



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE RAUCH

INDICE

Autoridades	14
Capitulo I. Disposiciones Generales	15
I.1. ALCANCE DE LAS NORMAS	15
I.2. AMBITO DE VIGENCIA	15
I.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	15
I.3.1. RELATIVOS A LOS ESPACIOS	15
I.3.1.1. ÁREA	
I.3.1.2. ZONIFICACIÓN	
I.3.1.3. ZONA	
I.3.2. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS	16
I.3.2.1. ZONA SERVICIO DE RUTA	
I.3.2.2. ZONA CENTRAL	
I.3.2.3. ZONA RESIDENCIAL	
I.3.2.4. ZONA INDUSTRIAL	
I.3.2.5. ZONA DE ESPARCIMIENTO	
I.3.2.6. DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL	
I.3.2.7. ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA	
I.3.2.8. ZONA DE RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA	
I.3.2.9. ZONA DE USOS ESPECÍFICOS	
I.3.3. RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO	17
I.3.3.1. USO DEL SUELO	
I.3.3.2. USO PREDOMINANTE	
I.3.3.3. USO COMPLEMENTARIO	
I.3.3.4. USO NO CONFORME	
I.3.3.5. USO PERMITIDO O CONFORME	
I.3.3.6. USO PROHIBIDO	
I.3.3.7. USO ESPECÍFICO	
I.3.3.8. USO NO CONSIGNADO	
I.3.3.9. VIVIENDA UNIFAMILIAR	
I.3.3.10. VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
I.3.4. RELATIVOS A LAS PARCELAS	18
I.3.4.1. LOTE, PARCELA	
I.3.4.2. NIVEL DE VEREDA	
I.3.4.3. NIVEL DE LA PARCELA	
I.3.4.4. LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA	
I.3.4.5. LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA	
I.3.4.6. LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA (L.D.L)	
I.3.4.7. LÍNEA MUNICIPAL (L.M)	

I.3.4.8. LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA	
I.3.4.9. PARCELA DE ESQUINA	
I.3.4.10. PARCELA INTERMEDIA	
I.3.4.11. PARCELA PASANTE	
I.3.4.12. VÍA PÚBLICA	
I.3.5. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES	19
I.3.5.1. SUBDIVISIÓN	
I.3.5.2. BLOQUE O MANZANA	
I.3.5.3. URBANIZACIÓN	
I.3.5.4. SERVICIOS PÚBLICOS DE INFRAESTRUCTURA ESENCIAL	
I.3.5.5. PROYECTO URBANÍSTICO INTEGRAL	
I.3.6. RELATIVOS A LOS EDIFICIOS	19
I.3.6.1. EDIFICIO	
I.3.6.2. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	
I.3.6.3. EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE	
I.3.6.4. PLANTA LIBRE	
I.3.6.5. LOCAL	
I.3.6.5.1. LOCAL DE PRIMERA CLASE	
I.3.6.5.2. LOCAL DE SEGUNDA CLASE	
I.3.6.5.3. LOCAL DE TERCERA CLASE	
I.3.6.5.4. LOCAL DE CUARTA CLASE	
I.3.6.5.5. LOCAL DE QUINTA CLASE	
I.3.6.5.6. LOCAL HABITABLE	
I.3.6.6. ENTREPISO	
I.3.6.7. MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO	
I.3.7. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO	21
I.3.7.1. TEJIDO URBANO	
I.3.7.2. ESPACIO URBANO	
I.3.7.3. ESPACIO LIBRE URBANO	
I.3.7.4. ESPACIO EDIFICATORIO	
I.3.7.5. PATIO	
I.3.7.6. PATIO APENDICULAR	
I.3.7.7. PATIO DE FONDO	
I.3.7.8. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA	
I.3.7.9. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA	
I.3.7.10. PATIO INTERNO	
I.3.7.11. ALTURA DE FACHADA	
I.3.7.12. ALTURA MÁXIMA	
I.3.7.13. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)	
I.3.7.14. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)	
I.3.7.15. RETIRO DE FRENTE	
I.3.7.16. RETIRO LATERAL	

I.3.7.17. RETIRO DE FONDO	
I.3.7.18. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)	
I.3.8. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN	22
I.3.8.1. DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA	
I.3.8.2. DENSIDAD POBLACIONAL NETA	
I.3.9. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ACTUACIONES	22
I.3.9.1. AMPLIACIÓN	
I.3.9.2. CONSERVACIÓN	
I.3.9.3. REFUNCIONALIZACIÓN	
I.3.9.4. REHABILITACIÓN / TRANSFORMACIÓN / RECICLADO	
I.3.9.5. REMODELACIÓN	
I.3.9.6. RENOVACIÓN	
I.3.9.7. RESTAURACIÓN	
I.3.9.8. RECONSTRUCCIÓN	
I.3.9.9. REFORMA / REFACCIÓN	
I.4. ABREVIATURAS	23
Capítulo II. Tramitaciones	25
II.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	25
II.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS	25
II.3. SANCIONES	25
II.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO	25
II.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES	26
II.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	26
II.7. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN	27
II.8. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL	27
II.9. FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN PARA CLUBES DE CAMPO	28
II.10. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANÍSTICO	28
II.11. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	29
Capítulo III. Clasificación del Territorio en áreas y zonas	30
III.1. INTRODUCCIÓN	30
III.2. NOMENCLADORES DE ZONAS	31

III.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS	34
III.4. PLANO DE ZONIFICACIÓN	34
Capitulo IV. Normas Generales	35
IV.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO	35
IV.1.1. CRITERIO GENERAL	35
IV.1.1.1. SUBDIVISIONES EN LAS ÁREAS URBANAS	
IV.1.1.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS	
IV.1.1.3. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES	
IV.1.2. NUEVOS AMANZANAMIENTOS	36
IV.1.3. APERTURA DE CALLES	36
IV.1.4. RESTRICCIONES AL DOMINIO PARA APERTURA DE CALLES	37
IV.1.5. PARCELAMIENTO	37
IV.1.5.1. DISPOSICIÓN	
IV.1.5.2. DIMENSIONES	
IV.1.6 COTA DE PISO	38
IV.1.7. ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO	38
IV.1.8. CESIONES	39
IV.1.8.1. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	
IV.1.8.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES	
IV.1.8.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS DE AGUA	
III.1.8.4. CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES	
IV.1.9. PROPAGANDA	40
IV.1.10. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	41
IV.2. MORFOLOGÍA URBANA	
IV.2.1. OCUPACIÓN DEL SUELO	43
IV.2.1.1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S)	
IV.2.1.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T)	
IV.2.1.3. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S)	
IV.2.1.4. DENSIDAD DE POBLACIÓN NETA	
IV.2.1.5. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA	
IV.2.1.6. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA	
IV.2.1.7. PREMIOS E INCENTIVOS EN ZONAS DEL ÁREA URBANA	
IV.2.2. ALTURA MÁXIMA	43
IV.2.2.1 ALTURA, RETIRO Y TRATAMIENTO DE FACHADAS EN AVENIDAS DE ZONA CENTRAL	
IV.2.3. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA	44
IV.2.3.1. DISPOSICIONES GENERALES	

IV.2.3.2. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES	
IV.2.3.3. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES	
IV.2.3.4. RETIRO DE FONDO DE LOTES ESQUINEROS	
IV.2.4. PATIOS	46
IV.2.4.1. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS	
IV.2.4.2. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA	
IV.2.4.3. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA	
IV.2.4.4. ESPACIO LIBRE URBANO	
IV.2.5. RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES	48
IV.2.6. MUROS Y CERCOS DE FRENTE	49
IV.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO	49
IV.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	49
Capitulo V. Usos del suelo	51
<hr/>	
V.1. USO RESIDENCIAL	51
V.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR	
V.1.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
V.1.3. VIVIENDA TRANSITORIA	
V.1.4. VIVIENDA TEMPORARIA	
V.2. USO COMERCIAL	52
V.2.1.COMERCIOS MINORISTAS	52
V.2.1.1 DE PEQUEÑA ESCALA	
V.2.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.2.2 COMERCIOS MAYORISTAS	53
V.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA	
V.2.2.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.2.3. COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTAS INCÓMODOS O PELIGROSOS	53
V.3. EQUIPAMIENTOS	54
V.3.1. ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	54
V.3.1.1. EDUCACIÓN INICIAL	
V.3.1.2. EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA	
V.3.1.3. EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN	
V.3.2. SANITARIO	55
V.3.2.1. EQUIPAMIENTOS DE SALUD	

V.3.2.1.1 DE PEQUEÑA ESCALA	
V.3.2.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.3.2.2. ATENCIÓN DE ANIMALES	
V.3.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA	
V.3.2.2.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.3.3. SOCIAL Y DEPORTIVO	57
V.3.3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA	
V.3.3.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.3.3.3 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS	
V.3.4. CULTURAL	58
V.3.4.1. EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA	
V.3.4.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.3.4.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS O PELIGROSAS	
V.3.5. RELIGIOSO	59
V.3.5.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA	
V.3.5.2. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE GRAN ESCALA	
V.4. SERVICIOS	59
V.4.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES	59
V.4.1.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALAS	
V.4.1.2. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE GRAN ESCALA	
V.4.2. SERVICIOS CENTRALES	60
V.4.2.1. SERVICIOS CENTRALES DE PEQUEÑA ESCALA	
V.4.2.2. SERVICIOS CENTRALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.4.3. SERVICIOS RECREATIVOS	61
V.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS DE PEQUEÑA ESCALA	
V.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.4.3.3. SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS	
V.4.4. SERVICIOS FÚNEBRES	62
V.4.4.1. SERVICIOS FÚNEBRES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA	
V.4.4.2. SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS	
V.4.5. SERVICIOS DE SEGURIDAD	62

V.4.5.1 SERVICIOS DE SEGURIDAD DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA	
V.4.5.2. SERVICIOS DE SEGURIDAD DE GRAN ESCALA	
V.4.6. SERVICIOS DEL AUTOMOTOR	63
V.4.6.1. TALLERES MECÁNICOS	63
V.4.6.1.1. TALLERES MECÁNICOS DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD	
V.4.6.1.2. TALLERES MECÁNICOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD	
V.4.6.2. LAVADEROS	64
V.4.6.2.1. LAVADEROS DE PEQUEÑA ESCALA	
V.4.6.2.2. LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA	
V.4.6.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS	65
V.4.6.4 ESTACIONES DE SERVICIOS	66
V.4.7. TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN	66
V.4.7.1. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA	
V.4.7.2. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE GRAN ESCALA	
V.4.7.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE CON ACTIVIDADES INCÓMODAS	
V.4.8. DEPÓSITOS	67
V.4.8.1. DEPÓSITOS 1	
V.4.8.2. DEPÓSITOS 2	
V.4.8.3. DEPÓSITOS 3	
V.4.8.4. DEPÓSITOS PELIGROSOS	
V.4.9. INFRAESTRUCTURAS	68
V.5. USO PRODUCTIVO	69
V.5.1. INDUSTRIAL	69
V.5.1.1. INDUSTRIAS DE PRIMERA CATEGORÍA	
V.5.1.2. INDUSTRIAS DE SEGUNDA CATEGORÍA	
V.5.1.3. INDUSTRIAS DE TERCERA CATEGORÍA	
V.5.1.4. PARQUES INDUSTRIALES	
V.5.2. AGROPECUARIO	71
V.6. OTROS USOS	72
V.6.1. SALAS DE EXTRACCION DE MIEL	72
V.6.2. USOS ESPECIFICOS	73

Capítulo VI. Instrumentos de Gestión Urbana	74
VI.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	74
VI.2. MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO	74
VI.2.1. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS	74
VI.2.2. REAJUSTE DE TIERRAS	75
VI.2.3. ZONAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO	76
VI.2.4. RESERVAS URBANAS	76
VI.3. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL	76
VI.4. GENERACIÓN DE ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL	77
VI.5. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL	77
VI.6. FONDO DE DESARROLLO URBANO	78
VI.7. INSTRUMENTOS de INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN y ARTICULACIÓN con la COMUNIDAD	79
VI.7.1 CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y HÁBITAT	80
VI.7.2 PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA	80
VI.7.3 AUDIENCIAS PÚBLICAS	81
VI.7.4 INFORMACIÓN PÚBLICA	81
VI.7.5 PUBLICIDAD DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS	81
VI.8. PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA	82
VI.9. CELEBRACIÓN DE CONVENIOS/ CONSORCIOS URBANÍSTICOS	82
VI.9.1 CONVENIO URBANÍSTICO	
VI.9.2 CONSORCIO URBANÍSTICO	
Capítulo VII. Condiciones ambientales	84
VII.1. CONCEPTO	84
VII.2. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	84
VII.3. NORMAS DE APLICACIÓN	84
VII.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS	85
VII.5. RESIDUOS PELIGROSOS	85
VII.6. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES	87

Capítulo VIII. Del espacio Público	88
VIII.1. OBJETIVOS GENERALES	88
VIII.2. DEFINICIÓN	88
VIII.3. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	88
VIII.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS	88
VIII.5. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL	89
VIII.6. FORESTACIÓN	89
VIII.6.1. GENERALIDADES	89
VIII.6.2. PROHIBICIONES	89
VIII.6.3. DEFINICIONES	89
VIII.6.4. FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS	90
VIII.6.5. RESPONSABILIDADES	91
VIII.6.6. ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN	91
VIII.6.7. PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN	91
VIII.6.8. ESPECIES ARBÓREAS	91
VIII.6.9. ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA	91
VIII.6.10. DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES	92
VIII.6.11. PARQUIZACIÓN DE VEREDAS	92
VIII.6.12. OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN	92
VIII.6.13. TRAMITACIONES	92
VIII.6.14. SANCIONES Y/O MULTAS	93
VIII.7. ACERAS	93
VIII.7.1. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS	93
VIII.7.2. OCUPACIÓN DE LA ACERA	93
VIII.7.3. RAMPAS DE ACCESO	94
VIII.7.4. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE ACERAS SEGÚN ZONAS	94
VIII.8. PUBLICIDAD	94
VIII.9. EQUIPAMIENTO URBANO	95
VIII.10. MUROS Y CERCOS DE FRENTE	95
VIII.11. TRATAMIENTO DE CALLES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL PARTIDO	95
VIII.12. TOLDOS	95
VIII.13. MARQUESINAS	96

Capítulo IX. Regulación por zona: Carácter y Normas Específicas

de Áreas y Zonas	97
Hojas de zonas	98 a 126
Capítulo X. Clasificación de usos	127
Planilla de usos permitidos y prohibidos	
Capítulo XI. Procedimiento de modificación del Código de Ordenamiento Urbano	131
XI.1. INICIATIVA INSTITUCIONAL	131
XI.2. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD	131
XI.3. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA	132
XI.4. COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN	132
XI.5. DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES	132
Capítulo XII. Sistema Circulatorio	133
XII.1. CRITERIO GENERAL	133
XII.2. CLASIFICACIÓN	133
XII.3. TRÁNSITO PESADO	133
Capítulo XIII. Patrimonio	135
XIII.1. OBJETIVOS	135
XIII.2. BIENES PATRIMONIALES	135
XIII.3. DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL	135
XIII.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL	136
XIII.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL	136
XIII.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN	137
XIII.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN	137
XIII.7.1. PROTECCIÓN INTEGRAL	137
XIII.7.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	138
XIII.7.3. PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL	138
XIII.8. TIPOS DE ACTUACIONES	138
XIII.9. GRADOS DE INTERVENCIÓN	138
XIII.9.1. GRADO DE INTERVENCIÓN 1	139
XIII.9.2. GRADO DE INTERVENCIÓN 2	139

XIII.9.3. GRADO DE INTERVENCIÓN 3	139
XIII.9.4. GRADO DE INTERVENCIÓN 4	139
XIII.10. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES PRE INVENTARIADOS	139
XIII.11. PRE INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES	140

ANEXO I- CERTIFICADO URBANÍSTICO	162
ANEXO II- PLANO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS	163

AUTORIDADES

Intendente Municipal

Cr. Roberto Maximiliano SUESCUN

Secretaria de Gobierno

Dra. Gabriela ZUDAIRE

Secretario de Obras y Servicios Públicos

Eduardo Saúl CREMONA

Directora de Planeamiento y Obras

Arq. Maria Jimena DELLAGOGNA

Honorable Concejo Deliberante

Dr. Gustavo Javier PALAZZO

ASISTENCIA TÉCNICA

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Capítulo I. Disposiciones Generales

I.1. ALCANCE DE LAS NORMAS

El presente Código configura la pieza legal necesaria para regular en lo referido a: zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios y a la protección de sitios, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

I.2. ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado, para el área urbana y complementaria de la ciudad de Rauch.

I.3. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

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

I.3.1. RELATIVOS A LOS ESPACIOS

I.3.1.1. ÁREA: Espacio territorial conformado por una o más zonas y distritos que puede tener como destino global:

- **Urbana:** Espacios destinados a asentamientos humanos y de actividades intensivas en las que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.
- **Complementaria:** Espacios destinados a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.
- **Rural:** Espacios destinados a la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

I.3.1.2. ZONIFICACIÓN: La Zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de ocupación.

I.3.1.3. ZONA: Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

I.3.2. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS

I.3.2.1. ZONA SERVICIO DE RUTA: La destinada a la localización de actividades vinculadas a las prestaciones de servicio al transporte automotor, de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios vinculadas al turismo en general.

I.3.2.2. ZONA CENTRAL: Comprende al sector donde predominan las actividades institucionales, financieras, comerciales, administrativas, de amenidades y residenciales, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

I.3.2.3. ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante, con el propósito de garantizar y preservar condiciones de habitabilidad adecuadas.

I.3.2.4. ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

I.3.2.5. ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y áreas verdes afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido. Los clubes se consideran Zonas de esparcimiento semi-públicos.

I.3.2.6. DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL: Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos. Los conjuntos habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

I.3.2.7. ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural

I.3.2.8. ZONA DE RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA: Sector al que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto del área urbana resulta de interés específico su delimitación, en previsión de futuras ampliaciones.

I.3.2.9. ZONA DE USOS ESPECÍFICOS: ámbito territorial destinado a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la producción y /o transmisión de Energía, el agua potable, el combustible gaseoso, la defensa, la seguridad, y determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educativa. Por las particularidades del uso requieren de regulaciones especiales.

I.3.3. RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO:

I.3.3.1. USO DEL SUELO: es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

I.3.3.2. USO PREDOMINANTE: Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad sobre los usos complementarios.

I.3.3.3. USO COMPLEMENTARIO: Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o zona.

I.3.3.4. USO NO CONFORME: Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de esta Ordenanza, habilitado por autoridad competente. Podrá admitirse su subsistencia mediante certificado si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente

I.3.3.5. USO PERMITIDO O CONFORME: Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

I.3.3.6. USO PROHIBIDO: Todo lo que no está específicamente permitido y que se considere una actividad inaceptable para una zona y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

I.3.3.7. USO ESPECÍFICO: Se refiere usos puntuales cuya localización depende del radio de captación de su actividad.

I.3.3.8. USO NO CONSIGNADO: Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.

La solicitud de localización de un uso no consignado que no pueda asimilarse a otro existente, implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Dirección de Obras y dictamen del Consejo de Ordenamiento Territorial y Hábitat en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.

I.3.3.9. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

I.3.3.10. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo a lo establecido en el Título V del Código Civil y Comercial. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (desagües, gas, electricidad, etc.).

I.3.4. RELATIVOS A LAS PARCELAS

I.3.4.1. LOTE, PARCELA: Superficie indivisa de terreno considerada unidad a los fines de esta ordenanza y designada como tal en los planos registrados por autoridad competente. Los dos términos se consideran sinónimos.

I.3.4.2. NIVEL DE VEREDA: Cota del nivel del cordón, existente o futuro, más el suplemento que resulta de la construcción de la vereda medido en el punto medio de la Línea Municipal o línea de frente de la parcela, determinada por la autoridad municipal competente.

I.3.4.3. NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

I.3.4.4. LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o espacio público.

I.3.4.5. LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

I.3.4.6. LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA (L.D.L.): La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

I.3.4.7. LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

I.3.4.8. LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: Línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de dos calles.

I.3.4.9. PARCELA DE ESQUINA: La que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

I.3.4.10. PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es parcela de esquina.

I.3.4.11. PARCELA PASANTE: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

I.3.4.12. VIA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

I.3.5. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

I.3.5.1. SUBDIVISIÓN: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios que modifique el catastro.

I.3.5.2. BLOQUE O MANZANA: Fracción de terreno conformada por una o más parcelas, rodeada de vías públicas.

I.3.5.3. URBANIZACION: Toda subdivisión y/o materialización del uso donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes o parcelas.

I.3.5.4. SERVICIOS PUBLICOS DE INFRAESTRUCTURA ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada. La ley provincial N° 8912/77 establece para la creación, reestructuración o ampliación de áreas y zonas que los servicios de infraestructura esenciales a proveer son:

a) **para el área urbana:** Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

b) **para zonas residenciales extraurbanas** con densidad inferior a 150 hab./ha: Agua corriente; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimentos y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

I.3.5.5. PROYECTO URBANISTICO INTEGRAL: Emprendimiento que se desarrolla en un predio de grandes dimensiones y que implica la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario y, en los casos que así lo requiera la presente ordenanza, las cesiones correspondientes a circulaciones, espacios verdes públicos y reservas para equipamiento comunitario, en el marco del art. 52° y 56° del DL 8912/77.

I.3.6. RELATIVOS A LOS EDIFICIOS

I.3.6.1. EDIFICIO: Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté fija al suelo en forma permanente.

I.3.6.2. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Edificio que se apoya sobre líneas divisorias laterales de la parcela.

I.3.6.3. EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE: Edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

I.3.6.4. PLANTA LIBRE: Aquella en la cual no existen elementos construidos, más allá de los indispensables para asegurar la circulación vertical de la edificación ubicada en los niveles superiores, permitiendo de esta forma, la máxima continuidad visual desde la vía pública al centro libre de manzana.

I.3.6.5. LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio. Se clasifican en:

I.3.6.5.1. LOCAL DE PRIMERA CLASE: Local que se debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano, a saber: Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

I.3.6.5.2. LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría, a saber: Cocinas, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas.

I.3.6.5.3. LOCAL DE TERCERA CLASE: Local que puede iluminar artificialmente y puede ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior, a saber: Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorios de análisis clínicos, salas de cirugía, salas de rayos x.

I.3.6.5.4. LOCAL DE CUARTA CLASE: Pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera, anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

I.3.6.5.5. LOCAL DE QUINTA CLASE: Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias de personal de servicio.

I.3.6.5.6. LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

I.3.6.6. ENTREPISO: Espacio que en parte de su perímetro se abre a otro local ubicado en nivel inferior, y cuyo uso es similar o complementario del mismo.

I.3.6.7. MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde la vía pública, cuyas dimensiones deberán respetar lo establecido por el art. 49° del DL 8912/77.

I.3.7. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

I.3.7.1. TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes construidos y el espacio urbano.

I.3.7.2. ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de la ciudad.

I.3.7.3. ESPACIO LIBRE URBANO: Parte del espacio urbano que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

I.3.7.4. ESPACIO EDIFICATORIO: Espacios correspondientes a las parcelas urbanas.

I.3.7.5. PATIO: Espacio descubierto y libre de construcciones, rodeado en tres o cuatro de sus lados por volúmenes edificados, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

I.3.7.6. PATIO APENDICULAR: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto en uno o más de sus lados al espacio urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

I.3.7.7. PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar el centro libre de manzana.

I.3.7.8. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como espacio libre urbano.

I.3.7.9. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

I.3.7.10. PATIO INTERNO: Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones fijadas por esta Ordenanza.

I.3.7.11. ALTURA DE FACHADA: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la L.M. o las de retiro obligatorio, a partir del nivel de vereda.

I.3.7.12. ALTURA MÁXIMA: Medida vertical desde el nivel de vereda hasta el punto más alto que puede alcanzar un edificio.

I.3.7.13. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en ella. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

I.3.7.14. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación.

I.3.7.15. RETIRO DE FRENTE: Distancia medida en forma perpendicular a la L.M. que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

I.3.7.16. RETIRO LATERAL: Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

I.3.7.17. RETIRO DE FONDO: Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo opuesto a la L.M., que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

I.3.7.18. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

I.3.8. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION

I.3.8.1. DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma. (se mide en N° de hab/Ha).

I.3.8.2. DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la cantidad máxima de personas que se admite por superficie Neta de espacio edificatorio. Se mide en N° de hab/Ha.

I.3.9. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ACTUACIONES

I.3.9.1. AMPLIACIÓN: Aumento de la superficie cubierta y/o semi-cubierta de un edificio. Modificación de una instalación, aumentando la capacidad productiva de la existente.

I.3.9.2. CONSERVACIÓN: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes en el momento que se los declare sujetos a protección.

I.3.9.3. REFUNCIONALIZACIÓN: Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

I.3.9.4. REHABILITACIÓN / TRANSFORMACIÓN / RECICLADO: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales, tendiendo a su

mejoramiento y/o reutilización, incluyendo a los espacios abiertos que los circundan y a la relación entre ambos.

I.3.9.5. REMODELACIÓN: Las acciones de remodelación implican la adaptación de los bienes manteniendo sus características significativas, permitiéndose su reparación, sustitución e incorporación de elementos que respeten el diseño original.

I.3.9.6. RENOVACIÓN: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

I.3.9.7. RESTAURACIÓN: Las acciones de restauración implican la consolidación y mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o existentes, con elementos originales.

I.3.9.8. RECONSTRUCCIÓN: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

I.3.9.9. REFORMA / REFACCIÓN: Modificar un edificio sin aumentar el volumen construido. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

I.4. ABREVIATURAS:

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

D.E.: Departamento Ejecutivo.

D.O.: Dirección de Obras

A.A.: Autoridad de Aplicación.

L.M.: Línea Municipal.

L.E.: Línea de Edificación.

L.D.L.: Línea Divisoria Lateral.

F.O.T.: Factor de Ocupación Total.

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo.

D.B.: Densidad Bruta.

D.N.: Densidad Neta.

H. máx.: Altura Máxima.

Hab.: Habitante.

m.: Metro Lineal.

m2: Metro Cuadrado.

Ha.: Hectárea.

E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental.

E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico.

Capítulo II. Tramitaciones

II.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

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

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

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de esta Ordenanza, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones de obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en la presente Ordenanza. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

II.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores de la presente Ordenanza, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal, Ordenanza 142/86, sus modificatorias e incorporaciones.

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

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

II.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I. No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del solicitante
- b) Especificaciones de la actividad a desarrollar
- c) Ubicación de la parcela
- d) Medidas y superficie de la parcela
- e) Todo otro dato que la Dirección de Obras Municipal considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

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

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

Cuando se tramiten usos que requieran **“factibilidad de localización”** de acuerdo al capítulo V de usos del suelo, el certificado urbanístico deberá contener los requisitos y limitaciones propios de la actividad, escala y localización necesarios para su habilitación.

II.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de esta Ordenanza, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberá gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Dirección de Obras Municipal posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento con intervención de los organismos provinciales competentes.

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

II.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado

Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

II.7. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial a realizarse en el ámbito de la ciudad de Rauch, deberá sujetarse a las normas de la presente Ordenanza.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N° 8912/77 podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos los valores admisibles por la aplicación del FOS, mientras se respetan los topes máximos de FOT y densidad poblacional, y se cumplan las siguientes condiciones:

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

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrá mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, quedando a criterio de la Dirección de Obras Municipal la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N° 11.459/93 y su reglamentación.

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

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según corresponda.
- b) El cambio de destino, con aprovechamiento de la superficie cubierta e instalaciones existentes, podrá ser admitido por la Dirección de Obras Municipal para la localización de usos “permitidos” en la zona por la presente.

II.8. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 regirá la homologación de zonas previstas en el Capítulo III de la presente Ordenanza.

II.9. FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN PARA CLUBES DE CAMPO

Los emprendimientos que se encuadren en la figura Club de Campo o complejo recreativo residencial se regirán por lo dispuesto en el Decreto Ley N° 8912/77, Art. 64 a 69, el Decreto Reglamentario 9404/86 y el Título VI del Código Civil y Comercial.

A tales efectos, la Dirección de Obras Municipal será la encargada de la evaluación de cada caso que se presente y la facultada para extender la aprobación de la correspondiente factibilidad de localización del emprendimiento.

II.10. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO URBANÍSTICO

Se exigirá Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) cuando la Dirección de Obras Municipal considere que el caso presentado a consulta o aprobación de la misma se encuentre comprendido en lo establecido en el Capítulo V de Usos del Suelo, siendo obligatorio en los siguientes casos:

- Complejos deportivos en parcelas mayores de 2500 m², salvo que estén ubicados en Zonas de esparcimiento o en aquellas que prevé expresamente esta Ordenanza a tal fin.
- Depósitos en parcelas mayores de 5000 m².
- Estaciones de Servicio con expendio de combustible líquido o gaseoso.
- Proyectos de urbanización en predios mayores a 3 Has.
- Edificios destinados a entretenimiento, complejos recreativos, en parcelas mayores a 2500 m².
- Institutos de enseñanza, Escuelas de nivel primario y secundario cuando se instalen en parcelas mayores a 5000 m².
- Lavaderos de automóviles, manuales o automáticos, anexos a otros usos o no.
- Supermercados, mercados mayoristas en parcelas mayores a 2500 m² y/o con una superficie mayor a 2500 m², según lo dispuesto en la Ley Provincial N°12573/01 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.

La presentación de un EIU constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario (o persona debidamente autorizada) y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y plano de subdivisión.
- c) Memoria descriptiva del emprendimiento detallando la resolución de los diversos aspectos conflictivos. En los casos que el emprendimiento esté asociado a la afectación del sistema vehicular, de tránsito, y flujos en general, se deberá detallar:

- Ubicación de accesos vehiculares y dársenas.
- Ubicación de áreas de carga y/o maniobra de vehículos para controlar ruidos y/o molestias en parcelas lindantes y evitar problemas de tránsito.
 - Parquización, preservación/conservación de arbolado existente en el predio y del arbolado público, creación de barreras visuales o de sonido.
 - Resolución del estacionamiento.
- d) Proyecto de subdivisión (en los casos que corresponda).
- e) Anteproyecto edilicio.
- f) Esquema de circulaciones peatonales y vehiculares del entorno.
- g) Relevamiento del entorno (información referida al predio y sus alrededores)
 - Usos del suelo
 - Alturas de edificación: siluetas.
 - Retiros de frente y fondo
 - Invasiones al corazón de manzana o retiro de fondo, si existen
 - Tipología edilicia, edad y estado de la edificación
- h) Tratamiento previsto de: efluentes, descargas, generación de residuos, emisión de sonido, etc.
- i) Fotografías, foto aérea y toda información que el propietario y/o la Dirección de Obras Municipal juzguen de interés para la evaluación de la propuesta.
- j) Esquema de servicios públicos previstos.
- k) Normativa vigente de aplicación (Zona, densidad, FOT, FOS, altura máxima, etc).

II.11. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La Dirección de Obras Municipal podrá exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que por la naturaleza del emprendimiento se considere que existe una potencial afectación del medio natural (suelo, agua superficial y subterránea, flora, fauna, aire, etc.), del medio construido, de los recursos paisajísticos o del patrimonio cultural. Para ello la metodología a utilizar será la emergente de las pautas y criterios establecidos por el OPDS o la autoridad de aplicación en materia ambiental que lo reemplace en la Provincia de Buenos Aires y toda otra información que a juicio de la Dirección de Obras Municipal sea necesaria para la adecuada evaluación del caso.

En todos los casos el EIA deberá incluir las medidas previstas en la construcción de la obra, operación, monitoreo y mitigación de efectos negativos que se puedan producir, así como la propuesta de los organismos técnicos, profesionales, etc. que se han identificado y/o dispuesto para su seguimiento y control efectivo.

Capítulo III. Clasificación del Territorio en áreas y zonas

III.1. INTRODUCCIÓN

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

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 6º del Anexo I del Decreto 531/19, Reglamentario de la Ley 11.459/93, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley N 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES	EQUIVALENCIAS (Según Ley 11.459/93 y Dto. 531/19)
URBANA	Zona Central	U/ZC	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Corredor Com. Instit. Resid.	U/CCIR	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Corredor Com. Resid. 1	U/CCR1	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Corredor Com. Resid. 2	U/CCR2	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial 1	U/R1	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial 2	U/R2	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial 3	U/R3	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría))
	Residencial 4	U/R4	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial Mixta	U/RM	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Distrito Urb. Especial 1 a 10	U/DUE	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Distrito Esp. Silos	U/DES	ZONA A: no admite industrias
	Distrito Esp. Corrales	U/DEC	ZONA A: no admite industrias
	Corredor Servicios de Ruta	U/SR	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Espacio Verde Publico	EVP	ZONA A: no admite industrias
	Usos Específicos 3, 4, 5, 6 7 y 9	UE	ZONA A: no admite industrias
Usos Específicos 8 y 10	UE	ZONA D: otras zonas	
COMPLEMENTARIA	Usos Específico 1,2 y 11	UE	ZONA A: no admite industrias
	Reserva Urbana	C/REU	ZONA A: no admite industrias
	Corredor Servicios de Ruta	C/SR	ZONA B: Industrial Mixta
	Área Complementaria 1	C/AC1	ZONA A: no admite industrias
	Área Complementaria 2	C/AC2	ZONA B: Industrial Mixta
	Residencial Extraurbana	C/REX	ZONA A: no admite industrias
	Parque Urbano	C/PU	ZONA A: no admite industrias
Distrito Especial Silos	C/DES	ZONA A: no admite industrias	
	Área Complementaria 3	C/AC3	ZONA A: no admite industrias
RURAL	Uso Específico 12	UE	ZONA A: no admite industrias
	Uso Específico 13	UE/URRA	ZONA D: otras zonas
	Zona Industrial	R/ZI	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Área rural	AR	ZONA D: otras zonas

III.2. NOMENCLADORES DE ZONAS

U/ZC – ZONA CENTRAL

Área de mayor centralidad, de tejido compacto, donde coexisten usos institucionales, comerciales, administrativos y residenciales.

U/CCIR – CORREDOR COMERCIAL INSTITUCIONAL RESIDENCIAL

Zona de articulación entre el área céntrica y los barrios, donde se asientan actividades institucionales, comerciales y residenciales, con presencia de edificaciones de valor histórico patrimonial dispuestas sobre línea municipal.

U/CCR1 – CORREDOR COMERCIAL RESIDENCIAL 1

Zona de transición entre el ingreso principal a la ciudad y el área céntrica donde se asientan actividades comerciales y residenciales.

U/CCR2 – CORREDOR COMERCIAL RESIDENCIAL 2

Sectores con alineamiento comercial barrial de tipo diario y ocasional, y prestaciones de servicios, con mixtura del uso residencial.

U/R1- RESIDENCIAL 1

Sector de tejido compacto, con predominio del uso residencial, dotado de los servicios de infraestructura y de equipamiento, y ocasional actividad comercial y de servicio.

U/R2- RESIDENCIAL 2

Sector residencial exclusivo, de baja intensidad de ocupación, con características de barrio jardín, dotado de los servicios de infraestructura.

U/R3- RESIDENCIAL 3

Sector en proceso de consolidación, con predominio residencial de densidad intermedia, con ocasional actividad comercial y de servicio.

U/R4- RESIDENCIAL 4

Sector a consolidar con viviendas unifamiliares y tejido semi abierto tipo jardín que se integra a conjuntos habitacionales mediante trazado y apertura de calles y la conformación de espacios verdes y de nuevos equipamientos comunitarios que refuercen la identidad de cada barrio.

U/ RM- RESIDENCIAL MIXTA

Sector residencial mixto, localizado próximo al borde de la Ruta Provincial, donde conviven la residencia unifamiliar y los usos industriales, talleres y servicios productivos inocuos.

EVP- ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

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

- E.V.P. 1_ Plaza Sarmiento
- E.V.P. 2_ Plaza Mitre
- E.V.P. 3_ Plaza Independencia
- E.V.P. 4_ Plazoleta Basolo
- E.V.P. 5_ Plaza Centro Integrador Comunitario
- E.V.P. 6_ Plaza Barrio Jardín (DUE 2)
- E.V.P. 7_ Plazoletas Barrio FO.NA.VI. (DUE 1)
- E.V.P. 8_ Plaza Barrio Falucho (DUE 8)
- E.V.P. 9_ Plazoletas Barrio 60 viviendas (DUE 9)
- E.V.P. 10_ Plazas Barrio 56 viviendas
- E.V.P. 11_ Plaza DUE 4
- E.V.P. 12_ Plaza Barrio Solidaridad (DUE 3)
- E.V.P. 13_ Plaza Barrio M.I.T. (DUE 7)
- E.V.P. 14_ Plazas Barrio Qt. 28
- E.V.P. 15_ Plazas Barrio Qt. 24
- E.V.P. 16_ Plaza Barrio 80 viviendas (DUE 6)
- E.V.P. 17_ Quinta 47- Fracción 3 y 4

EDR- ESPACIOS DEPORTIVOS RECREATIVOS

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

- EDR 1_ Poli Deportivo Municipal
- EDR 2_ Pista de Salud
- EDR 3_ Botafogo Fútbol Club
- EDR 4_ Club Social y Deportivo Boca Juniors
- EDR 5_ Club San Lorenzo
- EDR 6_ Aeroclub

SR- SERVICIO DE RUTA

Sectores aledaños a Rutas destinados a actividades de servicios de ruta, y equipamientos complementarios para la población urbana y del entorno.

REX- RESIDENCIAL EXTRAURBANO

Sectores suburbanos de tejido abierto y uso residencial exclusivo. Se caracteriza por viviendas unifamiliares, en grandes predios en contacto con la naturaleza.

RU- RESERVA URBANA

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

DES- DISTRITO ESPECIAL SILOS

Zonas donde funcionan plantas de silos preexistentes, localizados dentro y fuera del predio ferroviario. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos cuya ubicación resulta incompatible

con el uso residencial.

DEC- DISTRITO ESPECIAL CORRALES

Zonas de carácter temporal, donde se localizan corrales de hacienda de ganado cuya actividad resulta incompatible con el uso residencial.

El carácter definitivo de este distrito será objeto de estudio particularizado al momento de desactivar la actual actividad (se estima un plazo no mayor de años).

AC 1- ÁREA COMPLEMENTARIA 1

Zona de producción intensiva de bajo nivel de molestia, de transición entre el Área Complementaria 2 y las zonas Residenciales.

AC 2- ÁREA COMPLEMENTARIA 2

Zona de uso mixto ligado a corredor productivo y a la actividad rural.

AC 3- ÁREA COMPLEMENTARIA 3

Zona de Preservación ecológica y ambiental. De transición entre actividades de tipo productivas, de bajo nivel de molestia, y el parque urbano municipal.

DUE- DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Son sectores residenciales exclusivos, destinados a la localización de conjuntos de viviendas de interés social.

ZI SIPLA- ZONA INDUSTRIAL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, servicios complementarios a la industria manufacturera, de almacenaje y depósitos, en base al DTO Ley 10.119/83 y su DTO Reglamentario 3487/91.

DI- DISTRITO INDUSTRIAL

Establecimiento Industrial preexistente, (Fabrica de Paté) localizada dentro de la planta urbana, cuyo funcionamiento en el Área Urbana exige recaudos y controles especiales ya que la actividad es incompatible con el uso residencial.

UE- USO ESPECÍFICO

Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.

AR- ÁREA RURAL

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

III.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación que a todos sus efectos forma parte del presente Código.

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

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas.

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

III.4. PLANO DE ZONIFICACIÓN

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

Capítulo IV. Normas Generales

IV.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

IV.1.1. CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley Nº 8912/77, Título III, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario Nº 1549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

IV.1.1.1. SUBDIVISIONES EN LAS ÁREAS URBANAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece esta Ordenanza para cada zona en particular admitiéndose la subdivisión de la manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las normas establecidas para la zona en que se hallen localizadas así lo permitan.
- Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, forestación de aceras, provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.
- En todos los casos el organismo técnico de competencia, deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

IV.1.1.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

En áreas complementarias, la dimensión de las parcelas deberá guardar relación al tipo e intensidad del uso asignado. Las dimensiones mínimas de parcelas se fijan en hojas de zona. La relación entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a 1/3. Los bloques o manzanas deberán respetar las dimensiones mínimas resultantes de la prolongación de la traza existente.

En zona residencial extraurbana del AC las futuras subdivisiones de parcelas deberán respetar la continuidad de las calles existentes o las establecidas para el sector por la D.O.

IV.1.1.3. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En las áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva. Sus dimensiones mínimas se determinan en la forma establecida por el Código Rural, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. Asimismo será de aplicación el Decreto 1573/83 sobre unidad económica.

Se prohíbe realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor a treinta habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas provinciales o nacionales y de trescientos metros de los accesos a centros de población con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias del uso diario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

IV.1.2. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

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

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

IV.1.3. APERTURA DE CALLES

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

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12º de la Ley Nº8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión.

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

IV.1.4. RESTRICCIONES AL DOMINIO PARA APERTURA DE CALLES

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles preexistentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- d) Materialización del uso urbano en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1549/83.

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

IV.1.5. PARCELAMIENTO

IV.1.5.1. DISPOSICIÓN

Todo lote resultante de nuevas subdivisiones o englobamientos deberá tener acceso directo por la vía pública.

IV.1.5.2. DIMENSIONES

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no puedan serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
2. El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
3. La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente – fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

IV.1.6 COTA DE PISO

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

IV.1.7. ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Para Sectores de REU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley Nº8.912/77. Dicha situación será evaluada y promovida por la D.O., por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Expansión Urbana definida en la Zonificación significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio

presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

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

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según las previsiones del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en IV.1.1.1. SUBDIVISIONES EN LAS AREAS URBANAS

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

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

IV.1.8. CESIONES

IV.1.8.1 OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana y en subdivisiones de zonas Residenciales extraurbanas, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento

comunitario de uso público, de acuerdo a los mínimos establecidos en el artículo 56° de la Ley 8912/77 y en el Decreto 1549/83.

IV.1.8.2 PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código y/o la Dirección de Vialidad.

IV.1.8.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS DE AGUA

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

III.1.8.4 CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES

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

IV.1.9. PROPAGANDA

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

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

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

IV.1.10. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuatro), exclusivamente para la subdivisión de

edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar. En áreas Complementaria y Rural está totalmente prohibida la generación de Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal salvo cuando se trate de Barrios Cerrados o Clubes de Campo debidamente aprobados, localizados en zonas habilitadas para tal fin en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia. El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley Nº 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

IV.2. MORFOLOGÍA URBANA

IV.2.1. OCUPACION DEL SUELO

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.) y la Densidad Poblacional Neta.

IV.2.1.1. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando superficies cubiertas y semicubiertas.

Será computable para el F.O.S:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por los voladizos, aleros o salientes que superen los 0,60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (CUB+S/CUB)}}{\text{Superficie Lote}} \leq 0.60 \text{ ó FOS MAX según zona}$$

IV.2.1.2. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0,60 metros medidos desde el plano límite de edificación.
- b) La superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- c) Locales complementarios 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.
- d) La planta libre, entendida como la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

La superficie destinada a circulación vertical por medio de escaleras que conforme superficie cubierta, debe computarse sólo una vez en virtud de asimilarse al caso del ascensor. En caso de ser una escalera abierta, se homologa al caso de los balcones abiertos no incluyéndose en consecuencia, en el cómputo del FOT.

La superficie destinada a circulación vertical por medio de ascensores, debe computarse una sola vez.

No constituye superficie computable para el FOT, la destinada a conductos de ventilación y montante de cañerías.

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

IV.2.1.3. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y/o parqueado.

IV.2.1.4. DENSIDAD DE POBLACION NETA

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

$$\text{DENSIDAD MAXIMA.} = \frac{\text{Indicador s/ Zona X Superficie Lote}}{10.000} = \text{N}^\circ \text{HABITANTES}$$

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

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela, sólo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda multifamiliar, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el artículo 41° del Decreto N° 1549/83, Reglamentario de la Ley N° 8912/77.

IV.2.1.5. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

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

Número de Habitantes = Sup. De la parcela (m²) x Densidad Neta (Hab/m²)

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

IV.2.1.6. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar. Dicha excepción no será de aplicación en las Zonas Residenciales Extraurbanas del partido.

IV.2.1.7. PREMIOS E INCENTIVOS EN ZONAS DEL ÁREA URBANA:

Para parcelas de esquina con superficie inferior a 250m², se admite superar el FOT máx. y la dens. Máx. de la zona, hasta alcanzar la altura máxima admitida, pero sin superar los indicadores máximos establecidos por el DL 8912/77.

IV.2.2. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las hojas de zona.

Quedará a criterio de la D.O. la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos ubicados en las azoteas, siempre y cuando los mismos estén retirados al menos 2,00 metros de la línea municipal.

IV.2.2.1. ALTURAS, RETIROS Y TRATAMIENTO DE FACHADAS:

Nuevas construcciones a realizarse en Avenidas y calles que bordean plazas céntricas de Zona Central, podrán tener una altura máxima de 5 niveles, debiendo respetar el zócalo o la altura predominante de construcciones linderas, con el fin de conformar basamento sobre LM, debiendo conservar, en los casos establecidos, las construcciones con valor histórico patrimonial, de acuerdo a lo especificado en el Capítulo XIII, Patrimonio. Niveles restantes, por encima de basamento, tendrán un retiro de LM de 1,50.

Para el resto de zonas, nuevas edificaciones linderas a construcciones con valor histórico patrimonial, deberán tomar, en el diseño de fachada de frente, líneas de referencias del edificio pre inventariado, con el fin de armonizar la imagen del sector. Para todas las zonas, fachadas de frente, laterales y de contrafrente deberán ser tratadas arquitectónicamente.

IV.2.3. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA

IV.2.3.1. DISPOSICIONES GENERALES

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea medianera de fondo de parcela igual al veinte por ciento (20%) del largo de la misma.

En ningún caso el retiro de fondo será menor a cuatro (4) metros.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre y cuando se dé cumplimiento a los indicadores definidos en las Hojas de Zona. El plano límite de altura para estas construcciones será de tres (3) metros. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta será inaccesible.

Las piscinas y natatorios podrán construirse en el centro libre de manzana, bajo la condición de que su paramento contenedor de agua diste no menos de un metro quince (1,15m) de los ejes medianeros.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parqueizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta dos (2) metros de altura.

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

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamiento o infraestructura comunitaria, que no puedan (por razones funcionales) dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

IV.2.3.2. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

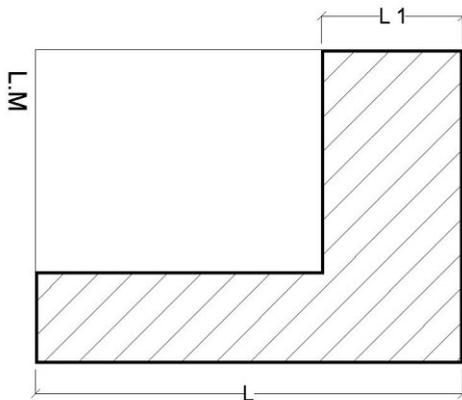
Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública.

Se aplicará el siguiente esquema:

Para L1 igual o menor a 10m. No se exige retiro de fondo.

Para L1 igual a 10m hasta 20m. El retiro de fondo será de 3m.

Para L1 igual o mayor a 20m. Se aplica la fórmula = $0,3 (L-20)$.



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

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

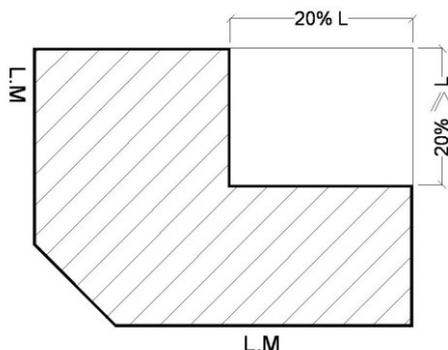
IV.2.3.3. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTEROS A DOS O MÁS CALLES

Quedará a estudio de la Dirección de Planeamiento y Obras Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución

adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

IV.2.4.4. RETIRO DE FONDO DE LOTES ESQUINEROS

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



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a cuatro (4) metros, éste será el retiro mínimo.

IV.2.4. PATIOS

IV.2.4.1. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

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

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

IV.2.4.2. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

El que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares.

Las dimensiones del patio de primera categoría serán: Superficie mínima: 16m². Lado mínimo: 4m.

IV.2.4.3. PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA

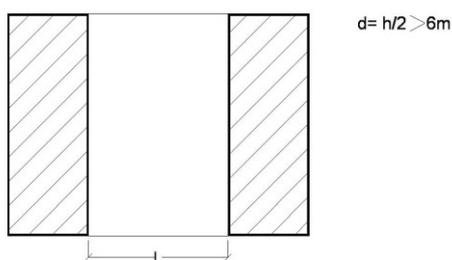
El que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase. Sus dimensiones serán: Superficie mínima: 10m². Lado mínimo: 2,50m.

IV.2.4.4. ESPACIO LIBRE URBANO

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

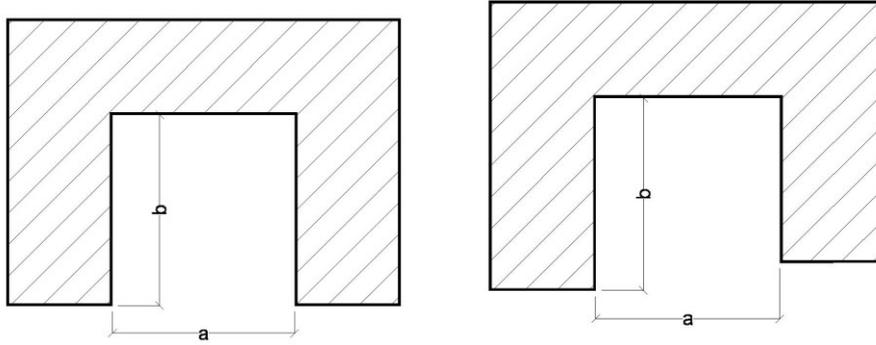
Conforman el espacio libre urbano:

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

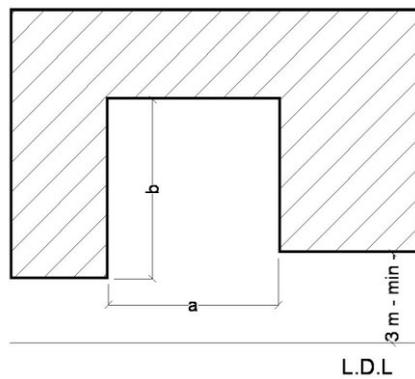


En caso de paramentos verticales de distinta altura, se tomará como h la resultante del promedio de ambos paramentos. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

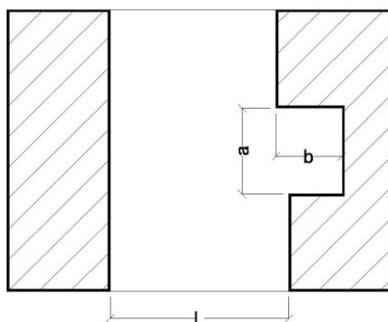
- 5) El patio apendicular, considerado como tal:
 - a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación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



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



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



IV.2.5. RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES

Estos retiros quedarán definidos en las Hojas de Zona, al igual que las distancias mínimas a respetar.

IV.2.6. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

En los casos en que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2,10 metros de altura, exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,10 metros como máximo los cerramiento tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

IV.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

En las Hojas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el presente Código, la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

IV.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

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

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semi - cubierto o cubierto.
- 2) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 3) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m². por habitante.
- 4) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - b) Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
 - c) Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - d) Hoteles, moteles, apart- hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
- 5) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la D.O. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento,

de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo 2, apartado II.7. (Permisos de construcción, reconstrucción, etc.)

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

7) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 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 (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

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

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

- La superficie cubierta máxima será de 30 m², siempre y cuando no supere los valores de FOS.
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

Capítulo V. Usos del suelo

V.1 USO RESIDENCIAL

El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Estacionamiento vehicular para uso residencial ver Capítulo IV.4.

V.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

V.1.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

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

V.1.3. VIVIENDA TRANSITORIA

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

1. Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hosterías.
2. Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.
3. Cabañas: Se consideran incluidos los establecimientos en los cuales se preste servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareados, pero de explotación y administración común o centralizada.

V.1.4. VIVIENDA TEMPORARIA

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

V.2 USO COMERCIAL

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

V.2.1.COMERCIOS MINORISTAS

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala. También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

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

V.2.1.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie de venta no supera los 180 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales comerciales: Superficie mínima 16 m².
- Carga y descarga dentro de los límites de la parcela: un módulo de 28 m².

V.2.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie de venta supera los 180 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga dentro de los límites de la parcela: un módulo de 28 m². cada 180 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta (1 módulo = 25 m².)

V.2.2 COMERCIOS MAYORISTAS

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

V.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m². Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m²).

V.2.2.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 200 m². Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 200 m². de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)
- Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

V.2.3. COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTAS INCÓMODOS O PELIGROSOS

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

V.3 EQUIPAMIENTOS

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

V.3.1. ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN

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

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m² y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

V.3.1.1. EDUCACIÓN INICIAL

Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total sea mayor a 300 m².

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

V.3.1.2. EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- Estacionamiento: 1 m². cada 7,5 m². de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

V.3.1.3. EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².
- Estacionamiento: 1 m². cada 5 m². de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo =25 m².)

V.3.2. SANITARIO

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

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzadas por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y

conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.

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

V.3.2.1. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

V.3.2.1.1 DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.

V.3.2.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

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

Requisitos y limitaciones:

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

V.3.2.2. ATENCION DE ANIMALES

V.3.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

V.3.2.2.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 100 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales.

V.3.3. SOCIAL Y DEPORITIVO

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

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

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
- b. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.
- c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- d. Aquellos establecimientos tales como gimnasios y canchas multifuncionales que puedan ocasionar ruidos molestos propios de la actividad, deberán acondicionar el recinto con paneles acústicos o lo indicado por autoridad competente.

V.3.3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende actividades tales como gimnasios, sociedades de fomento, piscinas, agrupaciones tradicionalistas a desarrollarse en locales cubiertos menores a 300m².

V.3.3.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos mayores a 300m², pudiendo contar con actividades deportivas al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m². de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m². de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m².)

V.3.3.3 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

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

V.3.4. CULTURAL

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

Requisitos y Limitaciones:

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

V.3.4.1 EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

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

V.3.4.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

V.3.4.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS O PELIGROSAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques

zoológicos así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

V.3.5. RELIGIOSO

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

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

V.3.5.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

V.3.5.2. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1500 m².

V.4. SERVICIOS

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

V.4.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES

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

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

V.4.1.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALAS

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m². Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 16 m².
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

V.4.1.2. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 200 m². Requisitos y limitaciones:

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

V.4.2. SERVICIOS CENTRALES

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

V.4.2.1 SERVICIOS CENTRALES DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Locales: superficie mínima 30m²
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

V.4.2.2. SERVICIOS CENTRALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

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

V.4.3. SERVICIOS RECREATIVOS

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos electrónicos, bingos, casas de fiestas infantiles. En todos los casos se deberá realizar tratamiento acústico. Para todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá convocar un Registro de Oposición, quien podrá denegar la instalación de la actividad solicitada. Distancia mínima 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.

V.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m².

Requisitos y limitaciones:

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

V.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 200 m²

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 200 m². de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

V.4.3.3 SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 200 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 10 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse, con parquización del espacio libre.

V.4.4. SERVICIOS FÚNEBRES

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

V.4.4.1. SERVICIOS FÚNEBRES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Casas velatorias cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

V.4.4.2. SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre. Incluye cementerios, cementerios parques.

- Requiere “Factibilidad de Localización”.
- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m². de superficie (1 módulo = 25 m².)
- Su regulación regirá por Ordenanza particular.

V.4.5. SERVICIOS DE SEGURIDAD

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Comisarías, dependencias policiales y cuartel de bomberos podrán mantener su localización actual. En caso de ampliación de sus instalaciones, deberán presentar planos detallados ante de Dirección de Planeamiento y Obras, respetando los indicadores urbanísticos según zona de emplazamiento.

V.4.5.1 SERVICIOS DE SEGURIDAD DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Nuevas dependencias tendrán no más de 300m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

V.4.5.2. SERVICIOS DE SEGURIDAD DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

V.4.6. SERVICIOS DEL AUTOMOTOR

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

Retiros y limitaciones:

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

V.4.6.1. TALLERES MECÁNICOS

Para todos los casos:

- Todo aquel taller mecánico con localización anterior a la vigencia del presente Código, dentro de Planta Urbana, podrá mantener su localización, no pudiendo ampliar sus instalaciones, a menos que se ubique en los sectores admitidos según planilla de usos y que los indicadores urbanísticos así lo permitan. Queda terminantemente prohibida la instalación de talleres mecánicos en Distritos de Urbanización Especial y en todas aquellas zonas en las que el uso dominante sea Residencial, salvo en aquellas zonas permitidas según planilla de usos.
- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N° 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS –o las normas que rijan en su reemplazo.
 - Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
 - Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados, no pudiendo realizar las mismas en aceras y calzadas. Se permite hasta 3 vehículos de pequeño porte estacionado en la calzada a la espera de reparación.
 - Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria. Cuando la cantidad de operarios supere el número de seis (6) por turno, será exigible la existencia de vestuarios de una superficie mínima de 0,75 m². por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.

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

- Accesos independientes para el taller y para la vivienda;

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

V.4.6.1.1. TALLERES MECÁNICOS DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte. A los fines de su localización y en los casos que su complejidad, escala, potencia instalada y cantidad de personal ocupado así lo permitan, podrán homologarse a “Industrias 1 de pequeña escala”.

Podrán contar con un área destinada a exposición y venta de productos vinculados a la actividad. La misma tendrá acceso desde la vía pública y no podrá ser inferior al 10% de la superficie total.

V.4.6.1.2. TALLERES MECÁNICOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m². o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

V.4.6.2. LAVADEROS

Los lavaderos se clasifican en:

V.4.6.2.1. LAVADEROS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 100 m².

V.4.6.2.2. LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 100 m².

V.4.6.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.
- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinaran por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

V.4.6.4 ESTACIONES DE SERVICIOS

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

V.4.7. TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

Destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.
- Todos los establecimientos deberán contar con estacionamiento de flota vehicular dentro de los límites de la parcela, no admitiéndose la ocupación de la calzada.

V.4.7.1. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

V.4.7.2. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 150 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

V.4.7.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

V.4.8. DEPÓSITOS

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

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
- Estacionamiento: un módulo cada cuatro empleados u obrero.
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

V.4.8.1 DEPÓSITOS 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 200 m². y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

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

Se podrá incorporar al frente del lote un local con uso comercial o de servicios a fin de generar actividades que alimenten la dinámica de la zona. El local deberá poseer depósito independiente y su instalación se regirá por lo establecido en uso comercial. Ambos usos deberán respetar los indicadores urbanísticos establecidos en hojas de zona.

V.4.8.2 DEPÓSITOS 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 700 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

V.4.8.3 DEPÓSITOS 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 700 m², o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

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

V.4.8.4 DEPÓSITOS PELIGROSOS

Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

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

V.4.9. INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

V.5 USO PRODUCTIVO

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

V.5.1. INDUSTRIAL

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

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m². de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m². por módulo.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m².) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a Rutas Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

V.5.1.1. INDUSTRIAS DE PRIMERA CATEGORÍA

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

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

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

Requieren Informe de Zonificación.

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

V.5.1.2. INDUSTRIAS DE SEGUNDA CATEGORÍA

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

Requieren Informe de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental.

V.5.1.3. INDUSTRIAS DE TERCERA CATEGORÍA

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

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

V.5.1.4. PARQUES INDUSTRIALES

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

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

V.5.2. AGROPECUARIO

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

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

Establecimientos dedicados a la cría de animales de granja y caballerizas deberán localizarse en el Área Rural, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana y de Reserva para Ampliaciones.

Establecimientos ganaderos de engorde (feed lot) o de engorde y cría de porcinos sólo se admitirán en el Área Rural y a una distancia no menor a 5 Km del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y de Reserva para Ampliación Extraurbana.

La Dirección de Obras Municipal evaluará las condiciones de localización y habilitación pudiendo solicitar los estudios y/o las certificaciones que estime convenientes en materia ambiental a fin de no degradar las condiciones del soporte natural, del sistema hidrológico superficial y subterráneo.

Cría, acopio, engorde y/o comercialización de porcinos se regirá por lo establecido en la ley 10.510

Almacenaje de granos (silos), deberán localizarse en el Área Rural, en Zonas Industriales o en zonas donde expresamente se admita como uso predominante y a una distancia no menor de 1000m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana y de Reserva para Ampliaciones Urbanas. Será de aplicación la Ley 12.605/01 de regulación de los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos.

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

V.6. OTROS USOS

V.6.1. SALAS DE EXTRACCIÓN DE MIEL

Se denomina de este modo a los galpones destinados al acopio de material apícola y extracción de miel, debiendo radicarse en las zonas habilitadas por la presente Ordenanza, y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10m de los límites del predio.
- b) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua del lavado hacia una canaleta perimetral colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- f) Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio del material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera

extraídas de los marcos; y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

V.6.2. Corralones de materiales de construcción con venta de áridos y pétreos a granel, venta de vehículos, agronomías, venta de carbón leña y forrajes: queda regulada la localización según planilla de usos.

V.6.3. USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la Dirección de Obras Municipal, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.

Los predios correspondientes a Estaciones de Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.

Capítulo VI. Instrumentos de Gestión Urbana

VI.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Los instrumentos de gestión urbana son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Código de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.
- Atender a las demandas habitacionales de los rauchenses y mejorar las condiciones de vida de la población.
- Promover un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas, y mejorar su funcionalidad y calidad ambiental.
- Reducir las situaciones de desigualdad social y exclusión urbana originadas en las lógicas de mercado imperantes en la producción de la ciudad.
- Promover la participación ciudadana, a través de herramientas de información en relación a los diferentes procesos de desarrollo territorial.

VI.2. MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

I - Los que necesitan declaración específica:

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Reajuste de tierras.
- Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

II- Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación:

- Las Reservas de Áreas Urbanas (R.A.U.) fijadas por este Código.

VI.2.1. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

Se declara el parcelamiento y/o edificación obligatorios de aquellas parcelas baldías o edificaciones abandonadas o derruidas que se encuentren localizadas en el área urbana y provistas de servicios básicos de infraestructura, estableciendo plazos y gravámenes para su cumplimiento, de acuerdo a lo normado por el art. 64º de la Ley 14.449, que modifica los arts. 84º al 90º y 92º del DL 8912/77.

Los inmuebles que así fuesen declarados por la Autoridad de Aplicación, previo relevamiento y certificación de dicha situación, y notificación al titular de dominio, tributarán la Tasa Municipal progresiva con una alícuota 300% mayor que la que le hubiere correspondido de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente para cada ejercicio, una vez transcurridos los siguientes plazos :

1. Inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.

2. Inmuebles urbanos con obras paralizadas, derruidas o demolidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.

3. Inmuebles que pasen de área Rural o Complementaria a área Urbana: cinco (5) años a partir de la fecha de publicación de la Ordenanza que modifica la clasificación del suelo.

Los fondos provenientes de dicho cobro se incorporarán al **Fondo de Desarrollo Urbano municipal** (Capítulo VI.6)

Los plazos establecidos no se suspenderán ni interrumpirán, aunque durante su transcurso se efectuaran transmisiones de dominio por cualquier título y causa.

La aplicación del régimen establecido cesará en todos los casos a partir de la fecha del Acta de Inicio o Reinicio de Obras.

Ante caso de fuerza mayor debidamente acreditada, la Autoridad de Aplicación podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente, con previa intervención y dictamen del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat.

VI.2.2. REAJUSTE DE TIERRAS

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y

lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 89° y 90° del Decreto Ley 8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley 14449/12.

VI.2.3. ZONAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria)

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91° de la Ley 8.912/77

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el Código y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

VI.2.4. RESERVAS URBANAS

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV (Normas Generales).

Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17° y 18° del Decreto Ley 8.912/77 mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en la propuesta de ordenamiento urbano y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva Urbana según lo estipulado en el Artículo IV.1.2.

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.

VI.3. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL:

En el marco del art. 4° y 6° de la Ley 14449, se crea el “Registro Municipal de Demanda Habitacional” a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional de la ciudad de Rauch, el cual funcionará en el ámbito

de la **Secretaría de Desarrollo Social** o la Autoridad de Aplicación que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin.

En el RMDH se inscribirán las personas o familias que manifiesten necesidades habitacionales, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios, espacios aptos, u otros déficits de tipo cuantitativo o cualitativo. Los datos a registrar y la documentación a presentar serán establecidos por vía reglamentaria.

Este instrumento que atiende a la demanda habitacional se complementará con el Registro Social de Alquileres –RESAL- creado por la Ordenanza 1235/18 que además de contribuir al acceso a la vivienda a personas o familias de escasos recursos, beneficia a los propietarios/locatarios de inmuebles “ociosos” en la conservación y mantenimiento del patrimonio edilicio.

Asimismo, por vía reglamentaria se establecerán las vinculaciones entre el RMDH y el programa social “Mi terreno en mi ciudad”, mediante el cual el Departamento Ejecutivo instrumenta la venta directa y/o adjudicación a título gratuito de lotes para planes de viviendas, creado por Ordenanza 1331/19; y los programas sociales que se instituyan en adelante.

VI.4. GENERACIÓN DE ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL:

Se entiende por “Zonas de Promoción del Hábitat Social” a aquellas en las que se establecen parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y/o mecanismos de financiamiento específicos, con el fin de resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, completas o de desarrollo progresivo, que cuenten con la infraestructura y los servicios así como las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes, en el marco de lo dispuesto por la Ley Provincial 14449 de Acceso Justo al Hábitat (arts. 8°, 44°, 45°).

En dichas zonas se asegurarán las condiciones legales para la ejecución de “Proyectos Urbanísticos Integrales” o generar subdivisiones por el “Programa Lotes con Servicios”.

A fin de cumplir dichos propósitos se homologan como Zonas de Promoción del Hábitat Social a las **Zonas R3 “Residencial 3” y R4 “Residencial 4”**.

VI.5. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL:

El Banco de Tierra Municipal creado por la Ordenanza 953/14, permite disponer de parcelas destinadas al desarrollo de intervenciones urbanas priorizadas, contar con

suelo público destinado a viviendas de interés social, la cobertura de equipamientos sociales o espacios públicos, y “contrarrestar” la especulación inmobiliaria al disponer de un stock de tierras reservadas.

El ingreso de tierras al banco puede provenir de:

- Adquisición directa
- Donaciones.
- Dación por pago.
- Convenios con propietarios.
- Vacancia por abandono calificado.
- Subastas por Juicio de Apremio.
- Acciones judiciales por abandono.
- Prescripción adquisitiva de dominio.
- Transferencia de tierras nacionales y provinciales.
- Transferencia gratuita de derechos y acciones.
- Expropiación.
- Compras de parcelas con dinero del Fondo de Desarrollo Urbano.
- Contraprestaciones surgidas de consorcios urbanísticos.

El Banco de Tierra Municipal está integrado por los inmuebles de propiedad municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciben o se adquieren con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada a:

- a) Construcción de Viviendas
- b) Espacios Públicos de Uso Comunitario
- c) Espacios Verdes
- d) Uso Educativo, Social, Cultural y Deportivo
- e) Espacio destinado a utilidad pública

La operatividad del Banco de Tierras Municipal se podrá materializar a través de la implementación de los programas: “Más tierras”, que tiene como objetivo principal incorporar inmuebles al patrimonio municipal, y “Disposición de bienes inmuebles”, mediante el cual se puede transferir y/o adjudicar lotes que han sido incorporados al patrimonio municipal, ambos creados por Ord. 953/14, o mediante los programas que por Ordenanza se dispongan para ese fin.

VI.6. FONDO DE DESARROLLO URBANO:

El “Fondo para el Banco de Tierra Municipal”, creado por el art. 23 de la Ordenanza 953/14, será sustituido por el “Fondo de Desarrollo Urbano”.

Tiene por objeto exclusivo concentrar, gerenciar y administrar los aportes económicos ingresados al Banco de Tierras Municipal y está destinado a financiar:

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

El patrimonio del Fondo 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 el derecho de participación en la renta diferencial urbana.
- 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) Lo recaudado a partir de Impuesto progresivos a la tierra y/o edificios vacantes.
- h) Todo otro fondo que se acuerde por ley, ordenanza o decreto especial destinados con única afectación a lo previsto en el presente Código.

VI.7. INSTRUMENTOS de INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN y ARTICULACIÓN con la COMUNIDAD:

La Municipalidad informará y promoverá la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas en la implementación y gestión del Ordenamiento Territorial, mediante la creación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat, la promoción de procesos de organización colectiva, la información pública y la publicidad de las normas y actos urbanísticos, y la convocatoria a Audiencias Públicas.

VI.7.1 Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat

Se crea el “Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial Hábitat”, órgano de participación calificado, asesor y consultivo del Departamento Ejecutivo.

El Consejo estará integrado por miembros representantes de distintas áreas del Ejecutivo municipal, del Concejo Deliberante, de los colegios profesionales, de centros académicos especializados y de instituciones intermedias (Junta de Comisiones Vecinales, Sociedades de Fomento, entre otros) con incumbencias o vinculados directamente a los temas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat.

Por la vía reglamentaria se definirá el número y calidad (miembros plenos o invitados ocasionales) de las representaciones.

La Autoridad de Aplicación oficiará de Secretaría Técnica y será responsable de coordinar la agenda, el temario y las comunicaciones del mismo.

Son funciones del Consejo:

1. promover acciones y asesorar al DE respecto de las políticas de ordenamiento territorial y gestión del hábitat que potencien el desarrollo del partido de Rauch;
2. participar en los casos que requieran interpretación de la normativa y/o sus procedimientos, cuando se identifiquen vacíos regulatorios o ante casos que no encuadren en la misma;
3. acompañar la implementación y seguimiento del proceso de planificación integral, planes particularizados, proyectos especiales, así como la revisión y actualización de las normas e instrumentos de gestión.
4. tomar conocimiento y expedirse respecto de los consorcios urbanísticos a celebrarse, sus motivos y las contraprestaciones exigidas de acuerdo al caso y la normativa vigente, en forma previa a su entrada en vigencia.
5. participar orgánicamente en audiencias públicas vinculadas a la temática de Ordenamiento Territorial.

VI.7.2 Promoción de procesos de organización colectiva

El municipio impulsará, a través de sus dependencias y por medio de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que

sean promovidos o promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas. Para actuar como tales, dichas organizaciones deberán cumplimentar los requisitos y tramitaciones establecidas por la Ley 14449 art. 5° y su reglamentación, para su incorporación en el “Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales”.

VI.7.3 Audiencias Públicas

Todos los cambios o propuestas de modificación de regulaciones del Código de Ordenamiento Urbano vigente requerirán abrir una instancia de Audiencia Pública.

La Autoridad de Aplicación será la responsable de la convocatoria para debatir dichos cambios o bien para informar y dar participación a la comunidad cuando la importancia de la temática o el caso así lo amerite.

Las Audiencias Públicas se realizarán con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes y de los miembros integrantes del “Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat”, y se implementarán de acuerdo a los plazos y procedimientos que se definan por la vía reglamentaria.

VI.7.4 Información pública.

Se garantiza el derecho a la información pública referida el régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre las autorizaciones, aprobaciones o factibilidades otorgadas en el marco de este Código.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el partido de Rauch tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre dichas cuestiones, reconociendo especial prioridad a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

El Departamento Ejecutivo podrá denegar por resolución fundada o por silencio, expresados en el término de diez días desde su petición, cuando el requerimiento afecte a procedimientos judiciales, datos personales o proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o cuando no sea posible determinar el objeto de la solicitud. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

VI.7.5 Publicidad de los actos urbanísticos

El Municipio será responsable de difundir, por los medios que considere pertinente, la información referida a todas las propuestas de modificación de este Código o cualquier tipo de norma o convenio que implique el cambio de las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza, en forma previa a su aprobación.

Así mismo deberá hacer públicos:

- Los informes producidos por el “Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat”.

- Los documentos o informes surgidos a partir del desarrollo de Audiencias Públicas
- Los consorcios urbanísticos a celebrar o celebrados en el marco del Código vigente.

VI.8. PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA:

En el marco de la Sección V – artículos 46° al 53° de la Ley 14449, será de contribución obligatoria parte del incremento del valor inmobiliario que se pueda dar como resultado de acciones ejecutadas por el Estado y/o la comunidad. A tal efecto rige la Ordenanza N° 955/14 que establece a favor de la Municipalidad de Rauch, el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana.

VI.9. CELEBRACIÓN DE CONVENIOS/ CONSORCIOS URBANÍSTICOS:

La Municipalidad conducirá acuerdos o actuaciones articuladas entre el sector público y el privado, mediante la celebración de Convenios Urbanísticos y la ejecución de proyectos por medio de Consorcios Urbanísticos.

VI.9.1 Convenio Urbanístico

Se entiende por “Convenio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre el Municipio y otros organismos gubernamentales o particulares para la concreción de planes, proyectos u obras tendientes al cumplimiento de objetivos de Ordenamiento Territorial. En ningún caso, como resultado del mismo, podrá efectuarse modificación, alteración o excepción de la presente norma.

Los Convenios Urbanísticos deberán contener:

1. Objeto del convenio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
3. Documentación de los planes, proyectos u obras.
4. Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

La celebración de los convenios urbanísticos requerirá evaluación e informe por parte del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat, ser aprobado por Ordenanza y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

En aquellos casos en que por ejecución de un Convenio Urbanístico resultasen beneficios económicos (Ley 14449, art. 50°) o ingreso de parcelas a favor del

Municipio, éstos serán asignados al “Fondo de Desarrollo Urbano” o al “Banco de Tierras Municipal”, según corresponda.

VI.9.2 Consorcio Urbanístico

Se entiende por “Consorcio Urbanístico” al acuerdo celebrado entre particulares propietarios y el municipio, para el desarrollo conjunto de propuestas de urbanización o edificación en las que cada parte recibe, como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

La realización de consorcios resulta aplicable por la implementación del “Programa de Lotes con Servicios” (Cap. IV- Sección I de la Ley 14449 y Dto. 1062/13) sobre parcelas de dominio privado. También para el desarrollo de “Proyectos Urbanísticos Integrales” cuando se localicen en las “Zonas de Promoción del Hábitat”, ya que la zona posibilita un mayor aprovechamiento del suelo para este tipo de proyectos.

Sin perjuicio de las particularidades de cada caso, la proporción de unidades inmobiliarias recibidas como compensación (Ley 14.449 art. 55°) considerará las diferencias entre las posibilidades actuales de parcelamiento y edificación (zonificación e indicadores vigentes) y la futura, así como por la responsabilidad de ejecución de los servicios de infraestructura por parte del municipio, o a cargo de los propietarios de los predios.

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como resultado de la ejecución del Consorcio serán asignadas al “Banco de Tierras Municipal”.

La celebración de los “Consorcios Urbanísticos” requerirá evaluación e informe por parte del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Hábitat. Deberá ser aprobado por Ordenanza y se registrará por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

Los Consorcios Urbanísticos deberán contener:

1. Objeto del consorcio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
3. Plano de proyecto anexo, en el que se identifiquen claramente cada una de las parcelas o edificaciones a ceder al Municipio.
4. Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Consorcio.

Capítulo VII. Condiciones ambientales

VII.1 CONCEPTO

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

VII.2. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

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

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

VII.3. NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Art. 41°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N° 11.723/95, 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° 11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en las Leyes Provinciales N° 5.965 y 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 Provincia de Buenos Aires.

Ley Provincial N° 11.347 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y

disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

Resolución 900/05, 144/07 y 87/13, 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.

Ley Provincial 12605/01 de Almacenamiento de Silos y su Decreto Reglamentario 96/07.

Resolución N° 246/18 MAGP tendiente a regular la aplicación de fitosanitarios en la jurisdicción provincial.

VII.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible –OPDS- 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.

VII.5 RESIDUOS PELIGROSOS

a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de Rauch, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).

b) La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de Rauch, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto h).

c) Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Rauch.

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

VII.6. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en forma previa a la localización de actividades, presentación de planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan tener potencialidad de generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbanístico en el entorno.

La localización de industrias se registrará por la Ley Provincial 11.459 y sus decretos reglamentarios, así como por las resoluciones derivadas de ella. Las industrias a instalarse deberán cumplimentar el trámite de Categorización Industrial y obtener el Certificado de Aptitud Ambiental previamente a su habilitación.

El emplazamiento de silos se registrará por la Ley Provincial 12.605/01, sobre almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos. Previo a la instalación deberá presentar certificación emitida por el OPDS.

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 Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En 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.

Capítulo VIII. Del espacio Público

VIII.1 OBJETIVOS GENERALES

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

VIII.2. DEFINICIÓN

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

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

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

VIII.3. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a las Áreas Urbanas, Complementarias o Rurales.

VIII.4. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y forestación de calles, avenidas, parques, plazas, etc.
- b) Aceras y Calzadas
- c) Iluminación
- d) Señalización
- e) Publicidad
- f) Toldos
- g) Marquesinas
- h) Muros y Cercos de frente.

VIII.5. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y las respectivas Direcciones de Línea de la Municipalidad de Rauch serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

VIII.6. FORESTACIÓN

VIII.6.1. GENERALIDADES

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

VIII.6.2. PROHIBICIONES

Se prohíbe la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Partido de Rauch.

Queda prohibida la fijación a los árboles pertenecientes al arbolado público de todo elemento extraño, tales como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc. De igual forma se prohíbe encalar, pintar troncos o ramas de árboles perteneciente al arbolado público.

VIII.6.3. DEFINICIONES

Se define:

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

que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte del ejemplar.

VIII.6.4. FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en la propiedad pública incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, ramblas del Partido de Rauch.

VIII.6.4.1 DISPOSICIONES ESPECIALES DE FORESTACIÓN POR ZONA:

1. FORESTACIÓN en TODAS LAS ZONAS: de al menos un árbol por frente de parcela. La distancia entre un ejemplar y otro no será inferior a 8m. Tomada entre ejes de árboles contiguos. Los ejemplares a plantar en veredas públicas, serán para todos los casos de hojas caducas, con el fin de posibilitar el asoleamiento en épocas invernales. Las especies a implantar serán determinadas por la Autoridad de Aplicación correspondiente, dependiente de la Secretaría de Obras y Servicio Públicos.
2. FORESTACIÓN en zona ZC: La incorporación de arbolado urbano sobre aceras de Avenida San Martín, en su tramo A. del Valle y Av. Irigoyen/ Matheu, queda sujeto a un proyecto particularizado a elaborar.
3. FORESTACIÓN en zona RM: cercos verdes y arbolado urbano que favorezca el paisaje de la zona. Se preferencia la utilización de barreras forestales entre áreas de trabajo y viviendas, y entre zona Residencial Mixta y Residencial o Residencial Extraurbana.
4. FORESTACIÓN en zona SR: barreras forestales y cercos verdes entre establecimientos.
5. FORESTACIÓN en zona Residencial Extraurbana: vías principales de circulación quedan sujetas a un plan particularizado de forestación. Los frentes de parcelas y los límites divisorios entre predios serán en cercos verdes o transparentes.
6. FORESTACION en DUE: un ejemplar arbóreo por frente de parcela.
7. FORESTACIÓN en AC1: barreras forestales obligatorias en los predios con actividades productivas y/o de almacenamiento linderos a zona REX con el fin de atenuar el paso de partículas y ruidos.

VIII.6.5. RESPONSABILIDADES

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

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

VIII.6.6. ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en el artículo anterior obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por esta Ordenanza, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación.

VIII.6.7. PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará de acuerdo a las especies que la Autoridad de Aplicación determine.

No se podrán plantar árboles a una distancia menor de 3 metros de la divisoria de la parcela.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada, de acuerdo a lo expresado en el artículo siguiente.

VIII.6.8. ESPECIES ARBÓREAS

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

VIII.6.9. ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA

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

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros.

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

- a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
- b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.
- c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.

d) Cuando afecten la salud pública o se traten de especies que la experiencia demuestre que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.

e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán trasplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.

f) Cuando por razones de proyecto (construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encuentre incluido en las Áreas Urbanas del Partido) sea necesaria la poda o extracción de ejemplares.

g) Cuando el arbolado público existente afecte las líneas eléctricas, telefónicas, redes de gas subterráneas, de agua, de cloacas, semáforos, etc., las Prestatarias de los Servicios deberán presentar el correspondiente pedido a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Los trabajos deberán realizarse cuando lo autorice esa Secretaría.

VIII.6.10. DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES

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

VIII.6.11. PARQUIZACIÓN DE VEREDAS

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras (ver art. VIII.7.4), la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal, así como el ascenso y descenso de pasajeros. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos tendrá la facultad de plantar o reponer árboles en las veredas que se encuentren desprovistas de estos.

VIII.6.12. OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

El propietario queda obligado a reponer a su cargo los ejemplares cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por esta Ordenanza, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser aquellas que la Autoridad de Aplicación autorice.

VIII.6.13. TRAMITACIONES

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

VIII.6.14. SANCIONES Y/O MULTAS

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

- a) A aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas a las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares.....
- b) A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte.....

VIII.7. ACERAS

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

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas. A tal efecto rige la Ordenanza 1267/18 y la reglamentación que deriva de la misma.

VIII.7.1. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

Queda prohibida en todas las áreas urbanas del Partido, la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelera, etc.) que afecte la libre circulación peatonal.

Sólo se admitirán la colocación de maceteros móviles siempre que apoyen la estética del lugar con tamaños y disposición que no afecten el libre tránsito peatonal, quedando sujetos la elección del color y los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

VIII.7.2. OCUPACIÓN DE LA ACERA

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

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie

permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

VIII.7.3 RAMPAS DE ACCESO

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

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

VIII.7.4 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE ACERAS SEGÚN ZONAS:

Para todas las zonas: las veredas se ejecutarán con material apto para veredas de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 1267/18 y su reglamentación. Se prohíben jardineras o canteros elevados. En veredas continuas se preverán las cazuelas necesarias para la plantación de árboles, teniendo en cuenta una distancia de plantación de no menos de 8 m. a eje de cazuela. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar la ocupación parcial de vereda con artículos de venta, cartelería, mobiliario, bicicleteros, etc. siempre y cuando se establezca una zona libre de al menos 1,5m que garantice la normal circulación de peatones y los elementos a implantar respeten las dimensiones y características permitidas en el Código.

- A) ACERAS en las zonas Centrales y Corredores comerciales:** se ejecutarán en todo su ancho y largo, (acera continua), estableciendo cazuelas para arbolado público de acuerdo a lo establecido en la reglamentación de veredas.
- B) ACERAS en las zonas Residenciales R1- R2- R3- R4:** deberá contar con una "franja libre transitable" para la circulación de peatones y una "franja verde" para la incorporación de arbolado urbano (acera/ jardín). Las dimensiones de ambas "franjas" quedarán definidas en la Reglamentación de Veredas de acuerdo al ancho de vereda por zona.
- C) ACERAS en zona RM- SR- REX- DUE:** sector transitable de al menos 1,2. El resto se destinará a área verde para la plantación de árboles (acera jardín).

VIII.8. PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. No se permitirá cartelera saliente perpendicular a la línea municipal.

Los letreros y su disposición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación.

Se prohíbe la publicidad en medianeras y sobre los techos de las edificaciones.

Toda publicidad sobre vía pública, no deberá obstruir el paso peatonal y el ascenso y descenso de personas a vehículos. Se deberá dejar un mínimo de 1,5 metros de paso peatonal. Se admite un solo cartel publicitario por local. El mismo no obstaculizará las visuales y tendrá una altura inferior a 1,00m., debiendo ser colocado únicamente en el ancho del local, sin interferir en aceras vecinas.

En zona SR, la presentación de proyectos ante la Dirección de Planeamiento y Obras, contemplará la disposición y el diseño de la cartelera del establecimiento. La misma se ubicará dentro del predio, sobre la fachada de la edificación, con el fin de respetar los conos de visibilidad de ruta y acceso, y contribuir a crear una imagen de franja de acceso apropiada.

VIII.9. EQUIPAMIENTO URBANO

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

VIII.10. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

Será de aplicación el artículo IV.2.6. del Capítulo IV: Normas Generales.

VIII.11. TRATAMIENTO DE CALLES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL PARTIDO

En las Áreas Complementarias y Rurales la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos y caminos rurales donde definirá la señalización, equipamiento urbano, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

VIII.12. TOLDOS

Sólo podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructura de caño sin laterales, con lonas vinílicas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos de 2.30m del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de

acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,5 m.

VIII.13. MARQUESINAS

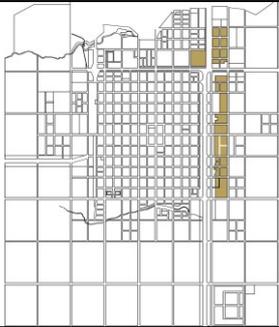
Las marquesinas no podrán separarse una distancia mayor a 0.50 metros desde la parte del edificio que lo soporta. Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado. No podrán disminuir las exigencias de ventilación e iluminación de los locales.

Capítulo IX. Regulación por zona: Carácter y Normas Específicas de Áreas y Zonas. Hojas de zonas.

RESIDENCIAL 4	<div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZONA</div> <div style="display: inline-block; background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 5px;">U/R4</div>
----------------------	--

CARÁCTER	Sector a consolidar con viviendas unifamiliares y tejido semi abierto tipo jardín que se integra a conjuntos habitacionales mediante trazado y apertura de calles y la conformación de espacios verdes y de nuevos equipamientos comunitarios que refuercen la identidad de cada barrio.		
OBJETIVOS	_ Conformar una zona predominantemente residencial unifamiliar con presencia de forestación. _ Consolidar el sector mediante el completamiento de parcelas libres y la provisión de los servicios de infraestructura. _ Dotar al sector de los espacios necesarios para el establecimientos de locales comerciales de uso diario y de servicios que abastezcan la zona.		
USOS	DOMINANTE: Residencial COMPLEMENTARIO: Comercio diario USOS ADMITIDOS: Planilla de usos		
SUBDIV.	FRENTE MÍNIMO: 12m SUPERFICIE MÍNIMA: 300m2		
INDICADORES	FOS 0.6 FOT 1 DENSIDAD MÁX 200 HAB/HA C.A.S. 30 %	RETIROS DE FRENTE: MIN 3 METROS LATERAL: optativo en ancho ≤ a 12m y min 3 m en ancho > a 12 m DE FONDO: 20% DEL LARGO DEL LOTE	ALTURA: MAX.: 2 NIVELES
SERV	Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagües pluviales, alumbrado público, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Premios: Para parc de esquina ver art. IV.2.1.7. -Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII. -Forestación: art. VIII.6.4 -Aceras: art. VIII.7.4 -Incentivo al completamiento del tejido con proyectos urbanísticos integrales, en el marco del art 52° del DL 8912/77, para los que se admite una densidad máx = 250hab ; FOT= 1.8 con obligación de ejecución del total de las edificaciones, de la infraestructura de servicios de agua corriente y cloacas, y pavimento en calles principales e interiores. -Se admitirá la ampliación de las viviendas de los conjuntos habitacionales existentes hasta el limite que permiten los indicadores urbanísticos vigentes, siempre que los proyectos sean compatibles con las características del barrio.		

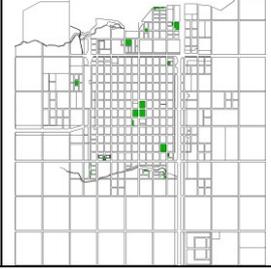
RESIDENCIAL MIXTA	<div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZONA</div> <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 2em; font-weight: bold; margin-left: 10px;">U/RM</div>
--------------------------	---

CARÁCTER	Sector residencial mixto, localizado próximo al borde de la Ruta Provincial, donde conviven la residencia unifamiliar y los usos industriales, talleres y servicios productivos inocuos.		
OBJETIVO	_ Dar respuesta a la tendencia constructiva que se verifica en el sector mediante el completamiento de los servicios de infraestructura, favoreciendo la localización de actividades productivas, y pequeños talleres que generen ingresos al núcleo familiar.		
USOS	<p>DOMINANTE: Residencial unifamiliar</p> <p>COMPLEMENTARIO: Comercio diario, pequeños talleres, depósitos y servicios para la población, la construcción y el agro.</p> <p>USOS ADMITIDOS: Planilla de usos. Los establecimientos productivos requieren aprobación previa de la Dirección de Planeamiento y Obras y la Oficina de Inspección General.</p>		
SUBDIV.	<p>FRENTE MÍNIMO: 20m</p> <p style="text-align: right;">SUPERFICIE MÍNIMA: 600m²</p>		
INDICADORES	<p>FOS 0.6</p> <p>FOT 1</p> <p>DENSIDAD MÁX: 1 viv. Por Pc. En Pc. Exist. Anteriores al DL 8912/77: 200hab/ha.</p> <p>C.A.S. 30 %</p>	<p>RETIROS: VER DISPOSICIONES</p>	<p>ALTURA: MAX.: 2 NIVELES</p>
SERV	Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagües pluviales, alumbrado público, telefonía.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>-Premios: Para parc de esquina ver art. IV.2.1.8.</p> <p>-Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII</p> <p>-Forestación: art. VIII.6.4</p> <p>-Aceras: art. VIII.7.4</p> <p>-Retiros: Las distancias de retiro de frente y lateral serán las necesarias para garantizar las maniobras vehiculares dentro del predio, con el fin de evitar sean realizadas en la vía pública. El proyecto integral contemplará el ingreso al sector de trabajo independiente del ingreso a la vivienda.</p>		

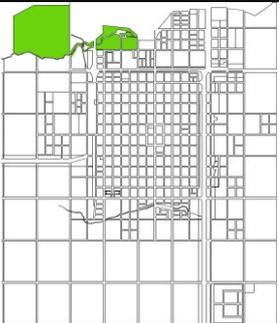
ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

ZONA

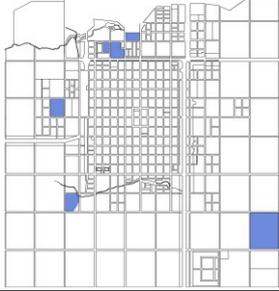
EVP

CARÁCTER	<p>Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.</p>	
OBJETIVOS	<p>-Dotar a la ciudad y a cada uno de sus barrios de espacios adecuados para el disfrute de ambientes naturales y de esparcimiento.</p> <p>-Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas.</p> <p>-Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los vecinos.</p>	
USOS	<p>DOMINANTE EXCLUSIVO: Esparcimiento y recreación</p>	
LOCALIZACIONES	<p>E.V.P. 1_ Plaza Sarmiento_ Circ.:I, Sección: A, Mz.: 64 E.V.P. 2_ Plaza Mitre _ Circ.:I, Sección: A, Mz.: 65 E.V.P. 3_ Plaza Independencia _ Circ.:I, Sección: A, Mz.: 65 E.V.P. 4_ Plazoleta Basolo_ Circ.: I, Sección: B, Mz.: 77, Pc.: 4A E.V.P. 5_ Plaza Centro Integrador Comunitario _ Circ.: I, Sección: A, Mz.: 33 E.V.P. 6_ Plaza Barrio Jardín (DUE 2) Circ.: I, Sección: A, Mz.: 12 E.V.P. 7_ Plazoletas Barrio FO.NA.VI. (DUE 1) _ Circ.: I, Sección: B, Mz.: 129 B, E, F y Mz. 140 B E.V.P. 8_ Plaza Barrio Falucho (DUE 8) _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 36, Pc.: 3 E.V.P. 9_ Plazoletas Barrio 60 viviendas (DUE 9) _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 58 E.V.P. 10_ Plazas Barrio 56 viviendas _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 31, Mz.: 31F, Pc.: 1 y Mz.: 31K, Pc.: 1 E.V.P. 11_ Plaza DUE 4 _ Circ.: I, Sección: A, Mz.: 1 E.V.P. 12_ Plaza Barrio Solidaridad (DUE 3) _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 39, Fr.:2 E.V.P. 13_ Plaza Barrio M.I.T. (DUE 7) _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 34, Mz.: 34D, Pc.: 1 E.V.P. 14_ Plazas Barrio_ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 28, Mz.: 28B y 28F E.V.P. 15_ Plazas Barrio_ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 24, Mz.: 24A, Pc.: 1 y Mz.: 24D, Pc.:1 E.V.P. 16_ Plaza Barrio 80 viviendas (DUE 6) _ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 63, Mz.: 63D, Pc.: 1 E.V.P. 17_ Quinta 47- Fracción 3 y 4</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>-Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII</p> <p>-Forestación: Capítulo VIII.6.</p> <p>-Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos D.O y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.</p>	

PARQUE URBANO	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 5px;">ZONA</div> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 10px 20px; font-weight: bold; font-size: 24px;">PU</div> </div>
----------------------	--

CARÁCTER	<p>Área destinada a esparcimiento y recreación de la población, de dominio y uso público.</p>	
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> _ Parquizar, iluminar y dotar de mobiliario urbano las márgenes del arroyo. _ Conformar un circuito deportivo- paisajístico- turístico que recorra las márgenes del arroyo Chapaleofú, ingrese e integre los núcleos de inclusión y desarrollo de oportunidades, recorra el Parque Urbano Balneario e ingrese al Parque Urbano Comarcal Juan Silva y su Museo. 	
USOS	<p>DOMINANTE: Esparcimiento y recreación</p>	
ESPACIO PÚBLICO	<p>Parquizado y equipado con mobiliario urbano y equipamiento recreativo y deportivo apropiado para el uso.</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> _ Queda prohibida la construcción de edificaciones cubiertas dentro del Parque Urbano. Toda construcción formará parte de proyectos provenientes de la Dirección de Obras, las cuales deberán respetar la restricción correspondiente a la línea de rivera del arroyo Chapaleofú. 	

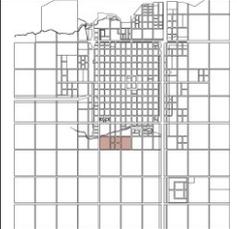
ESPACIOS DEPORTIVOS RECREATIVOS	ZONA	EDR
--	------	-----

CARÁCTER	Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población.		
OBJETIVOS	<p>-Fortalecer las instituciones existentes y mejorar sus instalaciones para la práctica de deportes en ámbitos cubiertos o descubiertos.</p> <p>-Promover la formalización de una red integrada de espacios especializados para la práctica deportiva que permita prestación integrada entre instituciones, escuelas e instalaciones municipales.</p>		
USOS	DOMINANTE EXCLUSIVO: Deportivo-recreativo, esparcimiento, social y cultural		
LOCALIZACIONES	<p>EDR 1_ Poli Deportivo Municipal_ Circ.: I , Sección: C , Qt.: 43, Pc.: 1A</p> <p>EDR 2_ Pista de Salud_ Circ.: I , Sección: C, Qt.: 47, Mz.: 47A</p> <p>EDR 3_ Botafogo Fútbol Club_ Circ.: I , Sección: C , Qt.: 38</p> <p>EDR 4_ Club Social y Deportivo Boca Juniors Rauch_ Circ.: I , Sección: F , Ch.: 198, Mz.: 198C</p> <p>EDR 5_ Club San Lorenzo_ Circ.: I, Sección: C, Qt.: 69</p> <p>EDR 6_ Aeroclub_ Circ.: I , Sección: E , Ch.: 99</p>		
INDICADORES	FOS: FOT: C.A.S.	RETIROS: DE FRENTE: LATERAL: DE FONDO:	ALTURA: PREMIOS:
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>-Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII</p> <p>-Forestación: Capítulo VIII.6.</p> <p>-Aceras: Capítulo VIII.7. acorde a la zona de pertenencia del EDR.</p> <p>-La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la D.O., quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.</p> <p>- Toda modificación y/o ampliación de la edificación existente será objeto de evaluación por la D.O., pudiendo ser denegada si altera la imagen del entorno. La D.O. solicitará EIU en los casos que corresponda.</p> <p>- En el Área Urbana se evaluará el impacto de la altura de las medianeras sobre los lotes linderos y la proyección de conos de sombra. Se deberá respetar en todos los casos de nuevos proyectos los retiros de fondo establecidos en las normas generales.</p>		

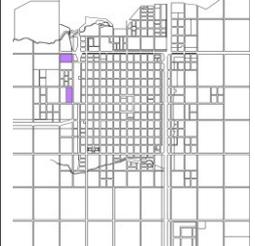
RESIDENCIAL EXTRAURBANO	<div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 2px;">ZONA</div> <div style="display: inline-block; background-color: #c00000; color: white; padding: 10px 20px; font-weight: bold; font-size: 24px; margin-left: 10px;">/REX</div>
--------------------------------	--

CARÁCTER	Sectores suburbanos de tejido abierto y uso residencial exclusivo. Se caracteriza por viviendas unifamiliares, en grandes predios en contacto con la naturaleza.	
OBJETIVO	_ Generar sectores aptos para residencia por fuera del área urbana, en terrenos amplios en donde se puedan emplazar viviendas en pleno contacto con la naturaleza, sin interferir con los usos rurales predominantes.	
USOS	DOMINANTE: Residencial Exclusivo USOS ADMITIDOS: Planilla de usos	
SUBDIV.	FRENTE MÍNIMO: 20m SUPERFICIE MÍNIMA: 600m²	
INDICADORES	FOS MÁX 0.3 FOT MÁX 0.5 DENSIDAD MÁX 1 viv por Pc C.A.S. 30 %	RETIROS: OBLIGATORIOS DE FRENTE: MIN 7 METROS LATERAL: MIN. 5 M DE FONDO: 5 METROS
SERV	Servicios de agua potable, de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria. Tratamiento de estabilización o mejorado en vías de circulación. Desagues pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII. -Forestación: art. VIII.6.4 -Aceras: art. VIII.7.4 -Nuevas subdivisiones: Ver Capítulo IV Normas Generales – Art. IV.1.4 y Art. IV.1.8. Cesiones	

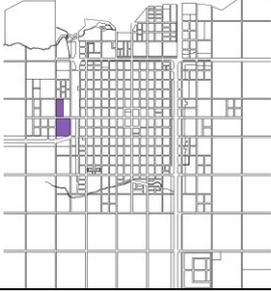
<h2 style="margin: 0;">RESERVA URBANA</h2>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 5px;">ZONA</div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 0;">C/REU</div> </div>
--	--

CARÁCTER	Futura zona prevista para ampliación del núcleo urbano según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial.		
OBJETIVOS	-Preservar sectores del área complementaria con mejores condiciones para el uso urbano futuro, considerando los ejes de crecimiento urbano y sus posibilidades de provisión de servicios de infraestructura. -Preservar la zona de usos que puedan llegar a ser conflictivos en una futura urbanización del área.		
USOS	DOMINANTE: Conserva su uso actual –agrícola intensivo- hasta el momento de su habilitación		
SUBDIV	FRENTE MÍNIMO:--- SUPERFICIE MÍNIMA: ---		
INDICADORES	FOS MÁX --- FOT MÁX DENSIDAD MÁX C.A.S.	RETIROS: DE FRENTE: LATERAL: DE FONDO:	ALTURA:
SERV	(Espacio en blanco)		
ESPACIO PUBLICO	(Espacio en blanco)		
DISPOSICIONES PARTICULARES	Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la D.O., según lo dispuesto por los artículos 16 y 17 del Dto. Ley N° 8912/77. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual. Sujeta a un plan de habilitación por etapas.		

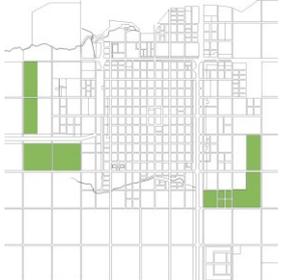
DISTRITO ESPECIAL SILOS (NO CONFORME)	ZONA	U/DES
--	------	--------------

CARÁCTER	<p>Zonas donde funcionan plantas de silos preexistentes, localizados dentro y fuera del predio ferroviario. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos cuya ubicación resulta incompatible con el uso residencial.</p>		
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar la ampliación del distrito. - Promover/Impulsar su traslado al área complementaria o rural - Garantizar las condiciones medioambientales óptimas mediante intervención y certificación del OPDS, mientras permanezca la actividad . 		
USOS	NO CONFORME según art. I.3.3.4.		
SUBDIV	<p>FRENTE MÍNIMO: SUPERFICIE MÍNIMA:</p>		
INDICADORES	<p>FOS MÁX FOT MÁX DENSIDAD MÁX C.A.S.</p>	<p>RETIROS: DE FRENTE: LATERAL: DE FONDO:</p>	<p>ALTURA:</p>
SERV			
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental.</p> <p>No se admitirá la instalación de nuevos silos.</p> <p>No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales.</p> <p>Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento.</p> <p>Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio.</p> <p>Prohibido el estacionamiento de camiones en la vía pública.</p> <p>Exigir la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio.</p> <p>Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 12605 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos.</p> <p>Ante el cese del uso, se deberá propiciar el cambio de zona acorde a usos admitidos en el Área Urbana mediante ordenanza convalidada por el D.E.</p>		

DISTRITO ESPECIAL CORRALES (NO CONFORME)	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 5px;">ZONA</div> <div style="background-color: #4a008a; color: white; padding: 10px 20px; font-weight: bold; font-size: 24px;">U/DEC</div> </div>
---	---

CARACTER	<p>Zonas de carácter temporal, donde se localizan corrales de hacienda de ganado cuya actividad resulta incompatible con el uso residencial.</p> <p>El carácter definitivo de este distrito será objeto de estudio particularizado al momento de desactivar la actual actividad.</p>		
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> _ Limitar la ampliación de corrales, propiciar su relocalización en área rural. _ Exigir el cumplimiento de normas de salubridad ambiental. 		
USOS	NO CONFORME según art. I.3.3.4.		
SUBDIV	<p>FRENTE MÍNIMO: SUPERFICIE MÍNIMA:</p>		
INDICADORES	<p>FOS MÁX</p> <p>FOT MÁX</p> <p>DENSIDAD MÁX</p> <p>C.A.S.</p>	<p>RETIROS:</p> <p>DE FRENTE:</p> <p>LATERAL:</p> <p>DE FONDO:</p>	<p>ALTURA:</p>
SERV			
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> -Podrá mantener sus instalaciones mientras subsista el mismo uso, no cambie de firma, y hasta tanto se disponga su relocalización por medio de convenio que pueda celebrar a tal fin el Municipio con la Sociedad Rural de Rauch, con fijación de plazo y condiciones, o en su defecto por acto administrativo que al efecto se dicte desde el D.E, en sentido concordante con lo previsto en la Ordenanza aprobatoria del Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Rauch, pero no se podrán efectuar ampliaciones a la capacidad de funcionamiento. Las modificaciones que se admitan serán para mejorar las condiciones ambientales y minimizar las molestias actuales, siempre y cuando no existan denuncias. -No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras y acciones complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. -Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. -Los movimientos de carga, descarga y estacionamiento se deben resolver dentro de los límites del predio. -Prohibido el estacionamientos de camiones en la vía pública. -Cuando cese el uso, se deberá propiciar el cambio de zona acorde a usos admitidos en el Área Urbana mediante ordenanza convalidada por el D.E. 		

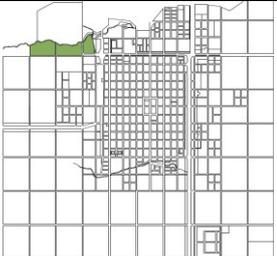
AREA COMPLEMENTARIA 2	ZONA	AC2
------------------------------	------	------------

CARÁCTER	Zona de uso mixto ligado a corredor productivo y a la actividad rural.	
OBJETIVOS	-Conformar una zona acondicionada para la localización de actividades relacionadas con la producción intensiva y la reubicación de aquellos establecimientos productivos o de almacenamiento que generan molestias dentro del área urbana. - Impulsar barreras forestales entre predios a fin de atenuar el paso de partículas y ruidos molestos.	
USOS	DOMINANTE: Prestaciones de servicios a la actividad rural, al agro y al área urbana COMPLEMENTARIO: Agropecuario intensivo	
SUBDIV	FRENTE MÍNIMO: 60m SUPERFICIE MÍNIMA: 6000m²	
INDICADORES	FOS: 0.3 FOT: 0.3 DENSIDAD MÁX: 1 viv x Pc. C.A.S: 0.4	RETIROS: EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELAS MIN 5m
ALTURA MAX:	2 NIVELES	
SERV	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, apertura de calles y desagües pluviales, agua potable	
DISPOSICIONES PARTICULARES	- Forestación: art. VIII.6.4. - Nuevas subdivisiones: Ver art. IV.1.1.2. y art. IV.1.8. Cesiones - No se admite la construcción de edificaciones en la proyección de vías de circulación. - No se admite apertura de calles internas en quintas. - Las actividades que puedan producir molestias para las áreas urbanas y extraurbanas quedan restringidas a radios establecidos en el capítulo V Usos del suelo, estando expresamente prohibidos criaderos de aves, cerdos y similares. - Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables. - Las actividades que produzcan algún tipo de efluentes, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela. - Estacionamiento y maniobras de vehículos para carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.	

AREA COMPLEMENTARIA 3

ZONA

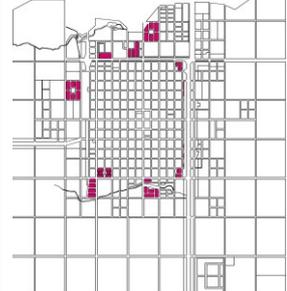
AC3

CARÁCTER	Zona de Preservación ecológica y ambiental. De transición entre actividades de tipo productivas, de bajo nivel de molestia, y el parque urbano municipal.			
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> _ Conformar una zona de usos productivos de tipo orgánico, con presencia de forestación. _ Fomentar la actividad hortícola, frutícola, florícola y viveros. _ Prohibir la utilización de pesticidas. _ Impulsar la utilización de forestación en límites de predios y entre usos. 			
USOS	<p>DOMINANTE: huertas, viveros, actividades hortícolas y frutícolas de tipo orgánico. COMPLEMENTARIO: Vivienda residencial unifamiliar asociada al uso dominante, complejos de cabañas, clubes deportivos y equipamientos sociales-</p>			
SUBDIV	FRENTE MÍNIMO: 40m			SUPERFICIE MÍNIMA: 2000m ²
INDICADORES	<p>FOS: 0.3 FOT: 0.3 DENSIDAD MÁX: 1 viv x Pc. C.A.S: 0.4</p>	<p>RETIROS: EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELAS MIN 5m</p>	<p>ALTURA MAX: 2 NIVELES</p>	
SERV				
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII. - Forestación: art. VIII.6.4. - Nuevas subdivisiones: Ver art. IV.1.1.2. y art. IV.1.8. Cesiones - No se admite la construcción de edificaciones en la proyección de vías de circulación. - No se admite apertura de calles internas en quintas. - Queda prohibido el uso de pesticidas. 			

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL

ZONA

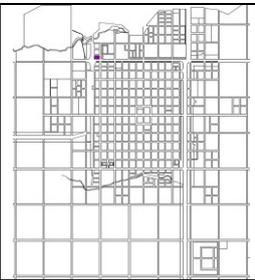
DUE

CARÁCTER	Son sectores residenciales exclusivos, destinados a la localización de conjuntos de viviendas de interés social.		
OBJETIVOS	_ Mejorar la imagen de cada conjunto mediante la incorporación del equipamiento urbano y social, y el mantenimiento y protección de los espacios verdes. _ Asegurar la integración urbana mediante el sistema de espacios públicos y equipamientos sociales.		
USOS	DOMINANTE EXCLUSIVO: Residencial		
DUE 1	BARRIO FO.NA.VI Circ. 1, Sección: B, Mz: 129 y 140	ORDENANZA 70/84	
DUE 2	BARRIO JARDIN Circ: 1, Sección: A, Mz: 12	ORDENANZA 259/90 Densidad neta mín: 300 hab/ha FOT: 0,8 FOS: 0,6 Pc. Mín: 11m/ 205,4m ²	
DUE 3	BARRIO ISLAS MALVINAS Y SOLIDARIDAD Cir.:1, Sección: C, Qt.: 39	ORDENANZA 514/87 Densidad neta máx: 300 hab/ha FOT: 0,8 FOS: 0,6 Pc. Mín: 9,90m/ 183m ²	
DUE 4	Circ. 1, Sección: A, Mz: 1 (parte)	ORDENANZA 464/88 Densidad neta máx 150 hab/ ha FOT 0,8 FOS 0,6	
DUE 5	Circ I, Sección: C, Qt: 47, Mz: 47b	ORDENANZA 71/95 Densidad neta máx: 200 hab/ha FOT: 0,8 FOS: 0,6 Pc. Mín: 10m/ 210m ²	
DUE 6	BARRIOS 80 VIVIENDAS Circ. 1, Sección: C, Quinta: 63	ORDENANZA 107/95 Densidad neta máx 200 hab/ha FOT 0,8 FOS 0,6 Pc. Mín: 10m/ 300m ²	

DUE 7	BARRIO MIT Circ. 1, Sección: C, Quinta: 34	ORDENANZA 3/97 Densidad neta máx 150 hab/ha FOT 0,8 FOS 0,6 Pc. Mín: 10m/ 250m2
DUE 8	BARRIO FALUCHO Circ: 1, Sección: C, Qta: 36, Pc. 2 y 3	ORDENANZA 262/01 Densidad neta 100 hab/ha FOT 0,6 FOS 0,6 Pc. Mín: 10m/ 250m2
DUE 9	BARRIO 60 VIVIENDAS Circ: 1, Sección: C, Qta. 58, Mz: 58 A y B	ORDENANZA 317/02 Densidad neta 100 hab/ha FOT 0,6 FOS 0,6 Pc. Mín: 10m/250m2
DUE 10	BARRIO COMPARTIR Circ. 1, Sección A, Mz. 3, Pc . 1; Mz. 4, Pc.20; Mz. 9, Pc. 6b; Mz. 10, Pc. 4b; Mz. 11, Pc.3	
SERVICIOS	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, gas natural. Prioridad terminación de cordón cuneta y asfalto, mediante promoción pública.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>-Espacio Público: La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII.</p> <p>-Forestación: art. VIII.6.4.</p> <p>-Aceras: art. VIII.7.4.</p> <p>-Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por las Ordenanzas que le dieron origen, identificadas para cada DUE</p> <p>-Queda prohibida la construcción de locales destinados a otros usos que no sea el residencial.</p> <p>-La materialización de cercos medianeros respetará las dimensiones y distancias establecidas en los planos de mensuras correspondientes.</p>	

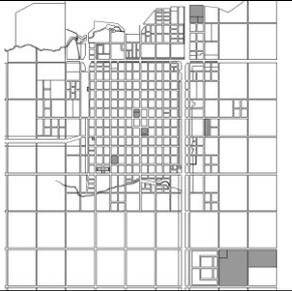
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - Parquización e iluminación de espacios libres. - Barreras forestales en todo el perímetro del predio. - Arbolado de calles según plan particularizado de forestación. - Incorporación de arbolado dentro de los límites de la parcela, a modo de barreras forestales, entre establecimiento y vivienda. - Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública. - Señalética interna de calles y establecimientos. - Condiciones para la adjudicación de parcelas y su adecuado funcionamiento quedan reguladas según reglamentación (ordenanza 199/95) - Todo aquel establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá garantizar y será responsable del tratamiento de los mismos, dentro de su parcela, de acuerdo las normas vigentes. - Estacionamiento vehicular y maniobras del transporte para carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela. - Se admite la construcción de una vivienda por parcela, destinada a sereno o encargado del establecimiento. - Obligatorio cerco de alambre de malla de 2 m. de altura como mínimo en todo el perímetro de la parcela.
-----------------------------------	---

DISTRITO INDUSTRIAL (NO CONFORME)	ZONA	U/DI
--	------	------

CARÁCTER	<p>Establecimiento Industrial preexistente, (Fabrica de Paté) localizada dentro de la planta urbana, cuyo funcionamiento en el Area Urbana exige recaudos y controles especiales ya que la actividad es incompatible con el uso residencial.</p>		
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar la ampliación del distrito. - Promover/Impulsar su traslado al área complementaria o rural - Garantizar las condiciones medioambientales óptimas mediante intervención y certificación del OPDS, mientras permanezca la actividad . 		
USOS	NO CONFORME según art. I.3.3.4.		
SUBDIV	<p>FRENTE MÍNIMO: SUPERFICIE MÍNIMA:</p>		
INDICADORES	<p>FOS MÁX FOT MÁX DENSIDAD MÁX C.A.S.</p>	<p>RETIROS: DE FRENTE: LATERAL: DE FONDO:</p>	<p>ALTURA:</p>
SERV	Energía eléctrica, fuerza motriz, agua potable, tratamiento de desagües cloacales y tratamiento de depuración y neutralización de efluentes.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> - La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. - No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. - Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. - Movimiento de carga, descarga y estacionamiento dentro de los límites del predio. - Prohibido el estacionamientos de camiones en la vía pública. - Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio. - En caso de cesar el uso, se deberá propiciar el cambio de zona acorde a usos admitidos en el Área Urbana mediante ordenanza convalidada por el D.E. 		

UNIDAD DE RECICLADO DE RAUCH	ZONA URRA
-------------------------------------	----------------------------

CARÁCTER	Zona destinada al tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos (ley provincial 13592), patogénicos (ley provincial 11347) y especiales del partido de Rauch.
OBJETIVOS	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar las actividades necesarias para una correcta gestión integral de los residuos sólidos urbanos de Rauch, incluyendo el programa educativo y el de procesos. - Clasificar los residuos según su utilización posterior, acondicionar para la reutilización/ reciclaje aquellos materiales que lo permitan, con una visión de economía circular, y tratar mediante compostaje los residuos orgánicos/ húmedos. - Acopiar y entregar para su disposición los residuos especiales, de acuerdo a las leyes nacionales y provinciales y a las ordenanzas vigentes. - Realizar el tratamiento de los residuos patogénicos mediante incineración en horno pirolítico. - Dar destino final adecuado a los residuos de rechazo.
SERVICIOS	Agua de pozo para lavado y sanitarios, tratamiento de desagües cloacales y efluentes, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado en cualquier época del año, desagües pluviales, gas natural, servicios de telecomunicaciones e internet.
ESPACIO PUBLICO	<p>Parquización e iluminación de espacios libres.</p> <p>Barreras forestales en el perímetro e interior del predio.</p> <p>Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación.</p> <p>Sanitarios para visitantes y operarios, con duchas.</p>
DISPOSICIONES	Área municipal declarada como Recinto insalubre, según ordenanza N° 144/95.

USOS ESPECÍFICOS		ZONA UE
CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.	
OBJETIVO	Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.	
LOCALIZACIONES	<p>UE 1_ Playa de camiones</p> <p>UE 2_ Planta Depuradora</p> <p>UE 3_ Estación del FFCC</p> <p>UE 4_ Planta de Bombeo Agua Corriente</p> <p>UE 5_ Terminal de Omnibus</p> <p>UE 6_ Palacio Municipal</p> <p>UE 7_ Dependencias de Seguridad Pública</p> <p>UE 8_ Subestación Transformadora de Energía</p> <p>UE 9_ Hospital General Zonal</p> <p>UE 10_ Planta Reductora de Gas</p> <p>UE 11_ Secretaría de Obras y Servicios Públicos</p> <p>UE 12_ Cementerio Municipal</p> <p>UE 13_ Unidad de Reciclado</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>- La D.O. solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes, la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda.</p> <p>- Los nuevos usos que se le asignen a dichos predios deberán ser compatibles con los de las zonas circundantes; teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el presente código o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, en un sector en particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.</p> <p>- Toda modificación en dichos predios será objeto de consideración y evaluación por parte del D.E. y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Secretaría de Infraestructura, vivienda y servicios públicos, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de las zonas que los circundan. Se requerirá además, informe de los organismos provinciales competentes.</p> <p>_ Se propicia la incorporación de barreras forestales en los usos específicos 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.</p>	

AREA RURAL	ZONA	AR
-------------------	-------------	-----------

CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.		
OBJETIVOS	<p>-Garantizar el adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en las áreas rurales.</p> <p>-Asegurar un adecuado uso de los recursos naturales y paisajísticos de las áreas rurales en el marco de criterios de sustentabilidad.</p> <p>-Mejorar la conectividad de las áreas rurales del Partido con sus localidades y con el sistema de vínculos regional. Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal y otros.</p>		
USO	<p>DOMINANTE: Agropecuario intensivo y extensivo</p> <p>COMPLEMENTARIA: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.</p>		
SUBDIV	FRENTE MÍNIMO: SUPERFICIE MÍNIMA:		
INDICADORES	<p>FOS MÁX</p> <p>FOT MÁX</p> <p>DENSIDAD MÁX</p> <p>C.A.S.</p>	<p>RETIROS:</p> <p>DE FRENTE:</p> <p>LATERAL:</p> <p>DE FONDO:</p>	<p>ALTURA:</p>
SERV			
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>-Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas.</p> <p>-Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el Capítulo IV - Normas Generales.</p>		

Capítulo X. Clasificación de usos

Planilla de usos permitidos y prohibidos

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO CIUDAD DE RAUCH

REFERENCIAS			AREA URBANA											AREA COMPLEMENTARIA			A. RURAL															
<input type="checkbox"/>	PERMITIDO																															
<input type="checkbox"/>	NO PERMITIDO																															
USOS			U/ZC	U/C.C.I.R	U/C.C.R.1	U/C.C.R.2	U/R.1	U/R.2	U/R.3	U/R.4	U/R.M	U/S.R	U/D.U.E	U/D.E.S	U/D.E.C	C/R.EX	C/RE.U	C/S.R	C/D.E.S	C/A.C.1	C/A.C.2	C/A.C.3	R/Z.I. (S.I.PLA)	R/A.R.	E.D.R.	P.U.						
4. SERVICIOS	4.1	Servicios básicos y generales	De pequeña y mediana escala < 200m2																													
			De gran escala > 200m2																													
	4.2	Servicios centrales	De pequeña escala < 300m2																													
			De mediana y gran escala > 300m2																													
	4.3	Servicios recreativos	De pequeña escala < 200m2																													
			De mediana y gran escala > 200m2																													
			Con actividades incómodas y/o peligrosas																													
	4.4	Servicios fúnebres	De pequeña y mediana escala < 300m2																													
			En grandes predios																													
	4.5	Servicios de seguridad	De pequeña y mediana escala < 300m2																													
			De gran escala > a 300m2																													
	4.6	Servicios del automotor	Talleres mecánicos de pequeña escala < 300m2																													
			Talleres mecánicos de mediana y gran escala > 300m2																													
			Lavaderos de pequeña escala < 100m2																													
			Lavaderos de mediana y gran escala > 100m2																													
			Playas de estacionamiento y cocheras																													
		Estaciones de servicio																														
	4.7	Transporte y comunicación	De pequeña y mediana escala < 150m2																													
			De gran escala > 150m2																													
			Con actividades incómodas y/o peligrosas																													
4.8	Depósitos	Depósitos 1 < 200m2																														
		Depósitos 2 entre 200 y 700m2																														
		Depósitos 3 > 700m2																														
		Depósitos peligrosos																														
4.9	Infraestructura																															

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO CIUDAD DE RAUCH

REFERENCIAS				AREA URBANA										AREA COMPLEMENTARIA					A. RURAL									
<input checked="" type="checkbox"/> PERMITIDO <input type="checkbox"/> NO PERMITIDO				U/ZC	U/C.C.I.R	U/C.C.R.1	U/C.C.R.2	U/R.1	U/R.2	U/R.3	U/R.4	U/R.M	U/S.R	U/D.U.E	U/D.E.S	U/D.E.C	C/R.EX	C/RE.U	C/S.R	C/D.E.S	C/A.C.1	C/A.C.2	C/A.C.3	R/Z.I. (S.I.PLA)	R/A.R.	E.D.R.	P.U.	
USOS																												
5. PRODUCTIVO	5.1	Industrial	De primera categoría																									
			De segunda categoría																									
			De tercera categoría																									
			Parques industriales																									
	5.2	Agropecuario	Cría de animales de granja																									
			Caballerizas																									
			Engorde y cría de porcinos																									
			Almacenaje de granos																									
			Feria ganadera																									
		Actividad hortícola, frutícola, florícola																										
		Huertas y viveros																										
	6.1		Salas de extracción de miel																									
	6.2		Corralones de materiales de construcción																									
	6.3		Venta de vehículos																									
	6.4		Agronomías																									
	6.5		Venta de carbón, leña, forrajes																									

Capítulo XI. Procedimiento de modificación del Código de Ordenamiento Urbano

XI.1. INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley Nº8.912/77, T.O. Nº3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar copias para toma de conocimiento a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el Capítulo IV y por lo establecido para la Zona de Reserva Urbana. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo V (Usos del Suelo).

XI.2. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en la ciudad de Rauch con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

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

- a) Toda Entidad Intermedia u Organización Barrial de la Localidad de Rauch podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Ello se realizará de manera orgánica a través de asociaciones vecinales, cuya constitución, funcionamiento y forma de representación podrán ser promovidas por la Municipalidad.
- b) Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la D.O., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.

- c) Las modificaciones al Código de Ordenamiento que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
- d) El Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de modificación del Código que surjan de iniciativas de la comunidad o reformulaciones que hayan sido pertinentes.

XI.3. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

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, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Código de Ordenamiento Urbano. El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

XI.4. COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

XI.5. DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

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

Capítulo XII. Sistema Circulatorio

XII.1. CRITERIO GENERAL

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

XII.2. CLASIFICACIÓN

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

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

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público;

Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito pero todavía sin mayor diferenciación;

Calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.

XII.3. TRÁNSITO PESADO

Disposiciones generales

- a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la ciudad de Rauch.
- b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo

de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.

f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

Capítulo XIII. Patrimonio

XIII.1. OBJETIVOS

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

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

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

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

XIII.2. BIENES PATRIMONIALES

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

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

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

XIII.3. DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

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

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

popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.

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

C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

XIII.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

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

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales.

XIII.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL

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

CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

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

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

XIII.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

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

XIII.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN

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

- Integral
- Estructural
- Perceptivo/Contextual

XIII.7.1. PROTECCIÓN INTEGRAL

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

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

XIII.7.2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

XIII.7.3. PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

XIII.8. TIPOS DE ACTUACIONES

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, equipamiento y reestructuración.

La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.

XIII.9. GRADOS DE INTERVENCIÓN

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

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

XIII.9.1. GRADO DE INTERVENCIÓN 1

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

XIII.9.2. GRADO DE INTERVENCIÓN 2

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

XIII.9.3. GRADO DE INTERVENCIÓN 3

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

XIII.9.4. GRADO DE INTERVENCIÓN 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Dirección de Planeamiento y Obras, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

XIII.10. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES PRE INVENTARIADOS

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

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

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

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

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

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

XIII.11. PRE INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES.

A los efectos de resguardar y conservar toda aquella edificación dentro del Partido de Rauch que pudiera formar parte de un Registro único de Bienes Patrimoniales a ser confeccionado, se deja establecido mediante el presente Código, un pre inventario de obras de tipo Histórico Patrimonial.

El Departamento Ejecutivo, la Dirección de Planeamiento y Obras o la Autoridad de Aplicación a crearse a tal efecto, podrá denegar cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Registro único de Bienes Patrimoniales. Asimismo podrá suprimir aquellas obras pre inventariadas que a su criterio no cumplan

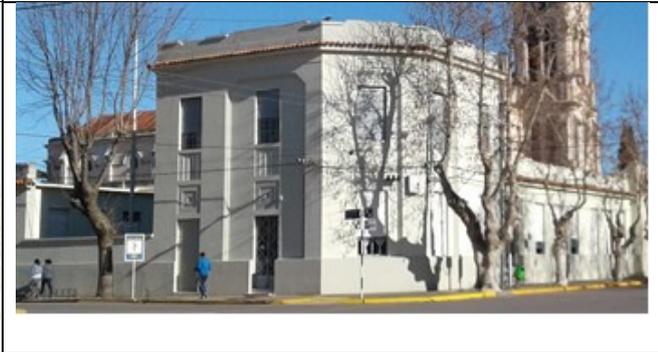
con los requisitos necesarios para formar parte del registro definitivo. Del mismo modo, la Autoridad de Aplicación podrá incorporar aquellas obras no incluidas en el listado preliminar.

Rigen las ordenanzas 313/02 que declara de interés patrimonial el Templo de la Parroquia "San Pedro Apóstol" de Rauch; ordenanza 1262/18 declara de interés municipal las obras de Pacífico y Pio Parietti y ordenanza 1250/18 sobre exposición de mobiliario, objetos y/u otros elementos que pertenezcan o hagan referencia a la obra del Ing. Arq. Francisco Salamone en Rauch.

Pre inventario de Bienes Patrimoniales en Zona Central (ZC)

Toda obra nueva, refacción, intervención de fachada o demolición a realizarse dentro del Área Central no podrá ser efectuada hasta tanto sea autorizada por la Autoridad de aplicación a crearse a tal efecto.

Algunas construcciones representativas a conservar en Área Central, sujetas a revisión por parte de Autoridad.

<p>MUNICIPALIDAD DE RAUCH- CALLE RIVADAVIA- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 66A</p>	<p>ESCUELA Nº1- DOMINGO F. SARMIENTO- CALLE LETAMENDI- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 77, Pc.: 1A</p>
	
<p>IGLESIA SAN PEDRO APOSTOL- CALLE LETAMENDI- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 77, Pc.: 6</p>	<p>BANCO NACION RAUCH- ESQUINA AV. SAN MARTIN Y CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 87, Pc.:12</p>
	

ANTIGUA TIENDA CASA BOO- ESQUINA AV. SAN MARTIN Y CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 99, Pc.:8B



EDIFICIO SOCIEDAD ESPAÑOLA- ESQUINA AV. SAN MARTIN Y CALLE SARMIENTO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 99, Pc.:12A



EDIFICIO A.M.A.R- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 112, Pc.:20



ZÓCALO DE EDIFICACIONES SOBRE AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 111



CONSIGNATARIA DE HACIENDA FERIAS RAUCH
- AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.:
111, Pc.: 8

VIVIENDA EN AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN:
B, Mz.: 111, Pc.: 7



VIVIENDAS UNIFAMILIAR EN AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 123, Pc.: 8 Y 9



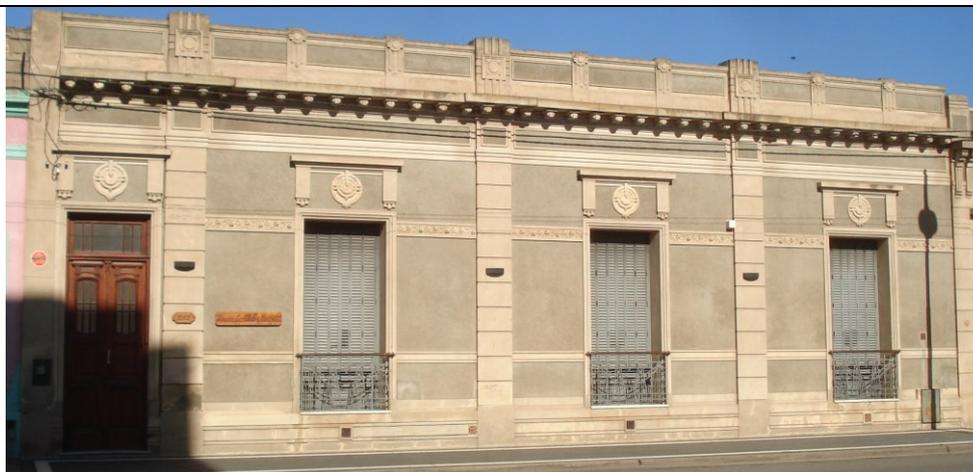
VIVIENDAS UNIFAMILIAR EN AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 123, Pc.: 11



ZÓCALO DE EDIFICACIONES SOBRE AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 124



CONSIGNATARIA DE HACIENDA HOURCADE, ALBELO Y CIA - AV. SAN MARTIN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 124, Pc.: 13A



BIBLIOTECA POPULAR GUIDO Y SPANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 124, Pc.: 12



EDIFICIO DE LA CÁMARA COMERCIAL- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 134, Pc.: 4F



CASA DE LA CULTURA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 134, Pc.: 5A y 5B



E.E.S. Nº 2- VIVIENDA UNIFAMILIAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 135, Pc.: 10 y 9F



VIVIENDA SOBRE ARISTÓBULO DE VALLE - CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 86



ZÓCALO DE EDIFICACIONES SOBRE CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 86



CENTRO CULTURAL VIEJA USINA- CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 98, Pc.:4



VIVIENDA- ACTUAL GIMNASIO- CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 98, Pc.:1A



ZÓCALO DE EDIFICACIONES SOBRE CALLE SARMIENTO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 99



VIVIENDA SOBRE CALLE SARMIENTO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 99, Pc.:14



VIVIENDA SOBRE CALLE SARMIENTO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 99, Pc.:13



ESQUINA SARMIENTO Y GARRALDA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 110, Pc.:6



ESQUINA GARRALDA Y 9 DE JULIO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 111, Pc.:15



ESQUINA GARRALDA Y 9 DE JULIO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 122, Pc.:5B



VIVIENDA EN AVENIDA IRIGOYEN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 134



EX MERCADO MUNICIPAL- CALLE LETAMENDI- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 101, Pc.:1B



JUZGADO DE PAZ SOBRE CALLE BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 88



ZOCALO DE EDIFICACIONES SOBRE CALLE BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 89



VIVIENDA SOBRE CALLE CNEL. SUÁREZ-
CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 89



VIVIENDA SOBRE CALLE ALBERTI- CIRC.: 1, SECCIÓN: B,
Mz.: 113



Pre inventario de Bienes Patrimoniales en Zona Corredor Comercial Institucional Residencial (CCIR), sujetas a revisión por parte de Autoridad de Aplicación.

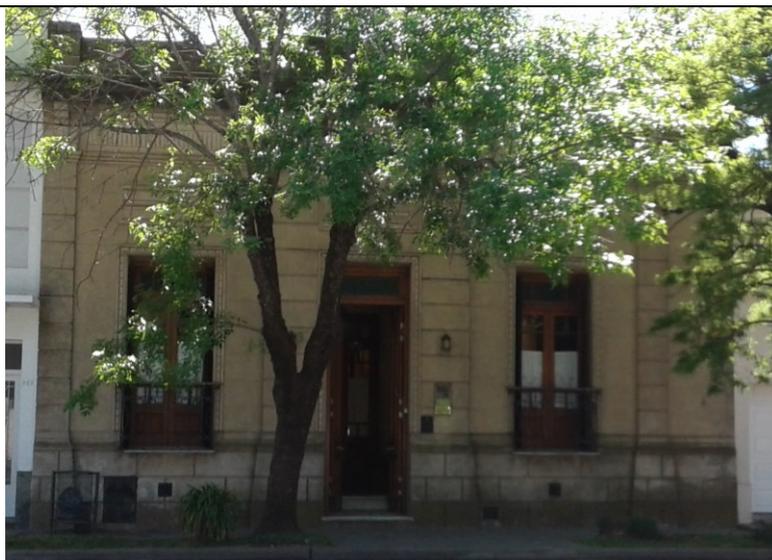
VIVIENDA SOBRE AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 78



EDIFICACIÓN SOBRE AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 78



VIVIENDA SOBRE AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 67



COLEGIO INMACULADA CONCEPCIÓN- AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 68, Pc.:10



VIVIENDA EN AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 69

VIVIENDA EN AVENIDA BELGRANO- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 69



ESQUINA AVENIDA BELGRANO Y RONDEAU- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 70, Pc.:10C



VIVIENDAS EN CALLE PAULINO PETRIZ- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 79

VIVIENDAS EN ALTE. BROWN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 79



Pre inventario de Bienes Patrimoniales en Zona Residencial 1 (R1), sujetas a revisión por parte de Autoridad de Aplicación.

ESQUINA CALLE MORENO Y BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 90, Pc.:1A



“BAR CHANTA 4”- CALLE BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 90



ESQUINA CALLE BOLIVAR Y PAULINO PETRIZ- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 92, Pc.:1



VIVIENDA EN CALLE BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 79



VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE BOLIVAR- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 92



ESQUINA CALLE CNEL. SUÁREZ Y ALTE. BROWN.- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 91



VIVIENDA EN CALLE CORONEL SUÁREZ- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 103



EDIFICACIÓN EN CALLE CORONEL SUÁREZ- CIRC.: 1 , SECCIÓN: B , Mz.: 90



VIVIENDAS EN CALLE ITALIA- CIRC.: 1, SECCIÓN: C, Qt.: 53, Mz.: 53B



HOTEL BERNATENE- ESQUINA ITALIA Y AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: C, Qt.: 53, Mz.: 53B, Pc.:11D



VIVIENDA EN CALLE ITALIA- CIRC.: 1, SECCIÓN: C, Qt.:53 , Mz.:53B



VIVIENDAS- ESQUINA AVELEYRA E IRIGOYEN- CIRC.: 1, SECCIÓN: C, Qt.: 54, Mz.: 54A, Pc.:1C y 2A



ESQUINA AVELEYRA E IRIGOYEN- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 132, Pc.:10B



VIVIENDA EN CALLE AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 132



VIVIENDA EN CALLE AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 133



ZÓCALO DE VIVIENDAS EN CALLE AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 133



ESQUINA - CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.:, Pc.:



VIVIENDA EN CALLE AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 109, Pc.:7



VIVIENDAS EN ESQUINA SARMIENTO Y AVELEYRA- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.: 109, Pc.:6H y 6F



VIVIENDAS CALLE OLAVARRIA - CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 55, Pc.:13



ESQUINA OLAVARRIA Y ALTE BROWN - CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 55, Pc.:9D



VIVIENDA EN CALLE OLAVARRIA- CIRC.: 1, SECCIÓN: A, Mz.: 67



VIVIENDA EN CALLE 9 DE JULIO - CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.:109



VIVIENDA EN CALLE 9 DE JULIO - CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.:108



VIVIENDA EN CALLE 9 DE JULIO - CIRC.: 1, SECCIÓN: B



ESCUELA DE EDUCACIÓN MEDIA Nº 1- CALLE ALEM- CIRC.: 1, SECCIÓN: B, Mz.:97



ANEXO I- CERTIFICADO URBANÍSTICO

CERTIFICADO URBANISTICO



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 _____
 Incorporación _____ Habilitación _____ Subdivisión _____ Refuncionalización _____
 Firma y aclaración del Peticionante:.....

2- UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN 	NOMENCLATURA CATASTRAL							
	CIRC.	SECC.	FRACC.	CH.	QT.	MZ.	PC.	CIRC.
	PARTIDA							
	DIMENSIONES DE LA PARCELA							
	FRENTE (m)		FONDO (m)			SUPERFICIE (m2)		
	Fecha:							
	Firma y sello Catastro							

Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas. Consignar ancho de vereda.

3- INDICADORES URBANÍSTICOS

Localidad.....		Uso predominante.....										
Zona.....		Uso complementario.....										
USO	Densidad Neta		FOS Máx.	FOT Máx.	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
Existente en la Pc						
Previsto p zona						

5- El uso se clasifica como PERMITIDO- PROHIBIDO, según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Urbano (tachar lo que no corresponda)

6- Requiere Factibilidad de localización SI..... NO.....

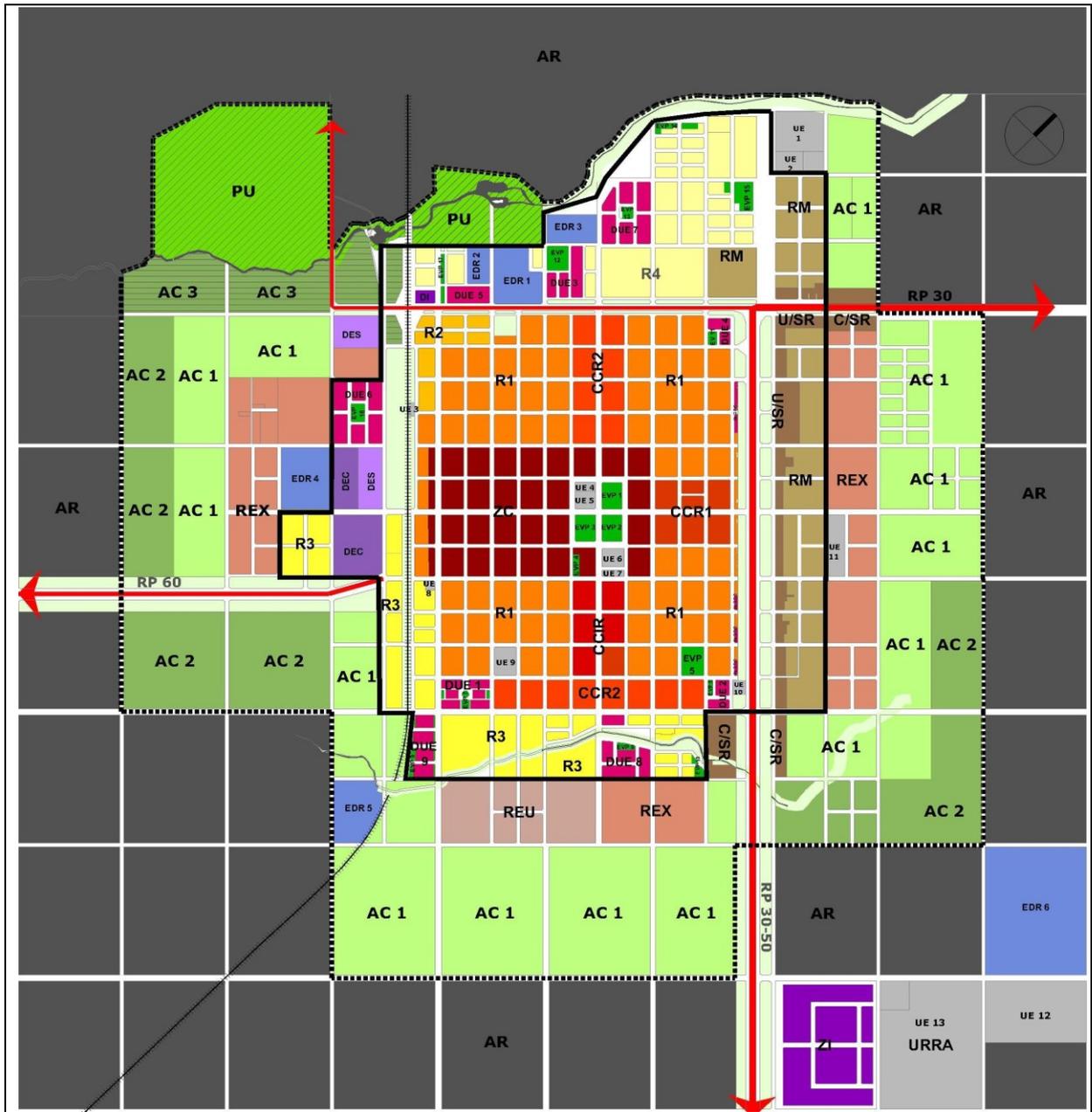
7- El bien se encuentra catalogado en el pre inventario de bienes Patrimoniales- SI..... NO.....

Observaciones.....

Fecha de otorgamiento: Rauch, .../.../.....
 Fecha de vigencia del certificado: 180 días corridos

.....
 Firma y Sello
 Dirección de Planeamiento y Obras

ANEXO II- PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO



REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- LIMITE AREA COMPL.
- RUTAS PROVINCIALES

- ZC_ ZONA CENTRAL
- ZCCIR_ CORREDOR
- ZCCR1_ CORREDOR 1
- ZCCR2_ CORREDOR 2
- R1_ RESIDENCIAL 1
- R2_ RESIDENCIAL 2
- R3_ RESIDENCIAL 3
- R4_ RESIDENCIAL 4

- RM_ RESIDENCIAL MIXTO
- SR_ SERVICIO DE RUTA
- REX_ RES EXTRAURBANO
- REU_ RESERVA URBANA
- DES_ DTTO ESPECIAL SILOS
- DEC_ DTTO ESPECIAL CORRALES
- DUE_ DTTO URBANIZ ESPECIAL
- DI_ DTTO INDUSTRIAL
- ZI_ ZONA INDUSTRIAL

- DEPORTIVO RECREATIVO
- ESPACIOS VERDES
- PU_ PARQUE URBANO
- AC 1_ AREA COMPLEMENTARIA 1
- AC 2_ AREA COMPLEMENTARIA 2
- AC 3_ AREA COMPLEMENTARIA 3
- AR_ AREA RURAL
- USOS ESPECIFICOS