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- | | |
|------------------------------------|---|
| U Comercial Administrativo | C Centro de Comercio |
| U Comercial y Servicios Terceros | C Presidencia Municipal |
| U Residencial 1 | C Zona Mica Industrial |
| U Residencial 2 | C Industrial Biotecnología y Logística |
| U Residencial 3 | C Industria Biotecnológica |
| U Residencial 4 | C Precinto Industrial |
| U PARADIGMA 1 | U Biotecnología |
| U PARADIGMA 2 | U Parques Industriales |
| U PARADIGMA 3 | U Parques Industriales |
| U Subcentro Urbano | U Capital Industrial y Residencial |
| U Residencial | U Residencia Ambiental |
| C Residencial 1 | U Corredor Comercial Parametral |
| C Residencial 2 | U Corredor Comercial de Servicios |
| C Residencial 3 | U Corredor Comercial de Logística y Servicios |
| C Residencial 4 | U Corredor Comercial Ambiental |
| | U Corredor Comercial de Servicios Complementarios |

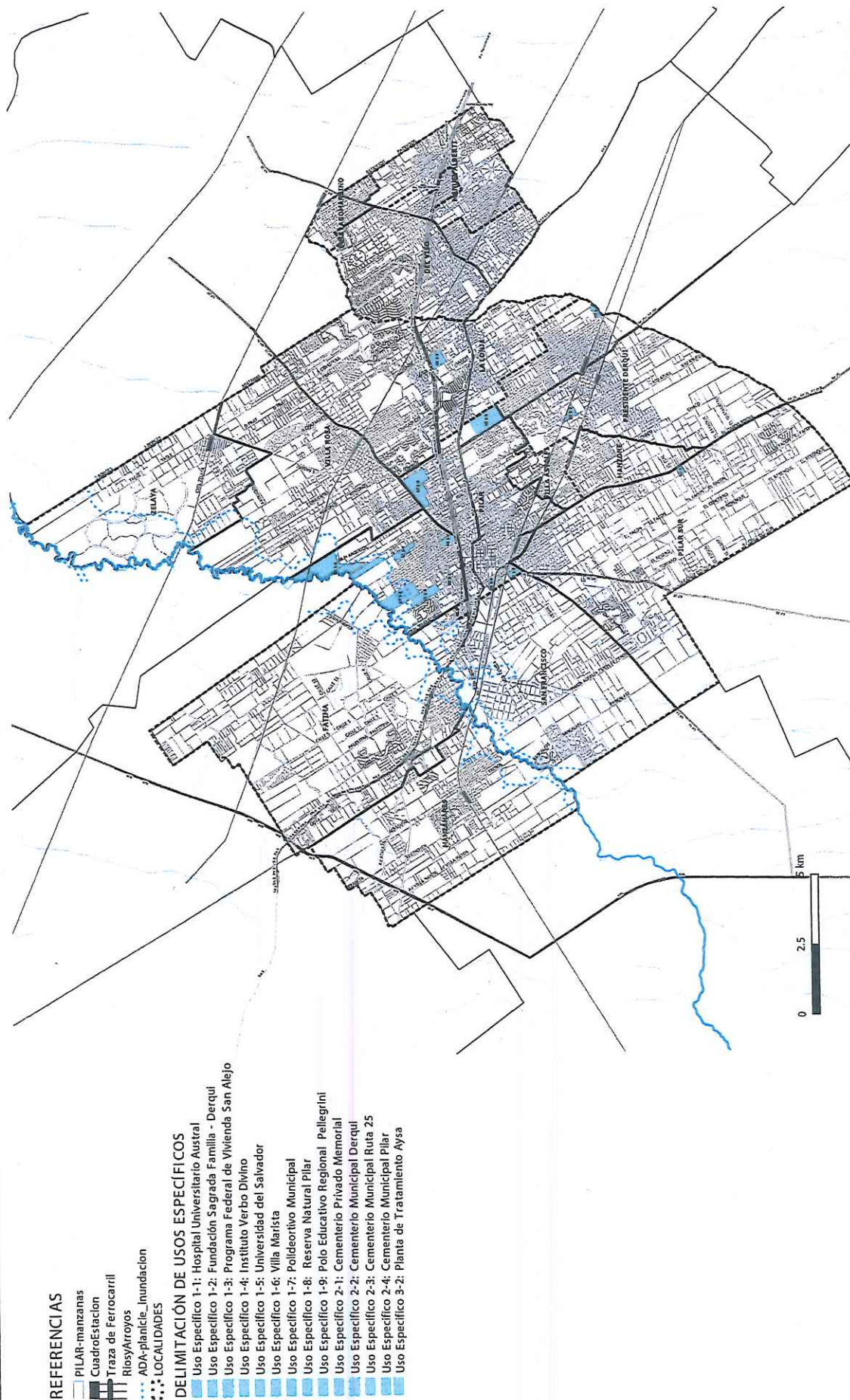
Escala Numérica: 1:43000

Escala Gráfica:

100 200 m

IF-2023-40690406-GDEBA-DPOUYTMGGP

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL- MUNICIPALIDAD DE PILAR





ANEXO 5 - USOS ESPECIFICOS - NOMENCLATURA CATASTRAL - CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PILAR

	Circunscri	Seccion	N_Chacra	L_Chacra	N_Quinta	L_Quinta	N_Fraccion	L_Fraccion	N_Manzana	L_Manzana	N_Parcela	L_Parcela	Zona
30500	6	G					2				2		Uso Especifico 1-1 - Hospital Universitario Austral
162643	6										738	B	Uso Especifico 1-2 - Fundación Sagrada Familia
109181	7										936	U	Uso Especifico 1-3 - Programa Federal de Vivienda San Alejo
105425	7										936	G	Uso Especifico 1-3 - Programa Federal de Vivienda San Alejo
3569	7										941	A	Uso Especifico 1-4 - Instituto Verbo Divino
95055	7										943		Uso Especifico 1-5 - Universidad del Salvador
2876	7										958	A	Uso Especifico 1-6 - Villa Marista
1873	7										986	B	Uso Especifico 1-7 - Polideportivo Municipal
95042	7										932	A	Uso Especifico 1-8 - Reserva Natural Pilar
95008	7										911		Uso Especifico 1-8 - Reserva Natural Pilar
95030	7										917		Uso Especifico 1-8 - Reserva Natural Pilar
95032	7										923		Uso Especifico 1-8 - Reserva Natural Pilar
95033	7										929		Uso Especifico 1-8 - Reserva Natural Pilar
194314	10										2561	A	Uso Especifico 1-9 - Polo Educativo Regional Pellegrini
194321	10										2562	A	Uso Especifico 1-9 - Polo Educativo Regional Pellegrini
522899	6										713	M	Uso Especifico 2-1 - Cementerio Parque Memorial
1736	6										857	A	Uso Especifico 2-2 - Cementerio Municipal Derqui
114735	6										857	C	Uso Especifico 2-2 - Cementerio Municipal Derqui
164123	6										857	D	Uso Especifico 2-2 - Cementerio Municipal Derqui
156879	5										546	A	Uso Especifico 2-3 - Cementerio Municipal Ruta 25
93273	7										936		Uso Especifico 2-4 - Cementerio Municipal Pilar
2878	7										983		Uso Especifico 2-4 - Cementerio Municipal Pilar
136360	1	E									1	P	Uso Especifico 3-2 - Planta de tratamiento cloacal - AySA

IF-2023-40898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

CUADRO DE USOS



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Estudios Contables
Estudios Legales
Escribanías

URBANA			COMPLEMENTARIA		
Comercial Administrativo	U CA	●	Complementario Residencial 1	C R1	
Panamericana 1	U P1	●	Complementario Residencial 2	C R2	
Panamericana E	U PE	●	Complementario Residencial 3	C R3	
Subcentro barrial	U SCB	●	Complementario Residencial 4	C R4	
Residencial 1	U R1	●	Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC	●
Residencial 2	U R2	●	Zona Mixta Industrial	C ZMI	
Residencial 3	U R3	●	Industrial Exclusiva	C IE	
Residencial 4	U R4	●	Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	
Protección Patrimonial	C PP		Precinto Industrial	C PI	
Corredor Comercial Panamericana	U CCP	●	Producción Intensiva	CPri	
Corredor Comercial de Servicios	U CCS	●	Zona Clubes de Campo	R CCC	
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	●			

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGPR



MUNICIPIO DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

SERVICIOS

Recreativo A
Calestas
Juegos Infantiles
Salón de Fiestas Infantiles
Bowlings
Billar
Pool
Juegos en red por medio de computadoras - consolas
Recreativo b
Recreativo C
Salon de Usos Multiples

Comercial Administrativo	U CA
Panamericana 1	U P1
Panamericana E	U PE
Subcentro barrial	U SCB
Residencial 1	U R1
Residencial 2	U R2
Residencial 3	U R3
Residencial 4	U R4
Protección Patrimonial	C PP
Corredor Comercial Panamericana	U CCP
Corredor Comercial de Servicios	U CCS
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL
Complementario Residencial 1	C R1
Complementario Residencial 2	C R2
Complementario Residencial 3	C R3
Complementario Residencial 4	C R4
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC
Zona Mixta Industrial	C ZMI
Industrial Exclusiva	C IE
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL
Precinto Industrial	C PI
Producción Intensiva	CPri
Zona Especial de Comercio Exterior	CC
BA-DFOUYIMGGPR	CCC

IF-2023-39698706-GDEBA-DPOU Y TMGGR

CUADRO DE USOS



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Guardería de bicicletas

URBANA			COMPLEMENTARIA		
●	Comercial Administrativo	U CA	●	Panamericana 1	U P1
●	Panamericana 1	U P1	●	Panamericana E	U PE
●	Panamericana E	U PE	●	Subcentro barrial	U SCB
●	Subcentro barrial	U SCB	●	Residencial 1	U R1
●	Residencial 1	U R1	●	Residencial 2	U R2
●	Residencial 2	U R2	●	Residencial 3	U R3
●	Residencial 3	U R3	●	Residencial 4	U R4
●	Residencial 4	U R4	●	Protección Patrimonial	C PP
●	Corredor Comercial Panamericana	U CCP	●	Corredor Comercial de Servicios	U CCS
●	Corredor Comercial de Servicios	U CCS	●	Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL
●	Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	●	Complementario Residencial 1	C R1
●	Complementario Residencial 1	C R1	●	Complementario Residencial 2	C R2
●	Complementario Residencial 2	C R2	●	Complementario Residencial 3	C R3
●	Complementario Residencial 3	C R3	●	Complementario Residencial 4	C R4
●	Complementario Residencial 4	C R4	●	Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC
●	Zona Mixta Industrial	C ZMI	●	Industrial Exclusiva	C IE
●	Industrial Exclusiva	C IE	●	Industrial Exclusiva y Logística	C IEL
●	Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	●	Precinto Industrial	C PI
●	Precinto Industrial	C PI	●	Producción Intensiva	CPri
●	Producción Intensiva	CPri	●	Zona Urbana de Empleo	R CCC

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMCGP



MUNICIPIO
DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES



INDICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Especiales
Institutos de Belleza
Lavaderos Automáticos de Ropa
Receptoría de servicios de reparación de artículos del hogar
Receptoría de servicios fúnebres (oficina administrativa)
Tintorería con taller
Servicios de reparatos y encomiendas
Centros terapéuticos y de recuperación de adicciones
Receptoría de Servicio de volquetes (sin guarda de vehículos)
Garajes - Estacionamiento I
Locales destinado a la guarda de autos, camionetas, utilitarios y motos.
Garajes - Estacionamiento II
Locales destinado a la guarda de ómnibus, colectivos y camiones

Comercial Administrativo	U CA	URBANA
Panamericana 1	U P1	
Panamericana E	U PE	
Subcentro barrial	U SCB	
Residencial 1	U R1	
Residencial 2	U R2	
Residencial 3	U R3	
Residencial 4	U R4	
Protección Patrimonial	C PP	
Corredor Comercial Panamericana	U CCP	
Corredor Comercial de Servicios	U CCS	
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	
Complementario Residencial 1	C R1	COMPLEMENTARIA
Complementario Residencial 2	C R2	
Complementario Residencial 3	C R3	
Complementario Residencial 4	C R4	
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC	
Zona Mixta Industrial	C ZMI	
Industrial Exclusiva	C IE	
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	
Precinto Industrial	C PI	
Producción Intensiva	CPri	
Zona Especial de Empleo	CEP	
BA-DPOU y FMGGR	CCC	

Figure 1 illustrates the construction of a 2D grid from 1D data. The top part shows a 1D grid of 16 cells, each containing a colored dot (red, blue, or green). Two vertical gray bars are positioned on either side of the grid. The bottom part shows a 2D grid of 16x16 cells, where the dots are arranged in a pattern that suggests a 2D spatial distribution. The grid is divided into four quadrants by a central vertical and horizontal line.

IF-2023-39693406-GDEBA-DPOUYTMGGR

DECLARACION DE USOS

PREDOMINANTE

COMPLEMENTARIA

CONDICIONAL

EQUIPAMIENTO

Cultural
Auditorio
Cines
Galerías de arte
Museos
Teatros
Salas de Exposiciones
Educativo
Educación Inicial
Educación Primaria
Educación Secundaria
Educación Tercaria
Educación Superior y de Investigación

Comercial Administrativo	U CA	URBANA
Panamericana 1	U P1	
Panamericana E	U PE	
Subcentro barrial	U SCB	
Residencial 1	U R1	
Residencial 2	U R2	
Residencial 3	U R3	
Residencial 4	U R4	
Protección Patrimonial	C PP	
Corredor Comercial Panamericana	U CCP	
Corredor Comercial de Servicios	U CCS	
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	
Complementario Residencial 1	C R1	
Complementario Residencial 2	C R2	
Complementario Residencial 3	C R3	
Complementario Residencial 4	C R4	
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC	
Zona Mixta Industrial	C ZMI	
Industrial Exclusiva	C IE	
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	
Precinto Industrial	C PI	
Producción Intensiva	CPri	
Zona Cubas de Campo	BA-DPOUYTMGGR CCC	

[illegible]

●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●	●	●
●	●	●		
●	●	●		
●	●	●		
●	●	●		
●	●	●		

IF-2023-39690706-GDEBA-DPOUYTMGGR



CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Educación Complementaria
Deportivo clase 1

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA		COMPLEMENTARIA	
●	●	●	●
Comercial Administrativo	U CA		
Panamericana 1	U P1		
Panamericana E	U PE		
Subcentro barrial	U SCB		
Residencial 1	U R1		
Residencial 2	U R2		
Residencial 3	U R3		
Residencial 4	U R4		
Protección Patrimonial	C PP		
Corredor Comercial Panamericana	U CCP		
Corredor Comercial de Servicios	U CCS		
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL		
Complementario Residencial 1	C R1		
Complementario Residencial 2	C R2		
Complementario Residencial 3	C R3		
Complementario Residencial 4	C R4		
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC		
Zona Mixta Industrial	C ZMI		
Industrial Exclusiva	C IE		
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL		
Precinto Industrial	C PI		
Producción Intensiva	CPri		
Zona Clubes de Campo	R CCC		

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGR



MUNICIPIO DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

COMERCIO

URBANA

COMPLEMENTARIA

IF-2023-39690706-GDEBA-DPOUYTMGGR

[illegible]



CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Repuestos del automotor
Rotiserías
Comidas para llevar

URBANA			COMPLEMENTARIA		
Comercial Administrativo	U CA	●	Complementario Residencial 1	C R1	●
Panamericana 1	U P1	●	Complementario Residencial 2	C R2	●
Panamericana E	U PE	●	Complementario Residencial 3	C R3	●
Subcentro barrial	U SCB	●	Complementario Residencial 4	C R4	●
Residencial 1	U R1	●	Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC	●
Residencial 2	U R2	●	Zona Mixta Industrial	C ZMI	●
Residencial 3	U R3	●	Industrial Exclusiva	C IE	●
Residencial 4	U R4	●	Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	●
Protección Patrimonial	C PP		Precinto Industrial	C PI	●
Corredor Comercial Panamericana	U CCP	●	Producción Intensiva	CPri	●
Corredor Comercial de Servicios	U CCS	●	Zona Clúster de Empleo	R CCC	●
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	●			

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGR



MUNICIPIO DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Básico clase 2
Galerías comerciales - paseo de compras
Supermercados
Ferias
Especiales
Corralones de materiales
Compra - venta de materiales en desuso con destino a reciclado
Mayorista A - Clase 1
Venta mayorista de productos de almacén, librería, perfumería, papelería y artículos de kiosco
Mayorista A - Clase 2
Venta mayorista de artículos para limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín. Pequeñas máquinas y herramientas
Mayorista B - Clase 1
Venta de carnes, frutas, verduras, frutos de mar, maderas, productos químicos no peligrosos

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA										COMPLEMENTARIA									
Comercial Administrativo	U CA																		
Panamericana 1	U P1																		
Panamericana E	U PE																		
Subcentro barrial	U SCB																		
Residencial 1	U R1																		
Residencial 2	U R2																		
Residencial 3	U R3																		
Residencial 4	U R4																		
Protección Patrimonial	C PP																		
Corredor Comercial Panamericana	U CCP																		
Corredor Comercial de Servicios	U CCS																		
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL																		
Complementario Residencial 1	C R1																		
Complementario Residencial 2	C R2																		
Complementario Residencial 3	C R3																		
Complementario Residencial 4	C R4																		
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC																		
Zona Mixta Industrial	C ZMI																		
Industrial Exclusiva	C IE																		
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL																		
Precinto Industrial	C PI																		
Producción Intensiva	CPri																		
Zona Clúster de Empleo	CC																		

IF-2023-40890706-GDEBA-DPOUYTMGGR



MUNICIPIO DE BUENOS AIRES



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Mayorista B - Clase 2
Venta de pintura, carbón a granel, leña a granel
Deposito Clase A - Clase 1
Deposito Clase A - Clase 2
Deposito Clase B- Clase 1
Deposito Clase B- Clase 2
Artesanal y ferial

RESIDENCIAL

Vivienda Unifamiliar
Vivienda Multifamiliar
Vivienda no permanente
Residencia temporal
Hoteles
Hoteles de baja densidad

Comercial Administrativo	U CA	URBANA
Panamericana 1	U P1	
Panamericana E	U PE	
Subcentro barrial	U SCB	
Residencial 1	U R1	
Residencial 2	U R2	
Residencial 3	U R3	
Residencial 4	U R4	
Protección Patrimonial	C PP	
Corredor Comercial Panamericana	U CCP	
Corredor Comercial de Servicios	U CCS	
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL	
Complementario Residencial 1	C R1	
Complementario Residencial 2	C R2	
Complementario Residencial 3	C R3	
Complementario Residencial 4	C R4	
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC	
Zona Mixta Industrial	C ZMI	
Industrial Exclusiva	C IE	
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL	
Precinto Industrial	C PI	
Producción Intensiva	CPri	
Zona Suburbana de Campo	BA-DFOUYIMGGR CCC	

●	●			●	●
●	●			●	●
●	●			●	●
●	●			●	●
				●	●
				●	●
				●	●
				●	●
					●
●	●			●	●
●	●			●	●
●	●			●	●
●	●			●	●
●	●		●		●
●	●		●		●
●	●		●		●
●	●		●		●
					●
					●
	●				●
				●	●

CUADRO DE USOS



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Pensiones
Barrio Cerrado
Club de Campo

URBANA			COMPLEMENTARIA		
Comercial Administrativo	U CA				
Panamericana 1	U P1				
Panamericana E	U PE				
Subcentro barrial	U SCB				
Residencial 1	U R1				
Residencial 2	U R2				
Residencial 3	U R3				
Residencial 4	U R4				
Protección Patrimonial	C PP				
Corredor Comercial Panamericana	U CCP				
Corredor Comercial de Servicios	U CCS				
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL				
Complementario Residencial 1	C R1				
Complementario Residencial 2	C R2				
Complementario Residencial 3	C R3				
Complementario Residencial 4	C R4				
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC				
Zona Mixta Industrial	C ZMI				
Industrial Exclusiva	C IE				
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL				
Precinto Industrial	C PI				
Producción Intensiva	CPri				
Zona Clubes de Campo	CCC				

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGPR



MUNICIPIO DE PILAR



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

CUADRO DE USOS



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Taller artesanal
Taller de cerámica
Taller de alfarería
Taller de tapiz
Marroquinería
Teleduría
Talabartería
Industria - Categoría I
Industria - Categoría II
Industria - Categoría III
Agрупamiento Industrial

Comercial Administrativo	U CA
Panamericana 1	U P1
Panamericana E	U PE
Subcentro barrial	U SCB
Residencial 1	U R1
Residencial 2	U R2
Residencial 3	U R3
Residencial 4	U R4
Protección Patrimonial	C PP
Corredor Comercial Panamericana	U CCP
Corredor Comercial de Servicios	U CCS
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL
Complementario Residencial 1	C R1
Complementario Residencial 2	C R2
Complementario Residencial 3	C R3
Complementario Residencial 4	C R4
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC
Zona Mixta Industrial	C ZMI
Industrial Exclusiva	C IE
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL
Precinto Industrial	C PI
Producción Intensiva	CPri
Zona Clubes de Campo	CC
BA-DPOUYIMGGPR	CCC

[illegible]

IF-2023-39690706-GDEBA-DPOUYTMGGPR



CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Agropecuario I
Viveros
Huertas
Criaderos de aves
Cunicultura
Criaderos
Caracoles
Criaderos de perros
Escuela de equitación

Comercial Administrativo	U CA
Panamericana 1	U P1
Panamericana E	U PE
Subcentro barrial	U SCB
Residencial 1	U R1
Residencial 2	U R2
Residencial 3	U R3
Residencial 4	U R4
Protección Patrimonial	C PP
Corredor Comercial Panamericana	U CCP
Corredor Comercial de Servicios	U CCS
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL
Complementario Residencial 1	C R1
Complementario Residencial 2	C R2
Complementario Residencial 3	C R3
Complementario Residencial 4	C R4
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC
Zona Mixta Industrial	C ZMI
Industrial Exclusiva	C IE
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL
Precinto Industrial	C PI
Producción Intensiva	CPri
Zona Clubes de Campo	BA-DPOUYTMGGPR CCC

[illegible]



CUADRO DE USOS

CLASIFICACION DE USOS

- PREDOMINANTE
- COMPLEMENTARIA
- CONDICIONAL

Agropecuaria II
Cultivos de forrajeras
Cereales
Pasturas y otros
Producción de porcinos
Ovinos
Bovinos
Equinos
Tambos
Agroganadera ecológica
Apicultura
Vivero de especies nativas
Recuperación de materiales

ANEXO 6 - PLANILLA DE USOS

URBANA												COMPLEMENTARIA											
Comercial Administrativo	U CA																						
Panamericana 1	U P1																						
Panamericana E	U PE																						
Subcentro barrial	U SCB																						
Residencial 1	U R1																						
Residencial 2	U R2																						
Residencial 3	U R3																						
Residencial 4	U R4																						
Protección Patrimonial	C PP																						
Corredor Comercial Panamericana	U CCP																						
Corredor Comercial de Servicios	U CCS																						
Corredor Comercial de Servicios y Logística	U CCSL																						
Complementario Residencial 1	C R1																						
Complementario Residencial 2	C R2																						
Complementario Residencial 3	C R3																						
Complementario Residencial 4	C R4																						
Corredor Comercial de Servicios Complementarios	C CCSC																						
Zona Mixta Industrial	C ZMI																						
Industrial Exclusiva	C IE																						
Industrial Exclusiva y Logística	C IEL																						
Precinto Industrial	C PI																						
Producción Intensiva	CPri																						
Zona Clubes de Campo	CCC																						

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGR



MUNICIPIO DE PILAR



COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS BUENOS AIRES



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

U -
CA

COMERCIAL - ADMINISTRATIVO

MUNICIPIO DE PILAR



AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización del equipamiento institucional, comercial y financiero a escala del partido.

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: no exigible
 LATERAL: no exigible
 FONDO: 6 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):

16 m + 3.5 m retirados como mínimo 2.5 m del perímetro edificable, excepto en las medianeras

CANTIDAD DE PLANTAS:

6

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA MAXIMA: 950

hab/ha

F.O.T: 2,50

C.A.S: 25%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 25,00

Superficie (m2): 750

OBSERVACIONES:

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Conservación de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**U - P1****PANAMERICANA 1 A****MUNICIPIO DE PILAR**

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización del equipamiento institucional, comercial y financiero a escala metropolitana, en torno a la Autopista Panamericana.

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE:	5 m
	BILATERAL:	5 m
	FONDO:	10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 25,00

CANTIDAD DE PLANTAS: 7

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA MAXIMA: 1200 hab/ha

F.O.T: 2,00

C.A.S: 20%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 25,00

Superficie (m2): 750

OBSERVACIONES:

APLICABLE PARA PARCELAS DE SUPERFICIE MENOR A 4000 M2

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP



**U -
P1B**

PANAMERICANA 1 B

MUNICIPIO DE PILAR

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización del equipamiento institucional, comercial y financiero a escala metropolitana, en torno a la Autopista Panamericana.

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular, Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones, Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m) FRENTE: 6 m
 BILATERAL: 8 m
 FONDO: 10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 35,00
CANTIDAD DE PLANTAS: 9

INDICADORES

F.O.S: 0,60 DENSIDAD NETA MAXIMA: 1500 hab/ha
F.O.T: 2,50
C.A.S: 20%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 25,00
 Superficie (m2): 750

OBSERVACIONES:

APLICABLE PARA PARCELAS DE SUPERFICIE IGUAL O MAYOR A 4000 M2

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**U - PE****PANAMERICANA E****MUNICIPIO DE PILAR**

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización del equipamiento institucional, comercial y financiero a escala metropolitana, en torno a la Autopista Panamericana.

USOS

PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2

COMPLEMENTARIO: Servicios

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE:	6 m
	BILATERAL:	6 m
	FONDO:	10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 35

CANTIDAD DE PLANTAS: 9

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA MAXIMA: 1500 hab/ha

F.O.T: 2,50

C.A.S: 20%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 25,00

Superficie (m2): 750

OBSERVACIONES:

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP



U - SCB	SUBCENTRO BARRIAL				MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Urbana						
CARACTERIZACION: Zona de localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala barrial. Uso residencial de baja densidad a la escala barrial						
USOS						
PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2						
COMPLEMENTARIO: Servicios						
USOS ADMITIDOS:						
USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3						
MORFOLOGIA						
RETIROS (m)	FRENTE:	no exigible				
	LATERAL:	no exigible				
	FONDO:					
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):			9,00			
INDICADORES						
	F.O.S:	0,60		DENSIDAD NETA:	150	hab/ha
	F.O.T:	1,20		DENSIDAD POTENCIAL:		hab/ha
	C.A.S:	30%				
	PARCELA MINIMA:	Frente (m):	15,00			
		Superficie (m2):	375			
OBSERVACIONES:						
SERVICIOS:						
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.						
DISPOSICIONES PARTICULARES:						
En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha						
Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61						

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGP

U - R1		RESIDENCIAL 1		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Urbana					
CARACTERIZACION: Zona de localización predominante residencial, de densidad media alta a escala del partido, en un marco de tejido denso y compacto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja					
USOS					
PREDOMINANTE: Habitación: Viviendas Unifamiliar, Viviendas Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal.					
COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiera, Oficinas Particulares. Servicios: Garajes – Estacionamiento I.					
USOS ADMITIDOS:					
USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3					
MORFOLOGIA					
RETIROS (m)	FRENTE:	no exigible			
	LATERAL:	no exigible			
	FONDO:	6 m			
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):			13 m + 3 m retirados como mínimo 2.5 m del perímetro edificable, excepto en las medianeras		
CANTIDAD DE PLANTAS:			5		
INDICADORES					
	F.O.S:	0,5	DENSIDAD NETA MAXIMA:		650 hab/ha
	F.O.T:	1,8			
	C.A.S:	25%			
PARCELA MINIMA:		Frente (m):	20,00		
		Superficie (m2):	600		
OBSERVACIONES:					
SERVICIOS:					
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.					
DISPOSICIONES PARTICULARES:					
En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha. Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Deberá realizarse un registro de los barrios que no cuenten con aprobación precedente para iniciar los procesos que correspondan a su puesta a norma.					
Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley Nº 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario Nº 11368/61					

IF-2023-40898406-GDEBA-DPOUYTMGGP



U - R2A	RESIDENCIAL 2 A	MUNICIPIO DE PILAR								
AREA: Urbana										
CARACTERIZACION: Zona de localización predominante residencial, de densidad media a escala del partido, en un marco de tejido denso y compacto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja										
USOS										
PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar Comercio: Básico clase 1 Equipamiento: Cultural.										
COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básico, Especial, Servicio al Automotor										
<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>										
USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3										
MORFOLOGIA										
RETIROS (m)	FRENTE:	no exigible								
	LATERAL:	3 m								
	FONDO:	6 m								
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		7 m + 3 m retirados como minimo 2.5 m del perimetro edificable								
CANTIDAD DE PLANTAS:		3								
INDICADORES										
	F.O.S:	0,6								
	F.O.T:	0,9								
	C.A.S:	20%								
	DENSIDAD NETA MAXIMA:	350 hab/ha								
PARCELA MINIMA:		Frente (m): 15,00								
		Superficie (m2): 375								
OBSERVACIONES:										
APLICABLE A LOTES DE MENOS DE 1000 m2										
SERVICIOS:										
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.										
DISPOSICIONES PARTICULARES:										
En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha. Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Deberá realizarse un registro de los barrios que no cuenten con aprobación precedente para iniciar los procesos que correspondan a su puesta a norma. Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61										

IF-2023-39898706-GDEBA-DPOUYTMGGP



**U -
R2C**

RESIDENCIAL 2 C

MUNICIPIO DE PILAR

AREA: Urbana

CARACTERIZACION: Zona de localización predominante residencial, de densidad media a escala del partido, en un marco de tejido denso y compacto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar
Comercio: Básico clase 1
Equipamiento: Cultural.

COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares.
Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básico, Especial, Servicio al Automotor

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m) **FRENTE:** 9 m

BILATERAL: 7 m

FONDO: 10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 14 m + 3 m retirados como minimo 2.5 m del perimetro edificable

CANTIDAD DE PLANTAS: 5

INDICADORES

F.O.S: 0,4

DENSIDAD NETA MAXIMA: 350 hab/ha

F.O.T: 1,0

C.A.S: 30%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 15,00

Superficie (m2): 375

OBSERVACIONES:

APLICABLE A LOTES DE MAS DE 5000 m2

SERVICIOS:

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). En caso que la zona cuente con un sólo servicio se podrá utilizar una densidad de hasta 150 Hab/ha.

Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Deberá realizarse un registro de los barrios que no cuenten con aprobación precedente para iniciar los procesos que correspondan a su puesta a norma.

Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF-2023-39898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**U - R3****RESIDENCIAL 3****MUNICIPIO DE PILAR**

AREA: Urbana

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización predominante residencial, de densidad media baja a escala del partido, en un marco de tejido semiabierto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Propuesta Integral.

COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular.
Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Servicio del Automotor B, Garajes - Estacionamiento I, Garajes - Estacionamiento II.
Comercio: Básico clase 2, Especiales, Mayorista A clase 1, Depósito A clase 1, Mayorista B clase 1, Depósito B clase 1.
Producción: Industria categoría 1, Taller y Taller Artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: no exigible

LATERAL: 3 m

FONDO: 6 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):

7 m + 3 m retirados como mínimo 2.5 m del perímetro edificable

CANTIDAD DE PLANTAS:

3

INDICADORES

F.O.S: 0,60

DENSIDAD NETA MAXIMA: 250

hab/ha

F.O.T: 0,80

C.A.S: 25%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 15,00

Superficie (m2): 375

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Deberá realizarse un registro de los barrios que no cuenten con aprobación precedente para iniciar los procesos que correspondan a su puesta a norma.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

IF 2023-30899705-GDEBA-DPOUYTMGGP



U - R4		RESIDENCIAL 4		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Urbana					
CARACTERIZACIÓN: Zona de localización predominante residencial, de densidad media baja a escala del partido, en un marco de tejido semiabierto. Actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio en locales de planta baja					
USOS					
PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Propuesta Integral.					
COMPLEMENTARIO: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Servicio del Automotor B, Garajes - Estacionamiento I, Garajes - Estacionamiento II. Comercio: Básico clase 2, Especiales, Mayorista A clase 1, Depósito A clase 1, Mayorista B clase 1, Depósito B clase 1. Producción: Industria categoría 1, Taller y Taller Artesanal.					
USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3					
MORFOLOGIA					
RETIROS (m)	FRENTE:	no exigible			
	BILATERAL:	3 m			
	FONDO:	6 m			
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		7 m + 3 m retirados como minimo 2.5 m del perimetro edificable			
CANTIDAD DE PLANTAS:		3			
INDICADORES					
	F.O.S:	0,60	DENSIDAD NETA MAXIMA:	250	hab/ha
	F.O.T:	0,80			
	C.A.S:	25%			
	PARCELA MINIMA:	Frente (m):	15,00		
		Superficie (m2):	375		
OBSERVACIONES:					
SERVICIOS:					
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.					
DISPOSICIONES PARTICULARES:					
En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62). Solo se admitiran barrios cerrados preexistentes o aquellos que cuenten con tramite de aprobación en curso. Deberá realizarse un registro de los barrios que no cuenten con aprobación precedente para iniciar los procesos que correspondan a su puesta a norma.					
Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61					

IF-2023-49899706-GDEBA-DPOUYTMGCP

**C - R1****COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 1****MUNICIPIO DE PILAR**

AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización predominante residencial, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido semiabierto. Usos complementarios comerciales y servicios básicos

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS: Industrias y Logísticas

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE: 3 m

BILATERAL: 3 m

FONDO: 9 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 9,00

CANTIDAD DE PLANTAS: 3

INDICADORES

F.O.S: 0,50

DENSIDAD NETA MAXIMA: 100 hab/ha

F.O.T: 0,80

C.A.S: 25%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 20,00

Superficie (m2): 700

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya a aprobarse por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

Evaluacion de impacto ambiental: Para todos los desarrollos de conjuntos inmobiliarios cerrados (clubes de campo / barrio cerrado) se deberá cumplimentar con lo dispuesto por la ley 11723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente y sus normas complementarias

IF-2023-49898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**C - R2****COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 2****MUNICIPIO DE PILAR****AREA:** Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización residencial exclusiva, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido abierto. Usos complementarios de deporte y recreación. Actividades productivas de producción agropecuaria que no produzcan molestias.

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS: Industrias y Logísticas

MORFOLOGIA

RETIROS (m) **FRENTE:** 3 m

BILATERAL: 3 m

FONDO: 10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 9,00

CANTIDAD DE PLANTAS: 3

INDICADORES

F.O.S: 0,30

DENSIDAD NETA MAXIMA: 60 hab/ha

F.O.T: 0,50

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 20,00

Superficie (m2): 800

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya a aprobarse por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

Evaluacion de impacto ambiental: Para todos los desarrollos de conjuntos inmobiliarios cerrados (clubes de campo / barrio cerrado) se deberá cumplimentar con lo dispuesto por la ley 11723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente y sus normas complementarias

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP

C - R3
COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 3
MUNICIPIO DE PILAR
AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización residencial exclusiva, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido abierto. Usos complementarios de deporte y recreación. Actividades productivas de producción agropecuaria que no produzcan molestias.

USOS
PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS: Industrias y Logísticas

MORFOLOGIA

RETIROS (m)	FRENTE:	5 m
	BILATERAL:	5 m
	FONDO:	10 m

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m): 9,00

CANTIDAD DE PLANTAS: 3

INDICADORES
F.O.S: 0,30

DENSIDAD NETA MAXIMA: 60 hab/ha

F.O.T: 0,50

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA: Frente (m): 30

Superficie (m2): 1500

OBSERVACIONES:
SERVICIOS:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya a aprobarse por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

Evaluacion de impacto ambiental: Para todos los desarrollos de conjuntos inmobiliarios cerrados (clubes de campo / barrio cerrado) se deberá cumplimentar con lo dispuesto por la ley 11723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente y sus normas complementarias

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**C - R4****COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL 4****MUNICIPIO DE PILAR****AREA:** Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de localización residencial exclusiva, de densidad baja a escala del partido, en un marco de tejido abierto. Usos complementarios de deporte y recreación. Actividades productivas de producción agropecuaria que no produzcan molestias.

USOS

PREDOMINANTE: Habitación: Vivienda Unifamiliar, Barrio cerrado, Propuesta Integral.-

COMPLEMENTARIO:

Equipamiento: Establecimientos Educativos

USOS PROHIBIDOS: Industrias y Logísticas

MORFOLOGIA**RETIROS (m)****FRENTE:** 5 m**BILATERAL:** 5 m**FONDO:** 10 m**ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):** 9,00**CANTIDAD DE PLANTAS:** 3**INDICADORES****F.O.S:** 0,25**DENSIDAD NETA MAXIMA:** 20 hab/ha**F.O.T:** 0,40**C.A.S:** 50%**PARCELA MINIMA:****Frente (m):** 30**Superficie (m2):** 1500**OBSERVACIONES:****SERVICIOS:**

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En parcelas que carezcan de servicios de agua corriente y cloacas, la densidad será de una vivienda por parcela (Ley 8912 - Art 62).

Se requerirá una propuesta de trazados que priorizará la vinculación e integración de los espacios con el entorno.

En casos de subdivisiones que superen las 10 hectáreas se deberá establecer un plan de habilitación por etapas cuya a aprobarse por la autoridad de aplicación municipal en función de la ocupación del suelo de mas del 70% de las etapas anteriores y de la provisión de los servicios básicos.

Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61

Evaluacion de impacto ambiental: Para todos los desarrollos de conjuntos inmobiliarios cerrados (clubes de campo / barrio cerrado) se deberá cumplimentar con lo dispuesto por la ley 11723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente y sus normas complementarias

IF-2023-40890406-GDEBA-DPOUYTMGGP



C - PrI	PRODUCCION INTENSIVA		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria				
CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a la localización actividades agropecuarias intensivas que puedan compartir el uso con residencia de baja densidad de carácter transitorio				
USOS				
PREDOMINANTE: Producción: Agropecuario I y Agropecuario II				
COMPLEMENTARIO: Equipamiento de educación de enseñanza secundaria, terciaria, superior y de investigación relacionado con temáticas agrarias. Taller artesanal.				
USOS PROHIBIDOS:				
MORFOLOGIA				
RETIROS (m)	FRENTE:	10		
	LATERAL:	10		
	FONDO:	10		
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		12,00		
	CANTIDAD DE PLANTAS:	3		
INDICADORES				
	F.O.S:	0,20	DENSIDAD NETA:	40 hab/ha
	F.O.T:	0,20		
	C.A.S:	80%		
	PARCELA MINIMA:	Frente (m): 40		
		Superficie (m2): 10000		
OBSERVACIONES:				
SERVICIOS:				
La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades.				
DISPOSICIONES PARTICULARES:				
Conservacion de desagües naturales: Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la ley N° 6253/60 de conservación de desagües naturales y su decreto reglamentario N° 11368/61				

IF-2023-49898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

C - ZMI	ZONA MIXTA INDUSTRIAL	MUNICIPIO DE PILAR
AREA: Complementaria		
CARACTERIZACIÓN: Zona de actividades industriales y usos complementarios compatibles con la actividad de industrial de segunda categoría, como comercios mayoristas, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.		
USOS		
PREDOMINANTE: Producción: Industria de 1° y 2° Categoría, Agrupamientos Industriales y Logísticos		
COMPLEMENTARIO: Taller Artesanal, Comercios Basicos Clase 1		
USOS PROHIBIDOS: Industria de 3° categoría		
MORFOLOGIA		
RETIROS (m)	FRENTE:	3 m
	BILATERAL:	3 m
	FONDO:	15 m
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		12
CANTIDAD DE PLANTAS:		3
INDICADORES		
	F.O.S:	0,60
	F.O.T:	1,00
	C.A.S:	20%
	PARCELA MINIMA:	Frente (m): 20
		Superficie (m2): 2000
OBSERVACIONES:		
Se admitiran alturas edificatorias mayores a la establecidas cuando la empresa a radicar lo requiera por el proceso productivo.		
SERVICIOS:		
Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.		
DISPOSICIONES PARTICULARES:		

IF-2023-30690406-GDEBA-DPOUYTMGGP



C - IE		INDUSTRIAL EXCLUSIVA				MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria							
CARACTERIZACIÓN: Zona de actividades industriales y usos complementarios comercios mayoristas y depósitos de grandes superficies, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.							
USOS							
PREDOMINANTE: Producción: Industria de 1ra., 2da y 3ra categoría. Agrupamientos Industriales							
USOS PROHIBIDOS: Vivienda de uso residencial							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)	FRENTE:	10					
	BILATERAL:	10			Banda forestal		
	FONDO:	10			Banda forestal		
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		20					
	CANTIDAD DE PLANTAS:	4					
INDICADORES							
	F.O.S:	0,50			DENSIDAD NETA:	10	hab/ha
	F.O.T:	1,00					
	C.A.S:	20%					
	PARCELA MINIMA:		Frente (m):	40			
			Superficie (m2):	2500			
OBSERVACIONES:							
Se admitiran alturas edificatorias mayores a la establecidas cuando la empresa a radicar lo requiera por el proceso productivo.							
SERVICIOS:							
Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							



C - IEL		INDUSTRIAL EXCLUSIVA y LOGISTICO		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria					
CARACTERIZACIÓN: Zona de actividades industriales y usos complementarios, comercios mayoristas y depósitos de grandes superficies, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.					
USOS					
PREDOMINANTE: Producción: Industria de 1ra. categoría. Agrupamientos Logísticos					
USOS PROHIBIDOS: Vivienda de uso residencial; Industrias 3ra categoría					
MORFOLOGIA					
RETIROS (m)		FRENTE: 10			
		BILATERAL: 10		Banda forestal	
		FONDO: 10		Banda forestal	
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		18			
CANTIDAD DE PLANTAS:		3			
INDICADORES					
		F.O.S: 0,50		DENSIDAD NETA: 10 hab/ha	
		F.O.T: 1,00			
		C.A.S: 20%			
PARCELA MINIMA:		Frente (m): 40,00			
		Superficie (m2): 2500			
OBSERVACIONES:					
Se admiten depositos, almacenaje de sustancias y actividades de logistica para el abastecimiento de la industria. Se admitiran alturas edificatorias mayores a la establecidas cuando la empresa a radicar lo requiera por el proceso productivo.					
SERVICIOS:					
Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.					
DISPOSICIONES PARTICULARES:					



C - PI		PRECINTO INDUSTRIAL		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria					
CARACTERIZACIÓN: Zona de actividades industriales, usos complementarios de actividades industriales preexistentes dispersas					
USOS					
PREDOMINANTE: Producción: Industrias Categoría Preexistentes, Agrupamientos Industriales y Logísticos con derecho a ampliación y/o modificación de sus procesos productivos y/o dimensiones o instalaciones previa autorización de la autoridad de aplicación y aprobación de DIA					
COMPLEMENTARIO: Taller Artesanal, Comercios Basicos Clase 1					
MORFOLOGIA					
RETIROS (m)		FRENTE:	10		
		LATERAL:	10		
		FONDO:	10		
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		18			
INDICADORES					
		F.O.S:	0,50	DENSIDAD NETA:	10 hab/ha
		F.O.T:	1,00	DENSIDAD POTENCIAL:	10 hab/ha
		C.A.S:	20%		
PARCELA MINIMA:		Frente (m):	40,00		
		Superficie (m2):	2000		
OBSERVACIONES:					
SERVICIOS:					
Servicios esenciales son: agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado y desagües pluviales.					
DISPOSICIONES PARTICULARES:					
Al momento de cesar el uso, deberán realizarse los estudios ambientales en el marco de las normas vigentes a los efectos de evaluar los pasivos ambientales y su correspondiente remediación					



C - CAP	COMPROMISO AMBIENTAL y PATRIMONIAL		MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria				
CARACTERIZACIÓN: Son áreas complementarias con predominancia de alguna característica natural a conservar, regenerar o potenciar, y/o capital patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico a mantener o restaurar.				
USOS				
PREDOMINANTE: Producción: Según la zona en donde se inserta				
COMPLEMENTARIO:				
USOS ADMITIDOS:				
USOS PROHIBIDOS: Industrias de 2° y 3° Categoría				
MORFOLOGIA				
RETIROS (m)	FRENTE:	S/zona		
	LATERAL:	S/zona		
	FONDO:	S/zona		
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		S/zona		
INDICADORES				
	F.O.S:	S/zona	DENSIDAD NETA:	S/zona hab/ha
	F.O.T:	S/zona	DENSIDAD POTENCIAL:	S/zona hab/ha
	C.A.S:	S/zona		
	PARCELA MINIMA:	Frente (m):	S/zona	
		Superficie (m2):	S/zona	
OBSERVACIONES:				
SERVICIOS:				
DISPOSICIONES PARTICULARES:				

IF-2023-30898705-GDEBA-DPOUYTMGGP



C - RA	RESTRICCION AMBIENTAL				MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria						
CARACTERIZACIÓN: Son sectores de criticidad ambiental sobre las cuales la legislación indicará restricciones de ocupación y usos, y acciones de remediación, dada su condición de fragilidad y riesgo ambiental.						
USOS						
PREDOMINANTE: Producción: Segun la zona en donde se inserta						
COMPLEMENTARIO: Segun la zona en donde se inserta						
USOS ADMITIDOS:						
USOS PROHIBIDOS: Industrias de 2° y 3° Categoría						
MORFOLOGIA						
RETIROS (m)		FRENTE:	S/zona			
		LATERAL:	S/zona			
		FONDO:	S/zona			
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		S/zona				
INDICADORES						
		F.O.S:	S/zona	DENSIDAD NETA:	S/zona	hab/ha
		F.O.T:	S/zona	DENSIDAD POTENCIAL:	S/zona	hab/ha
		C.A.S:	S/zona			
		PARCELA MINIMA:	Frente (m):	S/zona		
			Superficie (m2):	S/zona		
OBSERVACIONES:						
SERVICIOS: Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.						
DISPOSICIONES PARTICULARES:						

IF-2023-30898706-GDEBA-DPOUYTMGGP



C - PP		PROTECCION PATRIMONIAL				MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Urbana							
CARACTERIZACIÓN: Son áreas urbanas a preservar y consolidar su identidad, mediante la preservación de fachadas y edificios con valor patrimonial, correspondientes al Casco Histórico de Pilar y a las estaciones de tren de carga rurales.							
USOS							
PREDOMINANTE: Segun la zona en donde se inserta							
COMPLEMENTARIO: Segun la zona en donde se inserta							
USOS PROHIBIDOS: Industrias de 2° y 3° Categoría							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)	FRENTE:	S/zona					
	LATERAL:	S/zona					
	FONDO:	S/zona					
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		S/zona					
INDICADORES							
	F.O.S:	S/zona		DENSIDAD NETA:	S/zona	hab/ha	
	F.O.T:	S/zona		DENSIDAD POTENCIAL:	S/zona	hab/ha	
	C.A.S:	S/zona					
	PARCELA MINIMA:		Frente (m):	S/zona			
			Superficie (m2):	S/zona			
OBSERVACIONES:							
SERVICIOS:							
Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							



U- CCP	CORREDOR COMERCIAL PANAMERICANA	MUNICIPIO DE PILAR
AREA: Urbana		
CARACTERIZACION: Alineamiento comercial de escala barrial - Comercio minorista - servicios de proximidad - Concentración de residencia de media densidad a escala del partido		
USOS		
PREDOMINANTE: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Hoteles, Pensiones. Gastronómicos, Básicos, Especiales, Equipamiento: Cultural. Comercio Básico clase 1 y 2		
COMPLEMENTARIO: Servicios		
USOS ADMITIDOS:		
USOS PROHIBIDOS: Industria categoría 1, categoría 2 y categoría 3		
MORFOLOGIA		
RETIROS (m)	FRENTE: S/zona	
	LATERAL: S/zona	
	FONDO: S/zona	
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):	S/zona	
INDICADORES		
	F.O.S: S/zona	DENSIDAD NETA: S/zona hab/ha
	F.O.T: S/zona	DENSIDAD POTENCIAL: S/zona hab/ha
	C.A.S: S/zona	
	PARCELA MINIMA:	Frente (m): S/zona
		Superficie (m2): S/zona
OBSERVACIONES:		
SERVICIOS:		
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.		
DISPOSICIONES PARTICULARES:		
El uso se extiende la parcela frentista completa.		



U- CCS	CORREDOR COMERCIAL DE SERVICIOS					MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Urbana							
CARACTERIZACION: Alineamiento comercial y de servicios de escala urbana. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio. Uso residenciales de densidad media a escala del partido							
USOS							
PREDOMINANTE: Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar,							
COMPLEMENTARIO: Comercios especiales. Mayorista A - Clase 1							
USOS PROHIBIDOS:							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)	FRENTE:	S/zona					
	LATERAL:	S/zona					
	FONDO:	S/zona					
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		S/zona					
INDICADORES							
	F.O.S:	S/zona	S/zona	DENSIDAD NETA:	S/zona	hab/ha	
	F.O.T:	S/zona	S/zona	DENSIDAD POTENCIAL:	S/zona	hab/ha	
	C.A.S:	S/zona					
PARCELA MINIMA:		Frente (m):	S/zona				
		Superficie (m2):	S/zona				
OBSERVACIONES:							
SERVICIOS:							
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							
El uso se extiende la parcela frentista completa.							

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP



C- CCLS	CORREDOR COMERCIAL DE LOGISTICA Y SERVICIOS				MUNICIPIO DE PILAR		
AREA: Complementaria							
CARACTERIZACION: Alineamiento comercial y de servicios de escala urbana. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio. Uso residenciales de densidad media a escala del partido							
USOS							
PREDOMINANTE: Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar,							
COMPLEMENTARIO: Comercios especiales. Mayorista A - Clase 1							
USOS PROHIBIDOS:							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)	FRENTE:	S/zona					
	LATERAL:	S/zona					
	FONDO:	S/zona					
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		12m					
INDICADORES							
	F.O.S:	S/zona	S/zona	DENSIDAD NETA:	S/zona	hab/ha	
	F.O.T:	S/zona	S/zona	DENSIDAD POTENCIAL:	S/zona	hab/ha	
	C.A.S:	S/zona					
	PARCELA MINIMA:		Frente (m):	S/zona			
			Superficie (m2):	S/zona			
OBSERVACIONES:							
SERVICIOS:							
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							
El uso se extiende la parcela frentista completa.							

IF-2023-49899406-GDEBA-DPOUYTMGGP

**C -
CRA****CORREDOR RESTICCIÓN AMBIENTAL**

MUNICIPIO DE PILAR



AREA: Complementaria

CARACTERIZACIÓN: Zona de producción agropecuaria intensiva, donde aplican restricciones de ocupación del suelo, densidad, usos permitidos, dada su condición de fragilidad y riesgo ambiental.

USOS**PREDOMINANTE:**

Producción: Según la zona en donde se inserta

COMPLEMENTARIO:

USOS ADMITIDOS:

USOS PROHIBIDOS: Industrias de 2° y 3° Categoría

MORFOLOGIA

RETIROS (m)

FRENTE:

LATERAL:

FONDO:

ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):

INDICADORES

F.O.S:

DENSIDAD NETA:

hab/ha

F.O.T:

DENSIDAD POTENCIAL:

hab/ha

C.A.S: 50%

PARCELA MINIMA:

Frente (m): 40,00

Superficie (m2): 2000

OBSERVACIONES:**SERVICIOS:**

Alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

IF-2023-30898706-GDEBA-DPOUYTMGGP

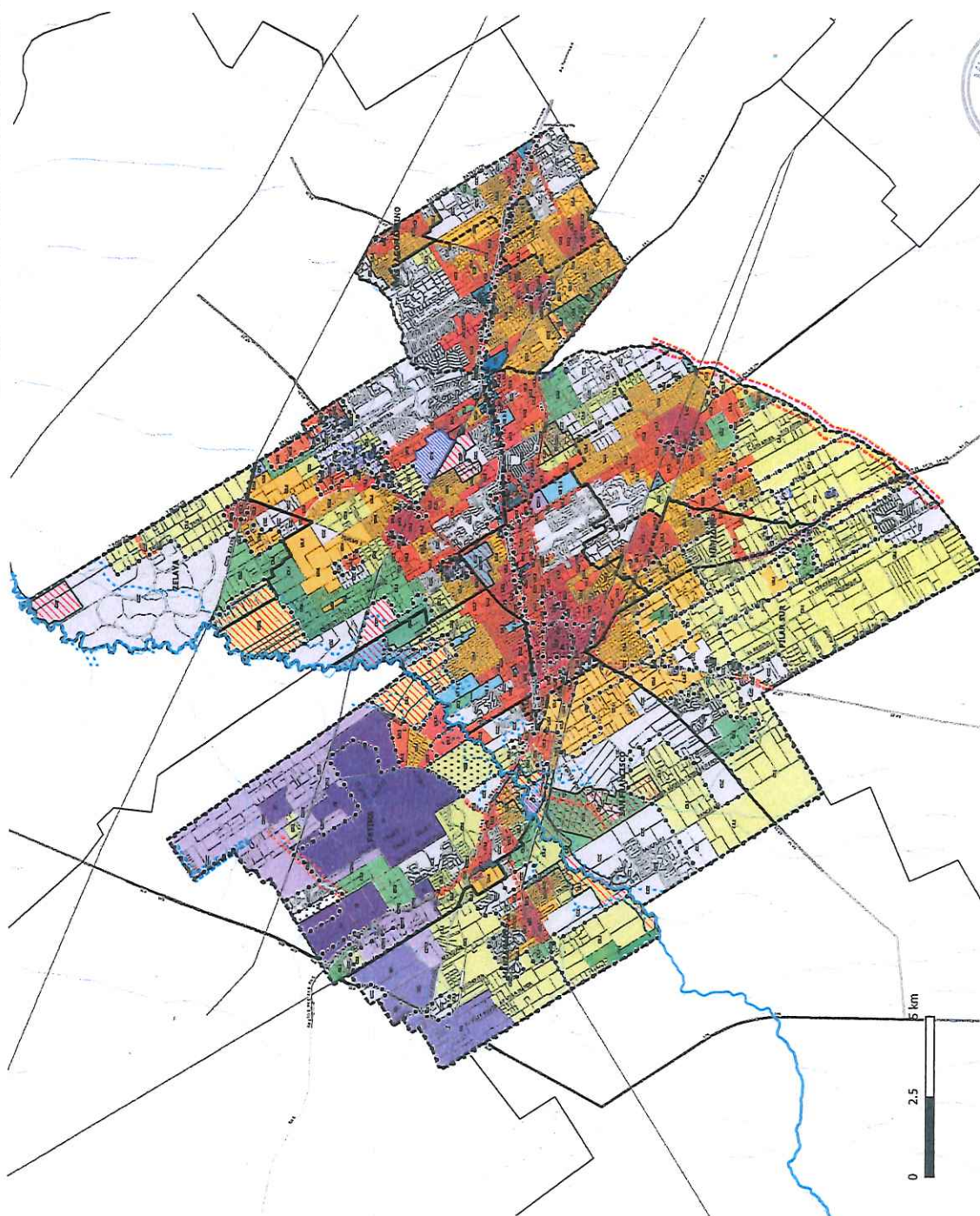
C- CCSC		CORREDOR COMERCIAL DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				MUNICIPIO DE PILAR	
AREA: Complementaria							
CARACTERIZACION: Alineamiento comercial y de servicios de escala urbana. Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio. Uso residenciales de densidad media a escala del partido							
USOS							
PREDOMINANTE: Comercio Básico clase 1 y 2, Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar,							
COMPLEMENTARIO: Comercios especiales. Mayorista A - Clase 1							
USOS PROHIBIDOS:							
MORFOLOGIA							
RETIROS (m)		FRENTE:		S/zona			
		LATERAL:		S/zona			
		FONDO:		S/zona			
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):				12m			
INDICADORES							
		F.O.S:		S/zona		S/zona	
		F.O.T:		S/zona		S/zona	
		C.A.S:		S/zona			
		PARCELA MINIMA:		Frente (m):		S/zona	
				Superficie (m2):		S/zona	
OBSERVACIONES:							
SERVICIOS:							
Agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y desagües pluviales.							
DISPOSICIONES PARTICULARES:							
El uso se extiende hasta 30m de profundidad desde L. M. de parcela frentista.							



UE	USO ESPECIFICO	MUNICIPIO DE PILAR
AREA: Urbana - Complementaria		
CARACTERIZACIÓN: Zona de uso específico para infraestructura, equipamiento y servicios determinados		
USOS		
PREDOMINANTE:		
COMPLEMENTARIO: No aplica		
USOS ADMITIDOS:		
USOS PROHIBIDOS:		
MORFOLOGIA		
RETIROS (m)	FRENTE:	
	LATERAL:	
	FONDO:	
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (m):		
INDICADORES		
	F.O.S: 0,30	DENSIDAD NETA: 0 hab/ha
	F.O.T: 0,30	DENSIDAD POTENCIAL: 0 hab/ha
	C.A.S: N/A	
	PARCELA MINIMA:	Frente (m): N/A
		Superficie (m2): N/A
OBSERVACIONES:		
SERVICIOS:		
La autoridad de aplicación establecerá la infraestructura mínima y servicios esenciales según necesidades.		
DISPOSICIONES PARTICULARES:		
En anexo 5, se establece las parcelas que corresponden a cada uno de los usos nombrados como específicos.		

IF-2023-49898406-GDEBA-DPOUYTMGGP

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL- MUNICIPALIDAD DE PILAR



REFERENCIAS

PILAR-manzanas
Traza de Ferrocarril
Rios/Arroyos
ADA-planicie_inundacion

LOCALIDADES

ZONAS DE VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Codigo de Zonificación Propuesto-POUT

U | Comercial Administrativo

U | Residencial 1

U | Residencial 2

U | Residencial 3

U | Residencial 4

U | PANAMERICANA E

U | PANAMERICANA 1

U | Subcentro Barrial

C | Residencial 1

C | Residencial 2

C | Residencial 3

C | Residencial 4

C | Club de Campo

C | Precinto Industrial

C | Zona Mixta Industrial

C | Industrial Exclusivo y Logística

C | Industria Exclusiva

Protección Patrimonial

Capital Ambiental y Patrimonial

Restricción Ambiental

Uso Especifico 1-1: Hospital Universitario Austral

Uso Especifico 1-2: Fundación Sagrada Familia - Derqui

Uso Especifico 1-3: Programa Federal de Vivienda San Alejo

Uso Especifico 1-4: Instituto Verbo Divino

Uso Especifico 1-5: Universidad del Salvador

Uso Especifico 1-6: Villa Marista

Uso Especifico 1-7: Polideportivo Municipal

Uso Especifico 1-8: Reserva Natural Pilar

Uso Especifico 1-9: Polo Educativo Regional Pellegrini

Uso Especifico 2-1: Cementerio Privado Memorial

Uso Especifico 2-2: Cementerio Municipal Derqui

Uso Especifico 2-3: Cementerio Municipal Ruta 25

Uso Especifico 2-4: Cementerio Municipal Pilar

Uso Especifico 3-1: Planta de Tratamiento Aysa

U | Corredor Comercial Panamericano

C | Corredor Comercial de Servicios

C | Corredor Comercial de Logística y Servicios

C | Corredor con Restricción Ambiental

C | Corredor Comercial de Servicios Complementarios

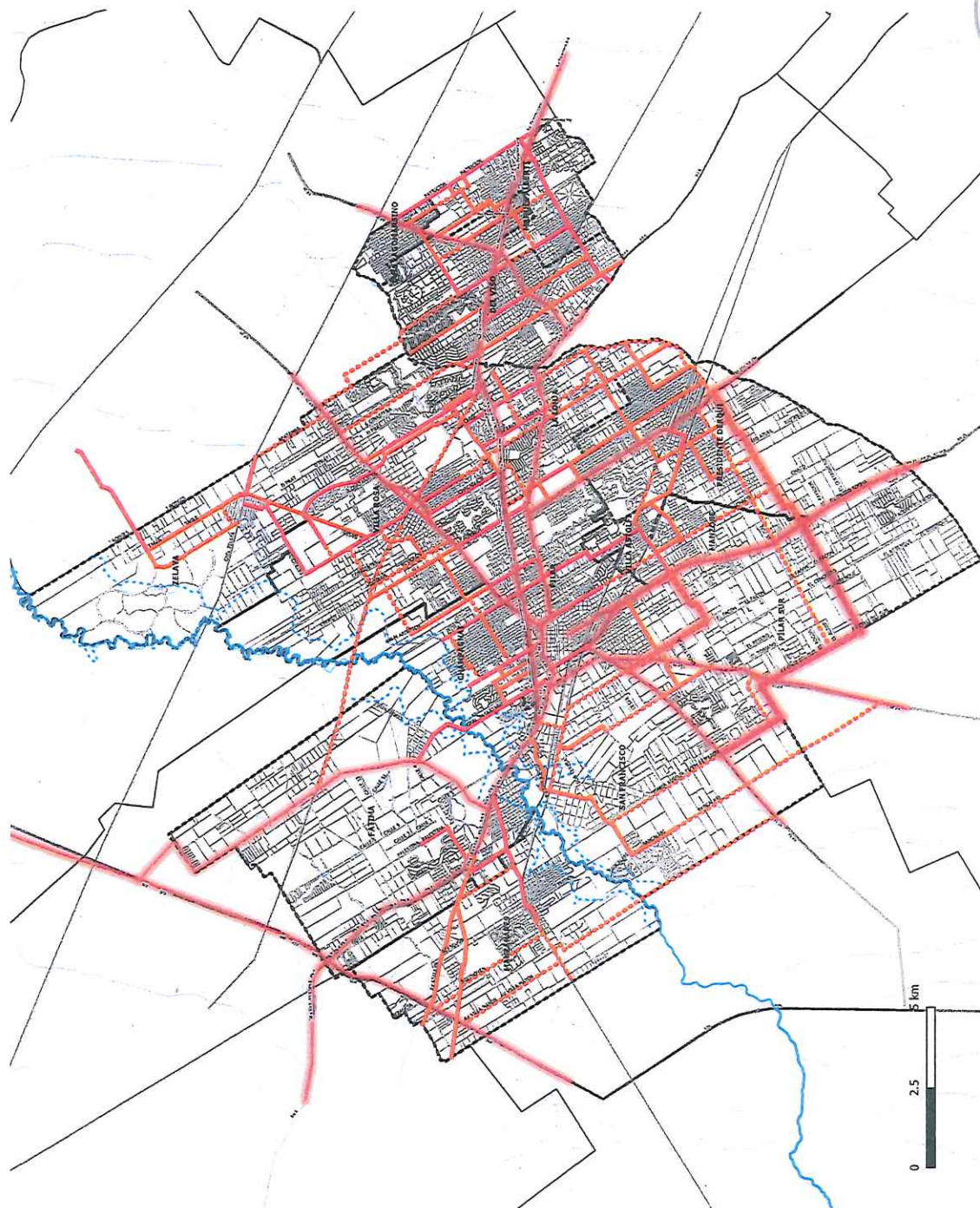
C | Producción Intensiva

0 2.5 5 km



PLAN Y CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
ANEXO B: PLANO DE ZONAS DE APLICACIÓN CONTRIBUCIÓN DE
PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL- MUNICIPALIDAD DE PILAR

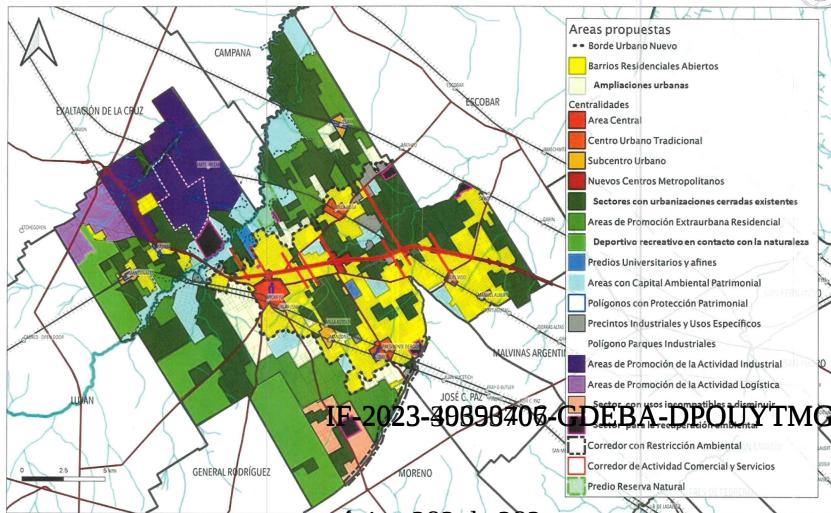


- REFERENCIAS**
- PILAR-manzanas
 - Traza de Ferrocarril
 - Rios/Arroyos
 - ADA-planicie_inundacion
 - LOCALIDADES
 - Sistema Circulatorio propuesto
 - RED PRIMARIA
 - RED SECUNDARIA
 - RED SECUNDARIA A CONSOLIDAR
 - RED SECUNDARIA PROYECTADA
 - RED DE CIRCUNVALACIÓN



PLAN Y CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
ANEXO 9: PLANO DE RED TRONCAL Y LINEAS DE RESTRICCIÓN
VIAL





IE-2023-39898406-G-DEBA-DPOUYTMCGP

página 482 de 482



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S
2023 - Año de la democracia Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2023-49690406-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 1 de Diciembre de 2023

Referencia: ANEXO 1

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 282 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2023.12.01 15:50:15 -03'00'

Mariana Abentin
Personal Administrativo
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,
serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2023.12.01 15:50:25 -03'00'