

ORDENANZAS

ORDENANZA N° 4404/2013

Art.1.- Apruébese la redacción del Plan de Desarrollo Territorial que se adjunta como ANEXO I de la presente.

Art.2.- Manténgase actualizado el Plan de Desarrollo Territorial cuando se vayan realizando modificaciones al mismo.

Art.3.- Solicítese al Departamento Ejecutivo Municipal que reemplace el Plan De Desarrollo Territorial por su redacción actualizada.

Art.4.- Comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Venado Tuerto, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil trece.

FDO. Dr. Pedro O. Bustos, Presidente Concejo Municipal; Dr. Federico E. Longobardi, Secretario.

Promulgación automática.

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

ÍNDICE PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

Título I- Objetivos, Estrategias y Directrices de Actuación.-

CAPITULO I – OBJETIVOS GENERALES Y ESTRATEGIAS

CAPITULO II – DIRECTRICES DE ACTUACION URBANISTICA

Sección 1 – Directrices de actuación de la Estrategia 1 – Integración socio territorial a partir de la reconversión urbanística de las tradicionales barreras físicas de la ciudad.

Sección 2 – Directrices de actuación de la Estrategia 2 – Completamiento y densificación controlada de los barrios en proceso de consolidación y expansión regulada de la periferia.

Sección 3 – Directrices de actuación de la Estrategia 3 – Ampliación de la oferta de suelo y de instalaciones para el desarrollo de actividades económicas.

Sección 4 – Directrices de actuación de la Estrategia 4 – Promoción de la atractividad y de las condiciones de competitividad del área central.

Sección 5 – Directrices de actuación de la Estrategia 5 – Mejoramiento de la cobertura de infraestructuras y de las condiciones de vida en los barrios periurbanos.

Sección 6 – Directrices de actuación de la Estrategia 6 – Ampliación de la oferta de espacios abiertos recreativos y de nuevos equipamientos urbanos.

Título II- Normativa Reglamentaria

CAPITULO I – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

CAPITULO II – ZONAS Y PATRONES DE CONFORMACION SOCIO ESPACIAL

Sección 1 – Determinaciones generales

Sección 2 – Zonas de Regulación General

Sección 3 – Zonas Especiales

CAPITULO III – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

Sección 7 – Mejoramiento del paisaje urbano

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

CAPITULO V – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Sección 1 – Clasificación de locales

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

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

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

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

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

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

Subsección 3 – Casos especiales

CAPITULO VI – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

Sección 2 – Clasificación de los usos

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

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

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

Subsección 6 – Uso industrial

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

Subsección 8 – Uso rural

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

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

CAPITULO VII – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

Sección 2 – Parcelamientos en Areas Urbana y Suburbana

Sección 3 – Parcelamientos en Area Rural

CAPITULO VIII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO

Sección 1 – Determinaciones generales

Sección 2 – Criterios Valorativos, Niveles de Protección y Grados de Intervención

CAPITULO IX – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Urbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona 1 – Microcentro

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona 2 – Macrocentro

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona 3 – Residencial de densidad media

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona 4 – Residencial de media – baja densidad

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona 5 – Residencial de baja densidad

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona 6 – Barrios de usos mixtos

Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona 7 – Residencial especial

Subsección 8 – Condiciones particulares para la Zona 8 – Zona Residencial – Industrial Condicionada

Subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona 9 – Corredor de ruta

Ordenanza Nº 4171/12.- Crea la Zona Z 9-1

Subsección 10 – Condiciones particulares para la Zona 10 – Zona de actividades productivas y de servicios

Subsección 11 – Condiciones particulares para la Zona 11 – Plazas y espacios abiertos públicos

Sección 2 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Suburbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Z12 – Zona Residencial

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z13 – Zona Residencial

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z14 – Zona Residencial

Sección 3 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en las Areas Urbana y Suburbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Generalidades

Subsección 2 – Actuación en edificios existentes destinados a usos permitidos y que cuenten con planos aprobados

Sección 4 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Rural de Venado Tuerto

Subsección 1 – Disposiciones generales

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z16 – Zona de Explotación Rural sin Restricciones

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Z17 - Zona Parque Industrial

CAPITULO X – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES

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

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental (ZEIA)

Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP)

Sección 4 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE)

CAPITULO XI – URBANIZACIONES ESPECIALES

Sección 1 – Conjuntos Residenciales Integrales

Sección 2 – Clubes de Campo y Clubes de Chacras

Título III - Sistema de Gestión

CAPITULO I – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

CAPITULO II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

CAPITULO III – INSTRUMENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA

Sección 1 – Convenios Urbanísticos

Sección 2 – Consorcios Urbanísticos

Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística

Sección 4 – Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano

Sección 5 – Fondo de Desarrollo Urbano

Sección 6 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

Subsección 1 – Exenciones fiscales

Subsección 2 – Subsidios

Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado

CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

Sección 1 – Comisión Mixta de Gestión Territorial

Sección 2 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

CAPITULO V – INSTRUMENTOS DE DISCIPLINA URBANISTICA

Sección 1 – Generalidades

Sección 2 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones

Sección 3 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación

Sección 4 – Inspección y vigilancia

Sección 5 – Sanciones

CAPITULO VI – PROCEDIMIENTOS PARTICULARES

ANEXO I - DEFINICIÓN DE LÍMITES - ZONAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

ZONA 1 - (Z 1) - Microcentro

ZONA 2 - (Z 2) - Macrocentro

ZONA 3 - (Z 3) - Residencial de densidad media

ZONA 4 - (Z 4) - Residencial de media-baja densidad

ZONA 5 - (Z 5) - Residencial de baja densidad

ZONA 6 - (Z 6) - Barrios de uso mixto

ZONA 7 - (Z 7) - Residencial Especial

ZONA 8 - (Z 8) - Residencial-Industrial Condicionada

ZONA 9 - (Z 9) - Corredor de ruta

ZONA 9-1 - (Z 9-1) - Corredor de Ruta

ZONA 10 - (Z 10) - De Actividades Productivas y de Servicios

ZONA 11 - (Z 11) - Plazas y Espacios Abiertos Públicos

ZONA 12 - (Z 12) - Residencial Extraurbana 1

ZONA 13 - (Z 13) - Residencial Extraurbana 2

ZONA 14 - (Z 14) - Residencial Extraurbana 3

ZONA 15 - (Z 15) - Rural de uso restringido

ZONA 16 - (Z 16) - Rural sin restricciones

ZONA 17 - (Z 17) - Parque Industrial "La Victoria"

ZONAS ESPECIALES

ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS URBANÍSTICO - (ZEIU)

ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS AMBIENTAL - (ZEIA)

ZONAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA - (ZEUP)

ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - (ZEDE)

ZONA NO URBANIZABLE

ÁREA RECREATIVA NORTE

ANEXO 3 – CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS POR TIPO SEGÚN MOLESTIAS

ANEXO 4 – LOCALIZACION DE USOS POR ZONA

AREA URBANA

AREAS SUBURBANA Y RURAL

ANEXO 5

RESUMEN DE INDICADORES URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL DEL ÁREA URBANA

RESUMEN DE INDICADORES URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL DEL ÁREA SUBURBANA

Municipalidad de Venado Tuerto

Plan de Desarrollo Territorial

Título I

Objetivos, Estrategias y Directrices de Actuación

CAPITULO I – OBJETIVOS GENERALES Y ESTRATEGIAS

I.1. Los objetivos fundamentales del Plan de Desarrollo Territorial de Venado Tuerto son los siguientes:

1. Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural.
2. Consolidar el rol de la ciudad como centro regional de primer orden del sur provincial.
3. Promover un desarrollo urbano equitativo garantizando el acceso de los sectores de menores recursos a los beneficios del proceso de urbanización.
4. Preservar los recursos naturales y paisajísticos del espacio rural revalorizando sus cualidades económicas, productivas y ecológicas.
5. Fortalecer el modelo de crecimiento compacto y con densificación del tejido urbano que ha tenido la ciudad en los últimos diez años.
6. Promover altos niveles de calidad ambiental en la vida urbana de la ciudad de Venado Tuerto.
7. Poner en valor el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y urbanístico.
8. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.

I.2. El PDT es el instrumento básico de definición de las políticas de desarrollo territorial. En este marco, las estrategias son los instrumentos que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

1. Establecer el marco de referencia pública y alta visibilidad, que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.
2. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

I.3. En función de los objetivos generales enunciados en el Artículo I.1., el presente Plan se estructura a partir de 6 estrategias que se complementan entre sí:

1. Integración socio territorial a partir de la recorversión urbanística de las tradicionales barreras físicas de la ciudad.
2. Completamiento y densificación controlada de los barrios en proceso de consolidación y expansión regulada de la periferia.
3. Ampliación de la oferta de suelo y de instalaciones para el desarrollo de actividades económicas.
4. Promoción de la atraktividad y de las condiciones de competitividad del área central.
5. Mejoramiento de la cobertura de infraestructuras y de las condiciones de vida en los barrios periurbanos.
6. Ampliación de la oferta de espacios abiertos recreativos y de nuevos equipamientos urbanos.

Las estrategias adoptadas se grafican en el Plano 4 del Anexo 6 Gráfico.

CAPITULO II – DIRECTRICES DE ACTUACION URBANISTICA

Sección 1 – Directrices de actuación de la Estrategia 1 – Integración socio territorial a partir de la recorversión urbanística de las tradicionales barreras físicas de la ciudad.

II.1. Gestionar ante el Gobierno Nacional la reforma de la traza del ferrocarril, desviando su recorrido a un sector adyacente al Parque Industrial y Parque Logístico de Actividades Económicas y nueva Zona de Acopio.

Reconvertir el espacio vacante del ferrocarril en un nexo de la estructura vial y en un parque longitudinal para el esparcimiento de la población residente en ambos lados del predio.

(PGVT. Proy. 4.1.1.)

II.2. Desarrollar un proyecto para el Área Recreativa Norte, con actividades permanentes de recreación, esparcimiento y deporte para la Ciudad, la Región y visitantes temporales o en tránsito.

Recuperar ambientalmente el bajo natural, consolidar su borde y recrear un paseo o recorrido, integrando la trama urbana y conteniendo actividades que requieren de espacios con características especiales. (PGVT. Proy. 4.2.1.)

II.3. Continuar las gestiones para el traslado de la traza actual de la Ruta Nac. 8 en su travesía urbana y suburbana.

Sección 2 – Directrices de actuación de la Estrategia 2 – Completamiento y densificación controlada de los barrios en proceso de consolidación y expansión regulada de la periferia.

II.4. Fomentar o inducir la subdivisión de grandes predios particulares existentes en el Área Urbana, que forman parte del suelo ocioso y especulativo.

II.5. Reformulación de los indicadores urbanísticos reglamentando la densificación controlada de la periferia.

II.6. Expansión controlada de la planta urbana en los bordes N-NE y E-SE.

II.7. Crecimiento limitado suburbano de baja densidad en el borde S-SO.

Sección 3 – Directrices de actuación de la Estrategia 3 – Ampliación de la oferta de suelo y de instalaciones para el desarrollo de actividades económicas.

II.8. Determinación de sectores de crecimiento prioritario de la planta urbana en los bordes N-NE y E-SE.

II.9. Habilitación de nuevos sectores para las actividades relacionadas a la producción y los servicios, ordenando su localización en lugares más convenientes y compatibles entre sí.

Sección 4 – Directrices de actuación de la Estrategia 4 – Promoción de la atraktividad y de las condiciones de competitividad del área central.

II.10. Rediseño de la calle Belgrano potenciando su centralidad y como sector de mayor intercambio social, institucional y cultural, propio de un centro regional.

II.11. Definición de un área microcentro, como sector complementario y ampliatorio de dicha centralidad, contenedora de la zona comercial, financiera e institucional.

II.12. Extender paulatinamente el eje de circulación desde calle Belgrano hasta incluir la potencialidad de la Plaza San Martín y su perímetro y calle Juan B Justo entre Rivadavia y la antigua estación de trenes preservando, en este caso, sus características morfológicas.

Sección 5 – Directrices de actuación de la Estrategia 5 – Mejoramiento de la cobertura de infraestructuras y de las condiciones de vida en los barrios periurbanos.

II.13. Desarrollar un Plan de Obras de Infraestructura de Servicios priorizado, ampliando especialmente los nexos de las mismas, haciendo más accesible el tendido de redes domiciliarias.

II.15. Reglamentar las condiciones mínimas de urbanización, de acuerdo a las infraestructuras de servicios disponibles en cada sector; compartiendo los costos de las mismas con los inversores inmobiliarios.

II.16. Desarrollar el marco legislativo y reglamentario que posibilite distintas formas financieras (público-privadas) para la ampliación de infraestructuras de servicio.

Sección 6 – Directrices de actuación de la Estrategia 6 – Ampliación de la oferta de espacios abiertos recreativos y de nuevos equipamientos urbanos.

II.17. Desarrollar un proyecto para el Área Recreativa Norte, con actividades permanentes de recreación, esparcimiento y deporte para la Ciudad, la Región y visitantes temporales o en tránsito.

Recuperar ambientalmente el bajo natural, consolidar su borde y recrear un paseo o recorrido, integrando la trama urbana y conteniendo actividades que requieren de espacios con características especiales. (PGVT. Proy. 4.2.1.)

II.18. Desarrollar un proyecto integral e integrador en los predios del ferrocarril, relacionado al párrafo II.1. de la Sección 1; destinado especialmente a la niñez y la juventud.

II.19. Potenciar las características deportivas específicas del Parque Municipal, ampliando su equipamiento.

Título II

Normativa Reglamentaria

CAPITULO I – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

I.1. 1. El Municipio de Venado Tuerto clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:

- a. Urbana
- b. Suburbana
- c. Rural

2. Los límites espaciales de las Áreas Urbanas, Suburbanas y Rural se establecen en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

I.2. Se entiende por Area Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

I.3. Se entenderá por Area Suburbana, aquella circundante o adyacente al Area Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y el Area Rural.

I.4. Se entenderá por Area Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, turístico y otros. Integra el Area Rural el territorio del distrito definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, patrimoniales y paisajísticos.

CAPITULO II – ZONAS Y PATRONES DE CONFORMACION SOCIO ESPACIAL

Sección 1 – Determinaciones generales

II.1. Las Áreas Urbanas, Suburbanas y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

II.2. 1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Venado Tuerto.

2. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Venado Tuerto.

3. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo II del Título III. Para estas zonas, la presente norma fija los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

Sección 2 – Zonas de Regulación General

II.3. Las Zonas de Regulación General componentes de la presente normativa son las siguientes:

Área Urbana	
Zona	Patrones de conformación socio espacial propuestos
Z1 Zona Microcentro	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades e intercambios sociales que presenta un carácter simbólico y polifuncional de máxima primacía. La zona muestra un amanzanamiento regular de forma cuadrada y un parcelario con importante presencia de lotes de escasa superficie por lo cual no se aceptarán nuevas subdivisiones de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se promueve la localización de actividades terciarias propias de un área de centralidad compleja y de alcance regional. Los índices de edificabilidad propuestos son de valores medios / medios-altos a fin de no aumentar la congestión del sector. Morfología propuesta: Edificación de PB y 4 niveles con alineación continua en Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.
Z2 Zona Macrocentro	Es el sector conexo al Microcentro y que sirve de “natural desborde” y continuación de las actividades terciarias de este último. Las características del amanzanamiento y del parcelario son idénticas a las del Microcentro y no se aceptarán nuevas parcelas de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se fomenta un tejido con gran mixtura entre residencia y actividades terciarias. La zona tendrá la mayor densidad constructiva y poblacional del Área Urbana (con densidades netas propuestas de 1.000 hab/ha). Morfología propuesta: Edificación de PB y 5 niveles con alineación continua en Línea Municipal y grado alto de ocupación del suelo.
Z3 Residencial densidad media	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial de multifamiliar complementado con actividades terciarias no molestas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias a fin de conformar corredores con un tejido de mayor mixtura de usos.

	Morfología propuesta: Edificación de PB y 3 niveles y grado medio de ocupación del suelo.
Z4 Residencial de media - baja densidad	<p>Son aquellos sectores dotados total o parcialmente de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan conseguir densidades medias – bajas de ocupación. Los usos se complementan con un acotado número de actividades comerciales y de servicio inocuas.</p> <p>Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles con alineación libre en Línea Municipal en manzana mixta y un grado medio de ocupación del suelo.</p>
Z5 Zona Residencial de baja densidad	<p>Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de completamiento urbano. En ellos se espera consolidar los usos residenciales de baja densidad y ocupación del suelo. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.</p>
Z6 Zona Barrios de usos mixtos	<p>Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia de baja densidad y usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia. El amanzanamiento es regular aunque con diversidad de tipologías (especialmente cuadrada y rectangular “tipo tallerín”) y de dimensiones. Al igual que en la Z3, Z4 y Z5, sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.</p>
Z7 Zona Residencial Especial	<p>Sector en proceso final de completamiento destinado a la residencia unifamiliar exclusiva. Tipología de manzana mixta con parcelas de pequeñas dimensiones. Se mantienen bajas densidades de ocupación y poblacionales.</p> <p>Morfología propuesta y usos del suelo: se regirá por lo reglamentado en la Ordenanza 1847/89.</p>
Z8 Zona Residencial – Industrial Condicionada	<p>Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia mixturados con viviendas unifamiliares. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y la residencia de baja densidad. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Por sus características y localización, se estima necesario prever futuros cambios tanto de tejido como de ocupación y usos de suelo.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles en tejido de edificación mixta y máximo grado de ocupación del suelo.</p>

Agregado por Ordenanza N° 4377/13

Z8-1 Zona – Industrial y de Servicios Condicionada	<p>Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y actividades de servicios. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles en tejido de edificación dedicados al comercio, industrias y depósitos inocuos.</p>
---	---

Z9 Zona corredor de ruta en zona Urbana	<p>Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios altos. No se permitirá la localización de actividades industriales Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado medio de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales sin restricciones.</p>
--	---

Agregado por Ordenanza 4377/13

Z9 -1	Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de
-------	---

Zona corredor de Suburbana	servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios bajos. Se permitirá la localización de actividades industriales Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado bajo de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales obligatorios.
----------------------------	---

Z10 Zona de actividades productivas y de servicios	Son los sectores periurbanos destinados a la localización de actividades de servicio mixtas, depósitos y establecimientos industriales de mediana escala incómodos para la residencia y que requieren parcelas de mediana superficie y parámetros de ocupación medios - altos.
Z11 Plazas y Espacios Abiertos Públicos	Son los espacios verdes, parquizados y equipados destinados al uso recreativo público.
Área Suburbana	
Zona	Patrones de conformación socio espacial propuestos
Z12 Residencial Extraurbano 1	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares de uso permanente en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
Z13 Residencial Extraurbano 2	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
Z14 Residencial Extraurbano 3	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos en grandes predios con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.
Área Rural	
Zona	
Z15 Explotación rural de uso restringido	Es la zona linder a las Áreas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural se encuentran limitadas a aquellas que requieren un uso moderado de agroquímicos de cualquier tipo
Z16 Explotación rural sin restricciones	Es la zona en la que los usos productivos se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
Z17 Parque Industrial "La Victoria"	Es el sector destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos que cuentan con servicios comunes y servicios de infraestructura completos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Anexo 1 y en el Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Sección 3 – Zonas Especiales

II.4. Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico (ZEIU)
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental (ZEIA)
3. Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP)
4. Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE)

II.5. 1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.

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

3.Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria son aquellos sectores o inmuebles del Área Urbana destinados a la expansión de la ciudad ó aquellos que estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana, deben ser objeto de parcelamiento ó reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación.

4.La Zona Especial de Desarrollo Económico es el sector destinado a la ampliación de la oferta de suelo equipado para la localización de actividades productivas y de logística.

II.6. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
1	Cementerio
2	Hospital Regional Nudo Venado Tuerto
3	Club Centenario
4	Playa FFCC
5	Planta de tratamiento de líquidos cloacales de la COS
6	Planta potabilizadora de la COS
7	Parque municipal General Belgrano
8	Hospital Alejandro Gutierrez
9	Sociedad Rural Venado Tuerto
10	Tiro Federal
11	Polo Club
12	Club Atlético Jorge Newbery
13	Frigorífico Swif Armour
14	Jockey Club Venado Tuerto
15	Terminal de Omnibus
16	Club Rivadavia
17	Hogar Paulo VI
18	Manzana cívica actual
19	Centro cívico futuro
20	Aeródromo Tomás Kenny
21	Cementerio Parque Otoñal

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Interés Urbanístico se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

II.7. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
1	Laguna del Hinojo
2	Area Recreativa Norte

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Interés Ambiental se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Se mantiene para el Área Recreativa Norte la prohibición de edificar hasta tanto se apruebe un proyecto específico para el área.

II.8. Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP) componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria	
1	Chacra 47
2	Chacra 46
3	Chacra 45
4	Chacra 44
5	Chacra 29
9	Chacra 17
10	Chacra 16
11	Chacra 34
12	Completamiento Chacras 43, 30, 19, 18, 32 y 33

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Especiales de Urbanización Prioritaria se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

II.9. 1.La Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) comprende la franja rural sudeste lindera a la RP S4 – Avenida de Circunvalación – Fortín El Hinojo destinada a la expansión futura del Parque Industrial, a la conformación de un parque destinado a industrias de la alimentación, a la relocalización de plantas de acopio de cereales existentes, a la localización de nuevas plantas y a la conformación de un parque de actividades económicas y logísticas.

2.Los límites espaciales de la Zona se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

CAPITULO III – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas generales

III.1. Declárese de interés municipal las acciones y actividades destinadas a la preservación, conservación, defensa y mejoramiento de los ambientes urbanos y naturales y sus elementos constitutivos en el ámbito del Municipio de Venado Tuerto.

III.2. En virtud de la declaración contenida en el Artículo anterior, las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento ambiental dentro del distrito de Venado Tuerto e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones u omisiones que afecten o sean susceptibles de afectar el ambiente.

III.3. Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo y sistema hídrico sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

III.4. El Departamento Ejecutivo municipal efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.

III.5. Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, el Departamento Ejecutivo podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

III.6. En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 11.717 y la Resolución N° 1089, o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

III.7. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos u orgánicos, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas.

III.8. 1.No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.

2.No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

III.9. 1. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.

2.Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos en un todo de acuerdo a la legislación provincial vigente.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

III.10. 1.Los responsables de la producción de efluentes o residuos sólidos especiales, industriales, peligrosos ó patogénicos cumplirán con lo dispuesto en las normativas provinciales vigentes Decretos N° 388, 592, 1844 y Resoluciones N° 10, 50, 198 y 145 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. Sin perjuicio de ello, deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- Composición y características del efluente o residuo
- Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados a producir
- Sistema de transporte
- Sitio de disposición
- Método de tratamiento y disposición

2.La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

III.11. 1.No podrán emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.

2.Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- a. Transporte y estadía de animales y/o mercancías.
- b. Procesamiento de productos animales.
- c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos, gaseosos o líquidos.
- d. Procesos industriales de cualquier tipo.
- e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

III.12. La erradicación de ruidos molestos y vibraciones se regirá por lo dispuesto en la Norma IRAM 4.062, sus modificatorias y Ordenanzas vigentes.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

III.13.4 1.Declárese de interés municipal y comunitario, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Municipio de Venado Tuerto, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.

2.Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación y el completamiento del arbolado urbano, mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos del Área Urbana y de todos los Espacios Verdes y jardines públicos, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

III.14. La protección y conservación del patrimonio forestal mencionado en el Artículo anterior, comprenderá la prohibición expresa de:

- a. La eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente que ejerza la Autoridad de Aplicación.
- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas y/o raíces sin autorización del mismo organismo.
- c. Dañar, lesionar y/o mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, y/o por la acción del fuego.
- d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
- e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
- f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la cazuela ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/ó retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
- g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

La protección y conservación del patrimonio forestal están regidos por la Ley 9.004-82, Ordenanza 2254-94 y sus modificatorias.

III.15. Será responsabilidad solidaria de todos los habitantes del Municipio, como también de las personas circunstancialmente en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior. Conforme a la Ley 9.004-82. Ordenanza 2254-94 y sus modificatorias.

III.16. La Municipalidad de Venado Tuerto, a través de la Autoridad de Aplicación, asumirá la responsabilidad de proteger, conservar y/o reponer las especies vegetales existentes en las plazas, parques, espacios verdes y jardines públicos, como asimismo del contralor permanente del arbolado urbano respecto a su situación y condición fito-sanitaria en ajuste a los principios y responsabilidades establecidos en esta Sección. Asimismo, podrá eventualmente disponer la ejecución de trabajos de forestación integral en sectores donde el arbolado urbano no se haya implementado, mediante el aporte de las especies y/o de mano de obra especializada.

III.17. El Departamento Ejecutivo reglamentará las modalidades de forestación ó reforestación: tipos y especies, distancias adecuadas entre ejemplares, distancias de la alineación en cada cuadra, momentos del año para efectuar forestaciones, etc.

III.18. Bajo ningún motivo los particulares podrán efectuar podas totales y/o parciales de ejemplares pertenecientes al arbolado urbano, tarea que según criterios técnicos propios que la aconsejen ó la hagan necesaria quedará a cargo exclusivo de la Autoridad de Aplicación ó del ente, empresa ó personal capacitado que ésta autorice expresamente. Toda acción en tal sentido no autorizada será causal de aplicación al/los responsable/s de las penalidades previstas en la legislación local de faltas vigente.

Sección 7 – Mejoramiento del paisaje urbano

III.19. La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Para el diseño de las partes exteriores de los edificios se deberán tener en cuenta las características urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

En los casos en que la Autoridad de Aplicación lo considere pertinente podrá solicitar estudios especiales que fundamenten las decisiones referidas a la estética urbana y la participación de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.

III.20. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se incluyan en el futuro catálogo patrimonial, no se permitirá que la ubicación, volumen y altura de muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

III.21. 1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales, de las franjas ribereñas a la laguna del Hinojo, del Area Recreativa Norte y de los parques, plazas y paseos del Area Urbana.

2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas frentistas a dichos espacios, deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.

3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.

4. Dichos planos serán sometidos a la consideración de la Comisión Mixta de Gestión Territorial y a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

CAPITULO IV – SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

IV.1. El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Venado Tuerto y establece sus condiciones geométricas mínimas.

IV.2. 1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico para la movilidad del Municipio de Venado Tuerto.

2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

IV.3. El Municipio de Venado Tuerto clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas
Regional	Son aquellas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: según legislación provincial y nacional vigente. En rutas nacionales deberá reservarse 20 metros a cada lado destinada a colectoras.
Avenidas principales	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una importante mixtura de actividades urbanas y suburbanas.	Ancho mínimo entre líneas municipales: treinta y cinco (35) metros.
Avenidas secundarias	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan volúmenes de tráfico medios y una fuerte relación con las actividades y usos	Ancho mínimo entre líneas municipales: veintiocho (28) metros.

	urbanos.	
Calles principales	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) metros.
Calles secundarias	Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y sólo vinculan vías locales secundarias.	Ancho mínimo entre líneas municipales: diez y ocho (18) metros.
Local Urbana de Servicio	Son vías que permiten el acceso a las edificaciones. Se aprobarán en casos excepcionales y solo cuando las circunstancias lo recomienden	Largo máximo: ciento cincuenta (150) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: doce (12) metros.
Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) metros.

IV.4. Son vías regionales en el Distrito de Venado Tuerto las siguientes:

1. Ruta Nacional 8 entre el límite de los Distritos de Santa Isabel y Chapuy y el límite de los Distritos de Maggiolo y San Francisco
2. Ruta Nacional 33 entre el límite de los Distritos de Maggiolo y San Eduardo y el límite de los Distritos de Murphy y Carmen.
3. Ruta Provincial 4S entre el límite del Distrito de San Eduardo y el límite del Distrito de Carmen
4. Ruta Provincial 7S entre el límite del Distrito de María Teresa y el límite del Distrito de San Francisco.

IV.5. Son Avenidas principales en la ciudad de Venado Tuerto las siguientes:

(Anexo 7 Plano 2 y 3)

Avenidas principales	Entre	
	A	B
Alem – Casey – Estrugamou – Chapuis	Fortín El Zapallar	RN 33
Eva Perón – Santa Fe	Fortín El Hinojo	RN 33
Brown – Espora – Juan Cavanagh	Alberto de Brouckere	Calle 120
H. Yrigoyen – Marconi - Jujuy	Alberto de Brouckere	Calle 120
Newbery – Mitre – Laprida	Alberto de Brouckere	Calle 120
Alberto de Brouckere – Cno. de Circunvalación	Fortín El Hinojo	Acceso al Aeródromo
Fortín El Hinojo – Fortín El Zapallar Cno. de Circunvalación	Alberto de Brouckere – Cno. de Circunvalación	Calle 120

IV.6. Son Avenidas secundarias en la ciudad de Venado Tuerto las siguientes:

(Anexo 6 Plano 2 y 3)

Avenidas secundarias	Entre	
	A	B
B Long.	Calle 120	M. Ciani
Calle 31	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Lussenhoff	M. Ciani	Av. Santa Fe
Azcoaga – Maradona	Calle 120	A. de Brouckere
Dimmer	Rep. de Irlanda	M. Ciani
Aufranc	Marcos Ciani / RN 8	Av. Santa Fe
A. Moreau de Justo	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Quintana	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
J. C. Alberdi	Av. Santa Fe	A. de Brouckere
Sáenz Peña	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
Rivadavia	Rep. de Irlanda	Av. Santa Fe
Sarmiento	Patricio Boyle	Eva Perón
Cayetano Silva	Eva Perón	Neuquén
Matheu	Neuquén	A. de Brouckere
Chile	Calle 120	Ovidio Lagos / RN 8
Pte.J. D. Perón	Ovidio Lagos / RN 8	Eva Perón
Vuelta de Obligado	Calle 120	Eva Perón
Pinto Lucero	Eva Perón	Calle 24
Eterovich	Patricio Boyle	Eva Perón

Berti	Calle 120	Ovidio Lagos / RN 8
Marenghini	Ovidio Lagos / RN 8	Eva Perón
Calle 120	RP 4s	RN 33
Patricio Boyle – Rep.de Irlanda	RP 4S	RN 33
Lisandro de la Torre	Rivadavia	RN 33
3 de Febrero	Rivadavia	G. Marenghini (Modificado por Ordenanza N° 4275/13) Fortín el Zapallar
Falucho – España	G. Marenghini (Modificado por Ordenanza N° 4275/13) Fortín el Zapallar	Lussennhoff (Modificado por Ordenanza N° 4275/13) Límite NO ciudad
Neuquén – Chaco	Fortín El Hinojo	RN 33
Roberto Cavanagh – Calle 24	Fortín El Hinojo	RN 33
Enrique Cavanagh – Calle 32	Fortín El Hinojo	RN 33

IV.7. a. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los mil (1.000) metros lineales de extensión.

b. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

IV.8. En el caso de subdivisiones y/o de localización de urbanizaciones especiales en predios frentistas a rutas nacionales y provinciales, se seguirán las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Nacionales y/o Provinciales.

CAPITULO V – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

V.1. El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

V.2. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

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

Para los casos de lotes existentes (previos a la vigencia de este PDT) cuyas dimensiones sean inferiores al lote mínimo, neto de retiro de frente obligatorio, de la zona correspondiente y esto dificultara la aplicación de los parámetros urbanísticos, los mismos serán revisados a partir de un informe de la Autoridad de Aplicación a la CMGT, determinándose en caso de que la misma lo estime necesario, parámetros excepcionales.

Sección 1 – Clasificación de locales

V.3. A los efectos de esta normativa, los locales componentes de los edificios se clasifican como sigue:

Clase	Tipo de ventilación e iluminación permitida	Locales
1	Deben iluminar y ventilar a espacio urbano	Dormitorio, dormitorio de servicio, comedor, sala, sala de estar (living room), biblioteca, estudio, oficina, consultorio, escritorio, Local para comercio y / o trabajo, gimnasio vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares. Todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código
2	Pueden iluminar y ventilar a patio interno	Comedor diario, cocina, lavadero, cuarto de planchar, cuarto de costura, sala de espera, biblioteca privada, cuarto de juegos, estar íntimo, depósito comercial y/o industrial.
3	No se exige ventilación ni iluminación directa.	Cuartos de vestir y anexos, (Agregado por Ordenanza N° 4357/13) lavaderos de hasta 6 ms2. de superficie depósito de vivienda individual, guardarropa, pasaje, corredor, pasillo, ante-comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m2 de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública
4	Deben ventilar al exterior aunque la ventilación puede ser realizada por conducto.	Baños y Toilets. Despensa, sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos. Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de

		salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.
--	--	--

V.4. La Autoridad de Aplicación clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación del Artículo anterior.

El uso de cada local es el que resulte de su ubicación y dimensiones, independientemente del que se consigna en forma arbitraria en los planos. La Autoridad de Aplicación podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

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

V.5. Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

V.6. Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

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

V.7. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.

1. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.

2. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Contrafrente.

3. Los Retiros de Frente y los Retiros Laterales, se especifican para cada una de las Zonas en los Capítulos IX y X del presente Título.

V.8. 1. Sin perjuicio de lo reglamentado para cada zona, según lo especificado en el Inciso 4 del Artículo anterior, y a los efectos de mejorar la funcionalidad urbanística y la seguridad vehicular, se establecen los siguientes retiros de frente obligatorios no edificables:

Retiros	Avenida	Entre	
Diez metros (10 m) a L.M. en ambos lados	O. Lagos – 12 de Octubre – M. Ciani – RN 8	Fortín El Zapallar	Los Mistos
Cinco metros (5 m) a L.M. en ambos lados	Chapuis	Ruta Nacional 33	Quintana
Cinco metros (5 m) a L.M. en lado par	Santa Fe	Ruta Nacional 33	Quintana
Dos metros (2 m) a L.M. en ambos lados	Quintana	Santa Fé	Marcos Ciani
Cinco metros (5 m) a L.M. en lado par	Newbery	12 de Octubre	Calle 120

2. Los retiros deberán destinarse obligatoriamente a espacio libre pudiendo utilizarse adicionalmente en la Ruta Nacional N° 8 como estacionamiento vehicular o exhibición de productos para la venta con estructuras livianas desmontables.

3. En los casos de los retiros previstos en el Inciso 1 para ambos frentes de la RN8, rigen las compensaciones de superficies reglamentadas en la Ordenanza 2.900.

4. Adicionalmente a lo especificado en el Inciso 1, se establece un retiro de frente obligatorio y parquizado de dos metros a Línea Municipal, en todas las parcelas frentistas a los pasajes y calles de ancho oficial menor a quince metros (15 m).

V.9 1. A los fines de conformar el centro libre de manzana, en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a veinticinco (25) metros se establece un retiro de fondo mínimo que se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Retiro de Fondo} = \frac{L - 20}{2} \geq 5 \text{ m} \quad \text{Donde L es el largo total del terreno.}$$

2. En ningún caso el Retiro de Fondo podrá ser inferior a cinco (5) metros.

Agregado por Ordenanza N° 4108/12:

3. En el caso de que por aplicación de la fórmula expresada en el Inc. 1 no se alcanzara el Factor de Ocupación del suelo (FOS) asignado a la zona, se podrá ocupar el suelo hasta alcanzar este factor, siempre que se cumpla con lo especificado en el Inc. 2.

V.10. 1. En parcelas de esquina y en las parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde la Línea Municipal, será facultad del proyectista decidir la ubicación y conformación del retiro de fondo a fin de lograr la mejor solución funcional ó arquitectónica del edificio de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Calculada la superficie de la parcela que obligatoriamente debe quedar libre de edificación por aplicación del F.O.S. establecido para cada Distrito, dicha superficie deberá estar ubicada íntegramente en los 2/3 (dos tercios) posteriores de la parcela.
- La superficie libre de edificación deberá ser continua entre las líneas divisorias laterales ó entre una de éstas y la divisoria de fondo de la parcela.
- En parcelas de esquina se considera como Línea Divisoria de Fondo a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.

2. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será, para estos efectos, considerado como línea divisoria de fondo de parcela.

3. Los Retiros de Fondo en parcelas atípicas y/o parcelas pasantes con frente a dos o más calles serán definidos por la Autoridad de Aplicación. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación analizará la forma de ocupación de la manzana y los volúmenes edificatorios tanto los existentes como los previstos por este plan a fin de dictaminar la solución que garantice los mejores niveles de asoleamiento, ventilación y reserva de vistas del predio y de las parcelas contiguas.

V.11. En el retiro de fondo de cada parcela será admitida una edificación secundaria separada cuatro (4) metros como mínimo de la edificación principal (Gráfico 1).

Las edificaciones secundarias a las que hace mención el Inciso anterior deberán cumplir obligatoriamente las siguientes disposiciones:
La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.

La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.

La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m), medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo. La altura máxima no podrá superar los cuatro metros medidos en el punto medio de la Línea Divisoria de Fondo a partir de la cota de parcela (Gráfico 1).

La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOT (Agregado por Ordenanza N° 4108/12) y del FOS

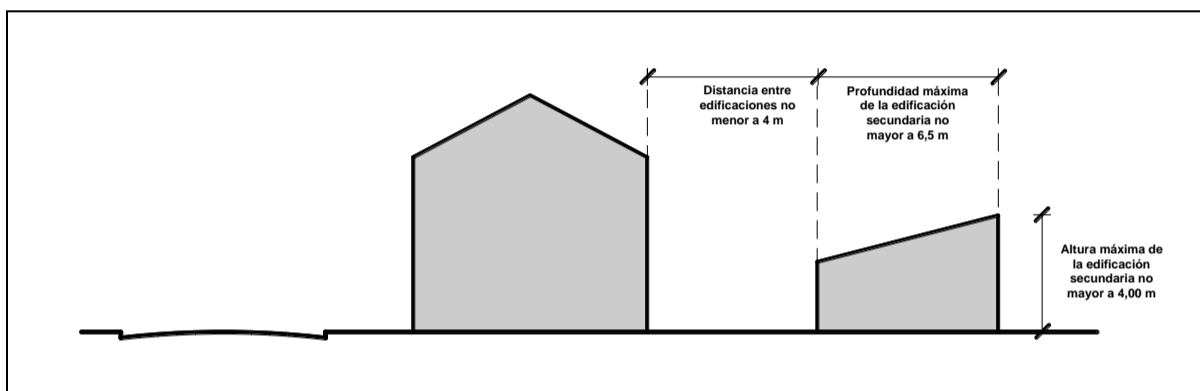
En los casos de parcelas en régimen de condominio la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.

En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.

(Agregado por Ordenanza N° 4108/12)

Para el caso de ampliaciones de viviendas ya construidas, se podrá con esas ampliaciones, invadir el centro de manzana, únicamente en planta baja, con alturas inferiores a 4 (cuatro) metros. Las superficies afectadas por estas construcciones serán computables normalmente para el FOT y afectadas con un coeficiente de 1,5 (un metro coma cincuenta centímetros) para el cálculo del FOS.

Gráfico 1



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

V.12. Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

V.13. Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

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

V.14. Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de las superficies cubierta y semicubierta edificadas y la superficie total de la parcela.

V.15. 1.No será computable para el FOS:

- a) La proyección horizontal sobre Planta Baja de voladizos, aleros o salientes que no superen la medida de sesenta centímetros (0,60 metros) (Modificado por Ordenanza N° 4203/12) un metro con cincuenta centímetros (1,5 metros) desde el plano límite de la edificación.
- b) La proyección horizontal sobre la Planta Baja de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
- c) La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) sobre cota de parcela.

(Agregado por Ordenanza N° 4301/13)

- d) Las superficie de cocheras de techo liviano siempre que cumplan con las siguientes condiciones: 1.- Sean de carácter desmontables; 2.- Sean abiertas sin portones ni laterales; 3.- Las circulaciones serán también abiertas; 4.- No utilizarán mas del 50% (cincuenta por ciento) del terreno libre conforme al FOS de la zona; 5.- Las cubiertas no sean transitables; 6.- No superen la altura de 3 (tres) metros; 7.- No modifican el índice de permeabilidad exigible en la zona.

2.Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.16. 1.Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno que, dotada de vegetación, contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.

2.Índice de Permeabilidad se calculará como un porcentaje de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS.

3.El área descubierta y permeable en cada terreno, deberá materializarse aún cuando existan o se prevean construcciones en subsuelo.

4.Los Índices de Permeabilidad se determinan según las Zonas en los Capítulos IX y X del presente Título.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

V.17. Los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.

V.18. Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).

2. Factor de Densidad Habitacional (FDH)

V.19. Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.20. 1. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

2. A los efectos del cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

a. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.

b. La superficie cubierta y semicubierta destinada a estacionamiento privado de vehículos y/o a carga y descarga.

c. La superficie de los balcones abiertos, aleros, pórticos y/o galerías semicubiertas que no superen el 10% de la superficie máxima construible.

d. Las salas de máquinas, salas de medidores de las instalaciones de servicio, lavaderos colectivos y depósitos en azotea, cajas de escaleras, pasadizos de ascensores, tanques y conductos de ventilación y/o servicios.

e. La totalidad de las superficies de los entresijos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal, del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.

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

Agregado por Ordenanza N° 4108/12:

g. Los pallieres en las plantas altas de los edificios de los departamentos.

V.21. 1. El Factor de Densidad Habitacional (FDH) es el instrumento que controla el nivel de densificación de los edificios destinados al uso residencial y de oficinas o de la parte residencial y de oficinas de los edificios de uso mixto.

2. Se denomina Factor de Densidad Habitacional a la relación entre una unidad habitacional y/o de oficinas y la superficie de terreno.

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

4. Sin perjuicio de los FDH determinados en cada zona, en todos los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m² de terreno.

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

V.22. Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en ampliaciones y/o remodelaciones.

V.23. Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

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

V.24. A los efectos de la presente normativa se consideran tres tipologías urbanas de edificación:

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

V.25. 1. Se considera manzana cerrada a aquella constituida por edificios entre medianeras, configurando una alineación continua sobre la línea municipal en la que los contrafrentes interiores de los edificios definen un espacio libre central en el interior de la manzana.

Dicha alineación sobre línea municipal puede estar definida por elementos arquitectónicos (p. ej.: pórticos).

2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.

3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.

4. Las tipologías edificatorias se establecen en los Capítulos IX y X para cada zona.

V.26. 1. Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de las fachadas a partir de la cota de nivel del terreno natural en el eje medio del terreno.

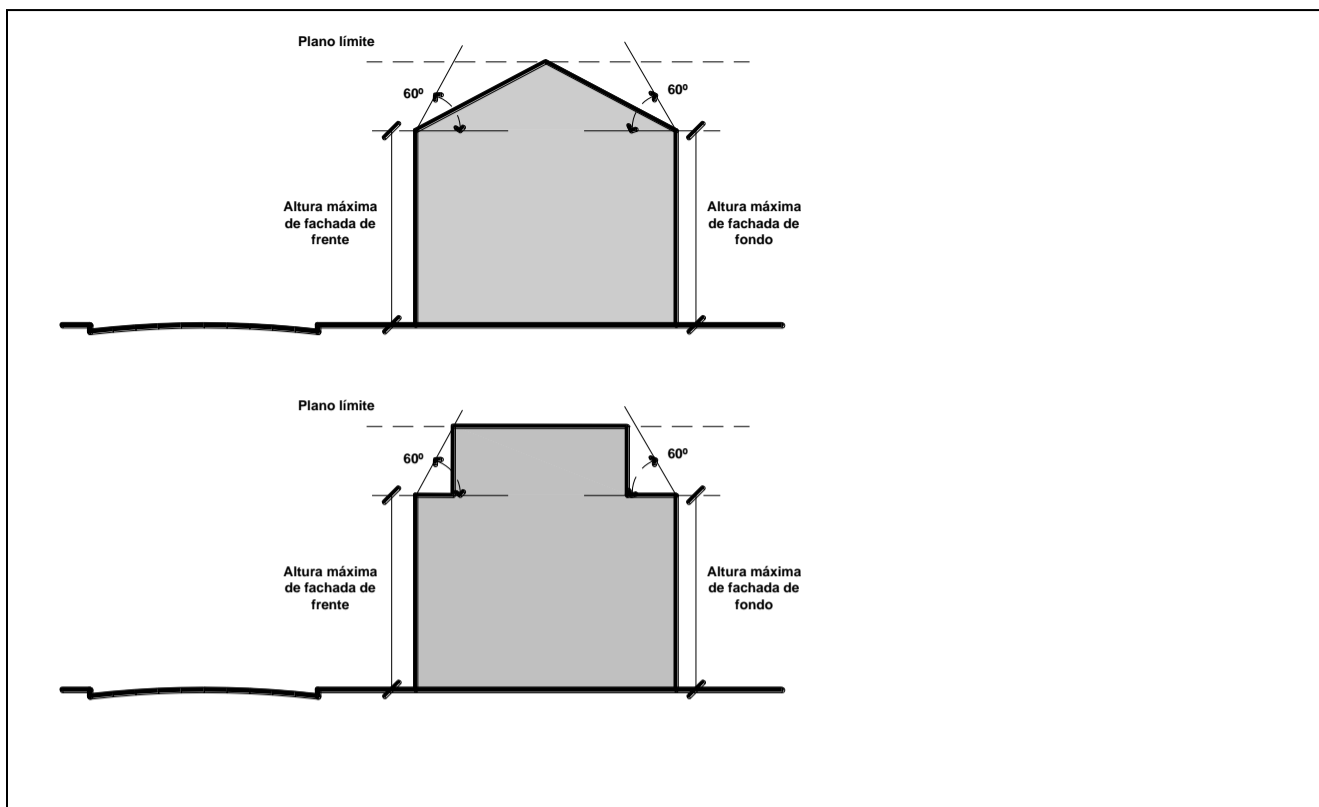
2. Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de terreno natural en el eje medio del terreno y la cota de cualquier punto de la edificación según lo prescripto en el Artículo IV.27.

3. Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para la zona, la envolvente se representará a través de un plano inclinado a 60° grados respecto a las líneas de fachada.

4. Las alturas máximas de fachada y los planos límites de los edificios se establecen en los Capítulos IX y X para cada zona.

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

Gráfico 2



V.27. 1. Por encima de la altura máxima de fachada y hasta el plano límite se podrá construir un nivel en el que sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

2. Por encima del plano límite, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos y balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente u otros elementos que estén reglamentados con ordenanzas específicas.

V.28. A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, la Autoridad de Aplicación, con informe técnico previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial, creada en el Título III, podrá imponer una altura mínima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

V.29. Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

V.30. Los locales definidos en la Sección 1 de este Capítulo como de primera y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los Artículos V.31, V.32 y V.33, salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Artículo V.34. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

V.31. Se considera como Espacio Libre Urbano:

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
2. El espacio no ocupado del retiro de fondo que conforma el centro libre de manzana.
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

V.32.

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

V.33. Se consideran extensiones del Espacio Libre Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio (Gráfico 5).

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

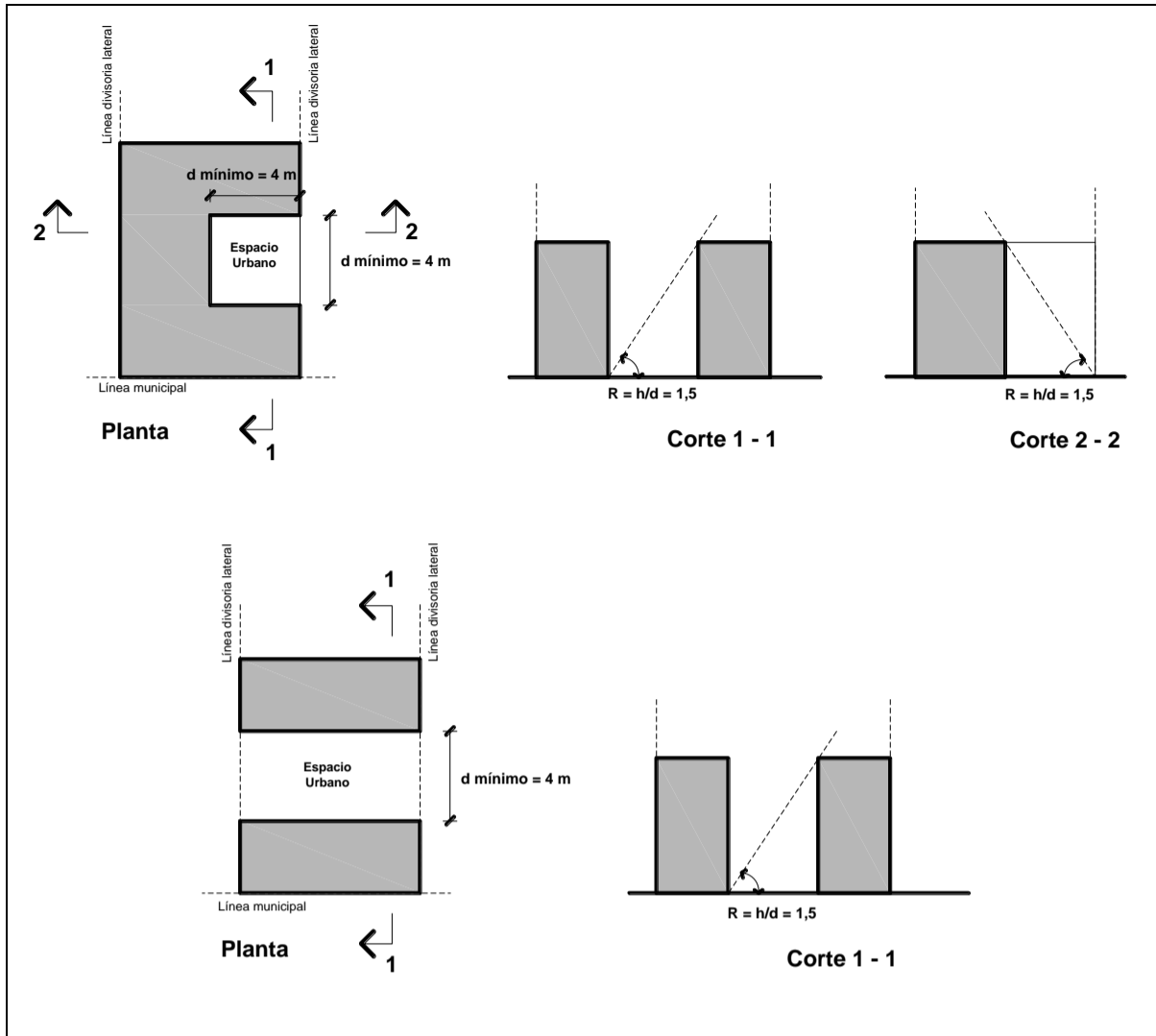


Gráfico 4 – Determinación del Espacio Libre Urbano en edificios de perímetro libre y semi libre.

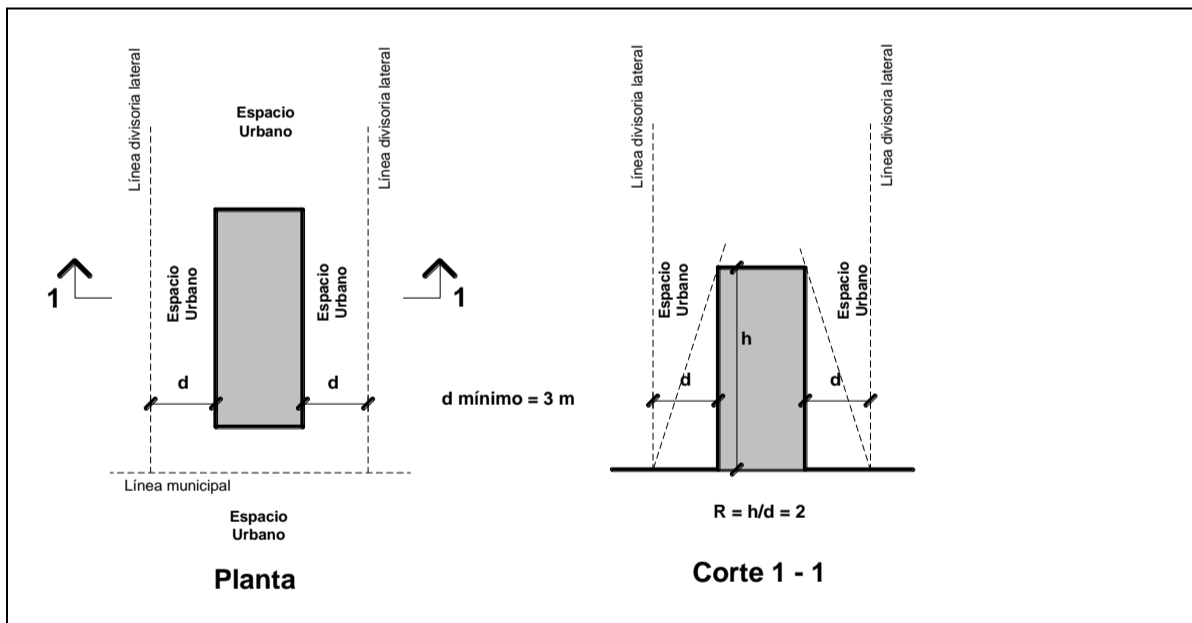
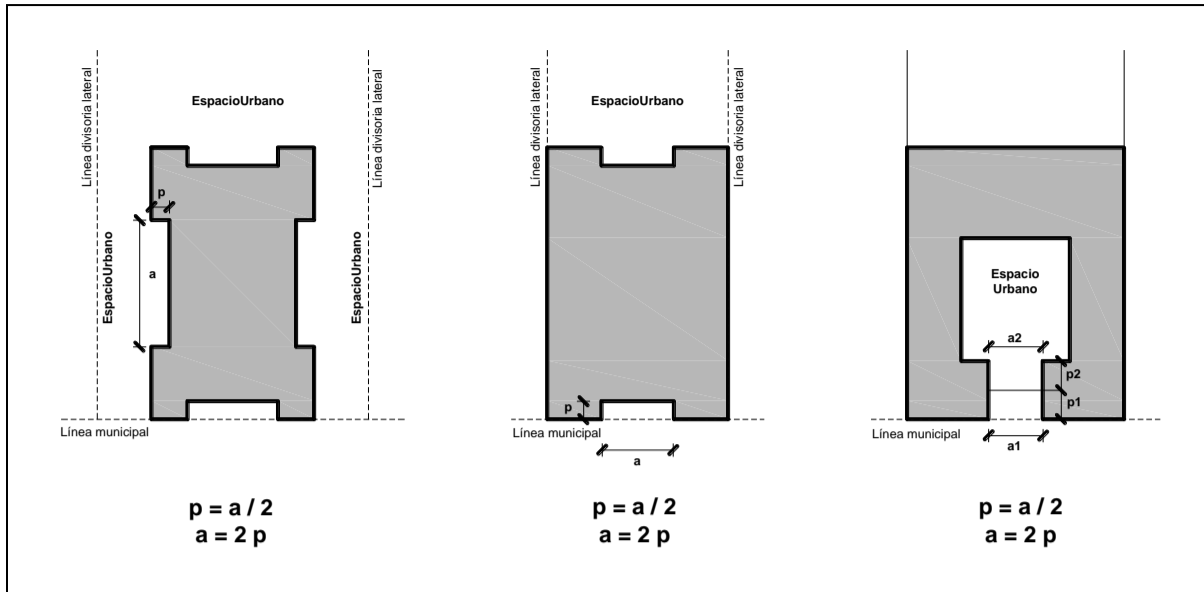


Gráfico 5 - Patios apendiculares del Espacio Libre Urbano

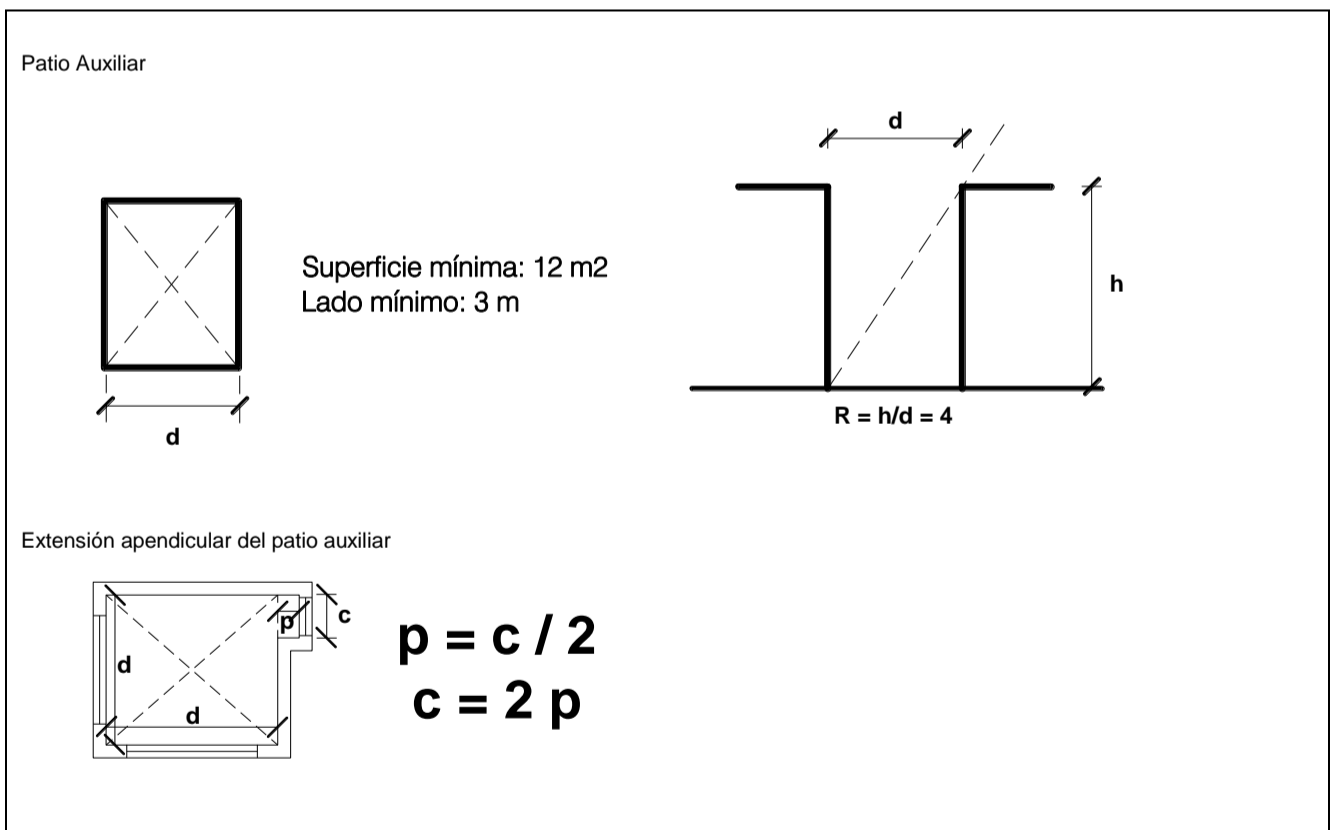


V.34. Se denominan Patios Auxiliares a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda, tercera y cuarta definidos en la Sección 1 de este Título, como así también los dormitorios en las proporciones contempladas en el Artículo V.30. (Modificado por Ordenanza N° 4358/13), como así también hasta tres locales de primera de una misma Unidad Funcional.

V.35. El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:

1. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
2. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
 - a. Superficie mínima igual a doce metros cuadrados (12 m²)
 - b. Lado mínimo igual a tres metros (3 m)
 - c. $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
3. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 6.

Gráfico 6 – Patio Auxiliar



V.36. 1. Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Artículo V.35. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones.

2. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Artículo V.35.

3. La expresión gráfica de estas relaciones se muestra en el Gráfico 6.

V.37. 1. Las dimensiones de los Espacios Libres Urbanos y de los Patios Auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a sesenta (60) centímetros.

2. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte linder a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.

3. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) sobre el solado del área descubierta.

V.38. 1. El arranque de los Patios Auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen Espacio Libre Urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.

2. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

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

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

V.40. Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

V.41. 1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.

b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.

c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.

d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.

3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

4. Las dimensiones consignadas en los Incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

7. El acceso a los módulos de estacionamiento situados a diferente nivel podrá efectuarse a través de rampa fija, rampa móvil u otro medio mecánico aprobado por la Autoridad de Aplicación.

8. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

9. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad se establece en el Anexo 2.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

V.42. Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

V.43. 1. Los requerimientos de carga y descarga para cada uso se establecen en el Anexo 2.

2. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.

3. La superficie consignada en el Inciso 2 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

Subsección 3 – Casos especiales

V.44. 1. La Autoridad de Aplicación podrá aceptar soluciones alternativas de estacionamiento y de espacios de carga y descarga en ampliaciones, remodelaciones y/o cambios de uso de edificios construidos con planos aprobados a la fecha de sanción del presente Plan y en aquellos casos en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.

2. La aceptación de soluciones alternativas requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad, emitido por la Autoridad de Aplicación, será puesta a consideración de la Comisión Mixta de Gestión Territorial creada en el Título III y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.

3. Para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación se podrán exigir parámetros superiores a propuesta de La Autoridad de Aplicación aprobados por la Comisión Mixta.

V.45. Quedan exceptuados de cumplir las dotaciones de estacionamiento de vehículos y de carga y descarga fijadas en este Capítulo y en el Anexo 2, los casos siguientes:

1. Las obras nuevas y las remodelaciones y/o ampliaciones de edificios existentes cuya superficie esté destinada exclusivamente a actividades comerciales, de servicios generales y de terciario recreativo, localizadas en las parcelas frentistas a las calles Belgrano y San Martín entre Av. Marconi y Av. Rivadavia.

2. Las obras nuevas y las remodelaciones y/o ampliaciones de edificios existentes localizadas en parcelas de las zonas Z1 –

3. Microcentro, Z2 – Macrocentro y todas aquellas frentistas a las avenidas principales, definidas, en el Capítulo IV, cuando se cumplan en forma simultánea las siguientes condiciones:

a) Las parcelas deberán tener un frente menor a nueve (9) metros y una superficie menor de doscientos (250) cincuenta metros cuadrado.

b) Deberá ocupar parte de la planta baja con un local comercial o de servicios terciarios con frente a la calle.

CAPITULO VI – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

VI.1. 1.El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.

2.El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

VI.2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

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

VI.3. En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

VI.4. Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

VI.5. La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

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

VI.6. A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura
5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso servicios a la producción
8. Uso rural

VI.7. La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

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

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

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

VI.8. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

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

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

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

VI.9. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

VI.10. Desde el punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o provincial propias de las actividades comprendidas en cada uso:

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

VI.11. 1.Se entiende por Alojamiento Turístico el establecimiento destinado a proporcionar comodidades y alojamiento temporal a las personas.

2.Los alojamientos turísticos se clasifican en función a su infraestructura edilicia en: hoteles, hosterías, apart-hotel, cama y desayuno (B&B) y albergues turísticos (Hostels u Hostales).

VI.12. 1. Se denomina hotel al establecimiento que ofrece alojamiento turístico sin carácter de residencia permanente, con o sin comedor y con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o una parte independiente del mismo. Sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, salidas, ascensores y/o escaleras que reúnen los requisitos mínimos exigibles a este grupo por la legislación provincial.

2. Hosterías son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, por sus estructuras y características, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles.

3. Se consideran apart - hoteles, los inmuebles con iguales características que los hoteles pero que adicionalmente se encuentran dotados de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

4. Establecimientos de cama y desayuno (B&B) son aquellos que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen los servicios de alojamiento y desayuno.

5. Albergues turísticos u Hostels u Hostales son aquellos establecimientos, que ocupan la totalidad o parte independizada de un inmueble o un conjunto de edificios con unidad de explotación, y que proveen el servicio de alojamiento mínimo, en general en habitaciones y sanitarios compartidos.

VI.13. Se entiende como Hotel por Horas cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. La localización y características de los establecimientos encuadrados como Hotel por Horas se regulan por lo especificado en la Ordenanza 1861/89 y en todos los casos deberán contar con cerco de mampostería que impida la visibilidad desde la vía pública con una altura mínima de dos (2) metros.

VI.14. Se entiende como Comercial cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a doscientos (200) metros cuadrados en comercio alimentario o trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a doscientos (200) metros cuadrados y los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario. Incluye comercios con expendio de productos a granel que no presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de cualquier tipo de productos químicos y/o agroquímicos, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, semicubierto y/o cubierto (incluyendo comercios de materiales de construcción).

4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo V.16 de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificadas comunes.

VI.15. A los efectos de la aprobación de la localización de pequeños o medianos comercios incómodos y/o peligrosos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

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

VI.16. Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.
5. La habilitación de grandes superficies comerciales se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza 3688/09 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

VI.17. Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros tanto a las empresas como a los particulares. Se excluyen los servicios

prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en la Subsección 3 – Uso equipamiento de servicios públicos, de este Capítulo. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y/o reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes y turismo, academias de capacitación, alquiler de artículos, peluquerías, salones de belleza, locales de juegos recreativos (excluidos cualquier tipo de juego por dinero), tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:

- a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
- b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.

2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales que generen molestias al entorno.

VI.18. Se entiende como Terciario Recreativo cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Salas de reunión y entretenimiento: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación acompañada, en ocasiones, de espectáculos y se encuentran reguladas por las Ordenanzas 1200/84, 2584/98 y 3411/06. A tales efectos se reconocen los siguientes:

a) cafés concert y clubes nocturnos de cualquier tipo; b) discotecas y salones de baile de cualquier tipo; c) salas de fiesta. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:

- a. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
- b. Salas de reunión y entretenimiento con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.

2. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego y/o apuestas por dinero de cualquier tipo.

3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:

- a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
- b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

4. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:

- a. Establecimientos comprendidos en lo normado por la Ordenanza N°3411-06
- b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- c. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

5. Establecimientos recreativos al aire libre como parques de diversiones y/o parques temáticos y/o similares. Estas actividades se encuentran reglamentadas en las Ordenanzas 1823/89 y 3065/03.

VI.19. Se entiende por servicios empresariales aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y que puede incluir, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

VI.20. El uso equipamiento colectivo es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

VI.21. El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

VI.22. En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.

2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas y el entrenamiento de alto rendimiento.

3. Clubes sociales.

4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

VI.23. A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Artículo anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

4. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VI.24. Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento social:

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

3. Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, sedes de asociaciones gremiales y políticas, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.

4. Promoción social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros de atención, ~~tratamiento y rehabilitación de drogadependientes con o sin alojamiento;~~ (Derogado por Ordenanza N° 4251/13) centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.

5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

VI.25. A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento educativo se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.

2. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre mil (1.000) y tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie.

3. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre tres mil (3.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

4. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VI.26. A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento de salud se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

2. Establecimientos de mediana complejidad y escala con y sin internación de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

3. Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

(Agregado por Ordenanza N° 4251/13)

4. Para todos los establecimientos se establecerá como condicionalidad en las zonas centrales de la ciudad el impacto en la circulación y el estacionamiento, mientras que en las zonas periféricas la existencia de los servicios necesarios para su desarrollo.

VI.27. A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos equipamiento cultural, bienestar social y religioso se subdividen en las siguientes clases:

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

2. Establecimientos de mediana escala entre cuatrocientos (400) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

(Agregado por Ordenanza 4270/13)

Se establecen como condiciones para el Uso Condicional el impacto en la circulación y el estacionamiento en las áreas mas densamente urbanizadas; y la condición de accesibilidad, considerándose suficiente el estabilizado granular para los accesos.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

VI.28. El uso equipamiento de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.

VI.29. El uso equipamiento de servicios públicos se desglosa en las siguientes clases:

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.

2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

VI.30. El uso de equipamientos de servicios públicos y/o dirigidos al público, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.
2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa y justicia: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.
5. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
6. Cementerios: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc. La reglamentación de los cementerios privados se rige por las Ordenanzas 1777/88 y 1793/89 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garages públicos.
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.
10. Servicios Fúnebres: Son aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios. Los Servicios Fúnebres se encuentran regulados por la Ordenanza 2846/01.

VI.31. 1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).

2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes reglamentaciones:

- a. Las condiciones particulares de sus instalaciones y las normas de seguridad se regirán por lo dispuesto por la Secretaría de Energía de la Nación y por ENARGAS.
- b. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
- c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
- d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.

VI.32. Se entiende como playa de estacionamiento de uso público el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Los estacionamientos y garages públicos se regirán por las siguientes determinaciones particulares:

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

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

VI.33. Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.
2. Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas.
3. Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas.
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas regidas por Ordenanza 3578/08.
5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.
7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.

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

VI.34. 1. Cualquier plan o proyecto que se que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

2 La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.

3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.

5. El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura.

6. La instalación, ampliación o modificación de redes de cableados en la vía pública deberá contar con la aprobación previa del Departamento Ejecutivo.

7. La instalación de antenas de radio enlace, radio teléfonos o similares deberá ser analizada y aprobada caso a caso a partir de un estudio especial. El Departamento Ejecutivo dictará una reglamentación especial en base a la legislación provincial, nacional vigente y Ordenanza N° 3578-08.

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

VI.35. Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de ruptura de carga y otras labores auxiliares.

VI.36. Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

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

V.37. 1. Instalaciones para el transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.

2. Instalaciones para el transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.

3. Se definen como terminales y/o estaciones de transferencia de transporte público y privado de pasajeros las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y/o a la administración y estacionamiento de transportes escolares y privado de personas.

4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.

5. Se entiende por servicios de transporte privado de pasajeros aquellas instalaciones destinadas al alquiler de automotores sin chofer y oficinas y terminales de taxis y remises. Frente a los locales habilitados no podrán estacionarse más de 2 (dos) unidades. El resto de las mismas deben obligatoriamente permanecer en playas de estacionamiento ubicadas en el mismo lote u en otros habilitados a tal efecto por la agencia.

VI.38. 1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte la Autoridad de Aplicación podrá requerir, según corresponda, la elaboración de un Plan Particularizado o Sectorial o de un Proyecto Urbano, de acuerdo a lo determinado en el Capítulo II del Título III.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos se analizarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados a la actividad principal y se realizarán estudios específicos de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.

3. Las actividades asociadas de mantenimiento de las unidades de transporte se regularan por las normas correspondientes a los talleres de automotores y/o de estaciones de servicio según corresponda.

VI.39.

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

Subsección 6 – Uso industrial

VI.40. Se entiende por uso industrial los siguientes:

1. Establecimiento industrial: Es todo aquel donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.

2. Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La superficie de los locales destinados a la actividad no podrán superar los 100 m² (cien metros cuadrados) cubiertos.

VI.41. Todos los establecimientos industriales que se instalen, amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro de la jurisdicción del Municipio de Venado Tuerto se registrarán por lo normado en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 y sus modificatorias.

VI.42. 1.A los fines previstos en la presente Subsección y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a la aplicación de la Fórmula de Categorización especificada en el Anexo IV del Decreto 0101 / 2003 antedicho.

2.A los efectos de este Plan los establecimientos industriales incluidos en cada categoría del Decreto 0101 / 2003 se definen de la siguiente forma:

a. Industria de primera categoría: son 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.

b. Industria de segunda categoría: son aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o pueden ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.

c. Industria de tercera categoría: son 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.

VI.43. A los efectos de la habilitación de locales destinados a industria artesanal se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.

b. Productos obtenidos.

c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.

d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.

e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.

f. Dotación de personal, clasificado por actividades y horarios.

g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

VI.44. El uso servicios a la producción es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos, materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

VI.45. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

1. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, el almacenaje con o sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.

2. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de armado y reparación ejercidas por el usuario de su vivienda habitual ó en locales acondicionados que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.

VI.46. 1. Según el tamaño y el tipo de productos permitidos para su almacenaje, los depósitos se subdividen en las siguientes clases:

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta doscientos cincuenta (250) trescientos cincuenta metros cuadrados cubiertos (Modificado por Ordenanza N° 4376/13)	Depósito Clase 1	Depósito Clase 2	Depósito Clase 3	Depósito Clase 4
Mas de doscientos cincuenta (250) trescientos cincuenta metros cuadrados cubiertos (Modificado por Ordenanza N° 4376/13)	Depósito Clase 5	Depósito Clase 6	Depósito Clase 7	Depósito Clase 8

2.Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 3.

VI.47. Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación siempre que cumplan con las siguientes especificaciones:

a. No deberán superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada

b. No deberán superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.

c. No podrán almacenar productos de los tipos 3 y 4 definidos en Anexo 3, ni sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

VI.48. A los efectos de la evaluación de su impacto, los talleres de automotores se subdividen en las siguientes clases:

1. Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.

2. Talleres de automotores de mediana complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas y de caños de escape. Incluye los talleres destinados a la modificación de accesorios y/o estructural para vehículos de calle y/o de competición.

3. Talleres de automotores de alta complejidad: Son establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades de mantenimiento, reparación y rectificación de motores de camiones, maquinaria o de cualquier tipo de vehículos pesados.

VI.49. Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados. No se podrán depositar vehículos afectados a reparación sobre la vía pública de manera permanente ni temporaria.

3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

VI.50. Las actividades desarrolladas en talleres domésticos se llevarán cabo a través de procedimientos artesanales y maquinarias manuales que no produzcan molestias en el entorno.

A los efectos de la aprobación de la localización de talleres domésticos se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

a. Descripción completa del tipo de actividad a desarrollar.

b. Descripción completa del tipo y cantidad de productos, maquinaria y materias primas que serán utilizadas en el local.

c. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.

d. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.

e. Dotación de personal previsto.

f. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 8 – Uso rural

VI.51 Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. Uso de explotación rural

2. Uso extractivo

VI.52. 1. Los usos de explotación rural son los que se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.

2. A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos de explotación rural se clasifican de la siguiente manera:

a. Cultivo de cereales, oleaginosas, forrajeras y de semillas para siembra

b. Cultivo de hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales

c. Cultivo de frutas

d. Cultivos de especias y de plantas aromáticas y medicinales

e. Cría de ganado bovino y ovino y producción de leche, lana y pelos

f. Cría de ganado porcino

g. Cría de ganado equino: incluyendo cría en haras y la producción de semen

h. Cría de ganado en cabañas (Incluye la producción sistema feetlot)

i. Producción de granja y cría de animales (excepto ganado) como aves de corral, pollitos BB para postura y producción de huevos

j. Apicultura (Incluye la producción de miel, jalea real, polen, propóleo, etc.)

k. Cría de animales pelíferos, pilíferos y plumíferos (Incluye visón, nutria, chinchilla, astracán, conejo, liebre, reptiles, etc.)

l. Plantación y repoblación forestal

m. Cría y adiestramiento de animales (por ejemplo perros)

n. Explotación de viveros de plantas ornamentales

o. Explotación de viveros forestales

p. Extracción de productos forestales de bosques cultivados (Incluye tala de árboles, desbaste de troncos y producción de madera en bruto, rollizos, leña, postes, carbón, carbonilla, durmientes y productos forestales).

q. Explotación de criaderos de peces, granjas piscícolas y otros frutos acuáticos (acuicultura).

r. Servicios agrícolas: servicios de maquinaria agrícola ó de cosecha mecánica (Incluye la cosecha mecánica de granos, algodón, forrajes, el enfardado, enrollado, etc.)

s. Servicios pecuarios: incluye los veterinarios: inseminación artificial y servicios para mejorar la reproducción de los animales y el rendimiento de su producción.

t. Centros de enseñanza de y de práctica de equitación

u. Pensionados caninos

VI.53. 1. Los establecimientos dedicados al engorde intensivo de ganado bovino (incluyendo la producción sistema feetlot) se regulan en la Ordenanza 3181/04 y en el Decreto 263/04.

2. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de aves podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los tres mil (3.000) metros del Área Urbana.

3. Los establecimientos dedicados a la cría intensiva de porcinos podrán localizarse en el Área Rural, a una distancia no inferior a los un mil (3.000) metros del Área Urbana.

4. Los establecimientos mencionados en los Incisos precedentes deberán demostrar fehacientemente el cumplimiento de las buenas prácticas que para estas actividades recomienda el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria a fin de evitar efectos contaminantes, olores, etc. Adicionalmente deberán registrarse ante el Municipio, cumplir con las previsiones de la Ordenanza 3.181/04 y el Decreto

263/04 y contar con un estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental según lo prescripto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

VI.54. 1.El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye la explotación de minas y canteras.

2.La realización de cavas, canteras, extracción de tierras, depósito de agua estancada y/o cualquier otra forma de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente sólo estará permitida en el Area Rural y deberá contar en forma previa con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo prescripto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. Se regirán en forma complementaria por las Ordenanzas vigentes.

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

VI.55. 1.Usos predominantes son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

2.Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

3.Usos condicionales son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen, que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. Dicho estudio deberá:

a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

3.Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.

4.Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

VI.56. 1.El Anexo 4 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.

2.A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación que se expedirá utilizando criterios de analogía respecto de aquellos ya definidos. En los casos que crea necesario, la Autoridad de Aplicación podrá requerir un informe técnico previo a la Comisión Mixta de Gestión Territorial así como otros estudios que permitan analizar las repercusiones en el medio urbano.

VI.57. Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 4, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre sí. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

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

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

VI.58. Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de Venado Tuerto u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan para su localización en la zona (Agregado por Ordenanza N° 4320) a excepción de los Usos de Salud y Educación los que serán encuadrados como Usos Condicionales.”

VI.59. En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.

Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:

1. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
2. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
3. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
4. Se autorizarán obras de instalaciones para evitar la contaminación ambiental como (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones), instalaciones que aseguren la protección contra incendios, mejora de las condiciones sociales y sanitarias de los empleados (comedor, vestuarios, baños, zonas de

esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento), y aquellas destinadas a espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios. Estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el FOS, el FOT ni los parámetros urbanísticos de la zona.

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

CAPITULO VII – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

VII.1. El presente Capítulo tiene por objeto regular el parcelamiento del suelo en las Áreas Urbana, Suburbana y Rural.

VII.2. Los proyectos de parcelamiento deben abarcar la totalidad de los lotes y/o fracciones afectadas por los mismos.

VII.3. 1. Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan, a criterio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, ésta podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del proyecto.

2. Las constancias de intervención de otras Reparticiones serán previas al visado de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.

3. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del proyecto.

VII.4. Para la aprobación de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre la circulación y el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Sección 2 – Parcelamientos en Areas Urbana y Suburbana

VII.5. Está prohibido el parcelamiento para fines o usos urbanos y suburbanos:

1. En los terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones. Esta condición se modificará cuando a criterio de la Secretaría de de Obras Públicas y Planeamiento puedan ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones sin afectación de linderos.

2. En terrenos que hayan sido rellenados con material que no permita garantizar la compacidad y/o estabilidad ó que resulte nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

3. En terrenos donde las condiciones topográficas, geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

VII.6. Para la aprobación de todo parcelamiento se exigirá:

1. Cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos, relacionadas a cotas del Instituto Geográfico Militar (I.G.M.) o puntos fijos de la ciudad.

2. Proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento.

VII.7 Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

1. La inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.

2. La protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.

3. Las condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

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

VII.8. Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en los Capítulos IX y X para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto (1/4). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

2. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:

a. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;

b. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;

c. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/5, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;

d. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

3. Asimismo podrán admitirse excepciones a lo dispuesto en el Inciso 1 cuando la Autoridad de Aplicación entienda, con razones fundadas, que la solución geométrica adoptada facilita una solución urbanística adecuada. Esta excepción solo será aplicable al 15% de las parcelas resultantes.

4. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de aquellas urbanizaciones especiales previstas en el Capítulo XI, desde los espacios circulatorios comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.

5. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.

6. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:

a. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.

b. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.

c. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

VII.9. En los parcelamientos ejecutados dentro del Area Urbana ó Suburbana, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la superficie mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

VII.10. Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales ó de programas de regularización urbana surgidos de planes oficiales. Estos casos se registrarán por una reglamentación especial.

VII.11. En todo nuevo loteo realizado en Area Urbana ó Suburbana los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

VII.12. En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Título. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

1. En las Áreas Urbana y Suburbana será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente o planificado por la Autoridad de Aplicación. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Capítulo IV. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.

2. En el Area Suburbana será obligatorio el cumplimiento del trazado presuntivo (Plano 1 del Anexo 6 – Anexo Gráfico). En todo loteo suburbano deberá proyectarse un futuro loteo urbano en el que se afectarán los terrenos donde se diseñan las calles

3. En los proyectos de parcelamientos en Áreas Urbana y Suburbana podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones que fija el Capítulo IV del presente Título.

4. En el Area Urbana los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

a. lado mínimo: 50 m.

b. lado máximo: 150 m.

5. En las Areas Suburbanas las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

a. Superficie máxima: cuarenta mil metros cuadrados (40.000 m²)

b. Lado mínimo: cien metros (100 m)

VII.13. 1. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a seiscientos centímetros (600 cm) de desarrollo longitudinal, como resultado de la hipotenusa, por la proyección de cuatrocientos veinticuatro centímetros por cada lado, en ángulo recto y desde el vértice de esquina. Para lotes irregulares las dimensiones serán las expresadas en el Reglamento de Edificación, según los ángulos de las calles.

2. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria hasta tres metros de altura, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

VII.14. En todo nuevo parcelamiento realizado en el Área Urbana y Suburbana, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad de Venado Tuerto los espacios para ser destinados a calles y (Agregado por Ordenanza N° 4390/13) a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y libres públicos, y espacios de interés comunitario (Agregado por Ordenanza N° 4390/13) según el siguiente detalle:-(Derogado por Ordenanza N° 4390/13)

a. ~~Cesión del 10% (diez por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen para ser destinadas a espacios verdes y libres públicos; y,~~

b. ~~Cesión del 5% (cinco por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s de origen, para ser destinado como reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.~~

Modificado por Ordenanza N° 4390/13

Cada loteo deberá incorporar al dominio público municipal las calles conforme al trazado aprobado por el mismo. Las superficies adicionales, serán cedidas al dominio privado de la Municipalidad como rentas urbanas.

La superficie a donar al dominio privado de la Municipalidad como renta urbana será del veinticinco por ciento (25%) del lote deduciendo la superficie de las calles.-

VII.15. En todos los casos de parcelamientos, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario de uso público, será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

VII.16. Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.

2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.

3. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, 12 (doce) metros de frente y acceso directo desde una calle.

4. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

VII.17. Cuando en el loteo se cumpla por etapas con la provisión de los servicios de infraestructura previstos en esta Ordenanza, se observará que:

1. En el área no alcanzada por uno o varios de los servicios, se delimiten los amezanamientos y cesión de las calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización por subdivisión simple de los bloques creados en ella.

2. La cesión de espacios verdes y libres públicos y de reservas para la localización de equipamiento comunitario cumplimente los requisitos previstos por este Plan para la totalidad de la superficie parcelaria origen.

VII.18. 1.Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Municipio, se cumplan las siguientes condiciones:

a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

d. En todos los casos previstos en este Artículo, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

VII.19. Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Agregado por Ordenanza N° 3975: "La cesión prevista en el Punto VII.14 será exigible cuando la superficie total a parcelar exceda de tres mil metros cuadrados".

VII.20. 1.En todo loteo en el Área Urbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: arbolado público y forestación de los espacios verdes donados, agua potable por red, electricidad, alumbrado público, cordón cuneta y mejorado vial, cloacas y, asimismo, proyecto de pavimento. La ejecución de los proyectos de cloacas quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.

2.En todo loteo en el Área Suburbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: arbolado público, electricidad, alumbrado público y, asimismo, proyectos de: cordón cuneta, pavimento, cloacas y agua potable. La ejecución de los proyectos de cloacas y agua potable quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.

3.En todos los casos los proyectos de infraestructura deberán elaborarse de acuerdo a lo reglamentado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento.

Para el caso de aquellos propietarios que no estuvieran en condiciones económicas de efectuar las presentaciones del loteo, mensuras, o hacerse cargo de los eventuales servicios exigidos etc, se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para que, ad referendum del Concejo Municipal, haga cargo a la Municipalidad de Venado Tuerto de esos costos, compensando por convenio con el propietario dicho costo.. Dicha superficie se adicionará a las que por Ordenanza corresponde para loteos en general.

VII.21. 1.Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Artículo anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto más el 50 % de dicho valor en concepto de riesgo eventual y el cronograma físico-financiero que lo acompañará, refrendado en convenio especial firmado con el DEM y aprobado por el Concejo Municipal.

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

a. En dinero en depósito indisponible.

b. En títulos públicos.

c. A través de un seguro de caución en compañías a satisfacción del municipio.

d. En materiales depositados a nombre del municipio en proveedores previamente aceptados a solo juicio de la MVT

VII.22. 1.Cumplido el cronograma de obras, la garantía podrá ser restituida, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación por parte del municipio y/o las empresas competentes en materia de provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

2.A criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, la garantía prevista en el punto VII.21 puede ser liberada parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y aprobadas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando los porcentajes de obra correspondientes.

VII.23. En los casos que el propietario optara por no presentar las garantías establecidas en los Artículos VII.21. y VII.22., la aprobación e inscripción final de la mensura se producirá con posterioridad a la ejecución y aprobación de la totalidad de las obras de infraestructura previstas en el proyecto de parcelamiento.

VII.24. No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades. Tampoco serán admitidos en el caso de personas jurídicas cuyos integrantes estén comprendidos en esos incumplimientos

VII.25. En el cartel de obra del loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.

b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.

c. Detalle de las obras que serán ejecutadas.

d. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

Sección 3 – Parcelamientos en Area Rural

VII.26. 1.Los parcelamientos en el Área Rural de Venado Tuerto se regirán por las leyes provinciales 9.319/83 y 12.749/07 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

2. En todos los casos dichos parcelamientos deberán proyectarse respetando en un todo la preservación del paisaje y de productividad las actividades primarias según se reglamenta en los Artículos I.4., IX.23. y IX.24. del presente título.

CAPITULO VIII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO

Sección 1 – Determinaciones generales

VIII.1. Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la preservación y protección del patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico dentro del distrito municipal.

VIII.2. A los fines de preservar y valorar el patrimonio de Venado Tuerto el Departamento Ejecutivo elaborará un Catálogo Patrimonial que defina los bienes, sean estos edificios, conjuntos de edificios o espacios públicos, a ser declarados “de Interés Patrimonial Municipal”. Para esta tarea contará con el asesoramiento de la Comisión Mixta.

VIII.3. Toda intervención a emprender sobre un bien inmueble declarado “de Interés Patrimonial Municipal” que implique cualquier forma de modificación, ampliación, conservación, restauración, mantenimiento, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición o destrucción total o parcial o alteración en cualquier concepto, deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación, el que podrá formular las recomendaciones que considere pertinentes.

VIII.4. Los propietarios de bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” deberán notificar a la Autoridad de Aplicación, con una anticipación no menor a quince (15) días hábiles, la realización de todo acto jurídico que cree, modifique o extinga derechos y obligaciones relativos a la titularidad, gravámenes y otros derechos reales o personales sobre el bien en cuestión. Las obligaciones de protección de los bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal” permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

VIII.5. El Departamento Ejecutivo acordará con los propietarios de bienes declarados “de Interés Patrimonial Municipal”, si así fuera conveniente, las medidas necesarias para asegurar adecuadas condiciones de acceso y disfrute de los mismos por parte de la población en general.

VIII.6. Los bienes inmuebles comprendidos dentro del presente régimen deberán estar señalizados en lugar visible y legible, con una breve mención de los motivos de la declaración.

VIII.7. El Catálogo Patrimonial será elaborado en un todo de acuerdo con los Criterios Valorativos, los Niveles de Protección y los Grados de Intervención que se especifican en este Capítulo.

Sección 2 – Criterios Valorativos, Niveles de Protección y Grados de Intervención

VIII.8. 1. Los criterios de selección a utilizar para confeccionar el Catálogo Patrimonial serán los siguientes:

- a. Valor Urbanístico
- b. Valor Arquitectónico
- c. Valor Histórico-Cultural
- d. Valor Singular

2. Los criterios antedichos se refieren al tipo de valoración asignada al bien patrimonial en función de sus elementos a proteger, el análisis de su contexto y los objetivos y estrategias del presente Plan para la zona donde se encuentra ubicado el mismo.

VIII.9. Las definiciones de cada uno de los criterios del Artículo anterior son las siguientes:

- a. Valor Urbanístico: comprende características cualitativas del edificio que incide en una trama, paisaje urbano o el espacio público.
- b. Valor Arquitectónico: se refiere a los materiales, tipologías, estilos, lenguaje y otras particularidades que se consideren dignas de destacar.
- c. Valor Histórico-Cultural: comprende aquellos elementos testimoniales que fueron hitos destacados en la conformación social ciudadana, que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- d. Valor Singular: se refiere a las características particulares y distintivas de un elemento, edificio o sitio, que no respondan a los criterios anteriores, pero que sean considerados relevantes en sí.

VIII.10. Se definen tres niveles de protección de los inmuebles ó sitios catalogados:

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

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

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

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

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

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

VIII.11. 1. Para cada bien catalogado, y de acuerdo los niveles de protección especificados en el Artículo anterior, el Catálogo a elaborar especificará diferentes grados de intervención que serán permitidos.

2. Se denominan Grados de Intervención a los niveles que puedan alcanzar eventuales obras de refacción y/o construcción que afecten a los bienes patrimoniales catalogados. Los parámetros correspondientes que establecerán restricciones y autorizaciones de las obras de restauración (consolidación, reintegración, integración y liberación), revalorización y/o ampliación serán los que surjan de la evaluación que sobre el particular emita la Autoridad de Aplicación, debiendo tender a los criterios de razonabilidad y equilibrio entre las aspiraciones de la comunidad con su historia y su patrimonio y los intereses de los propietarios de esos bienes.

CAPITULO IX – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

IX.1. El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas de Regulación General previstas en el Capítulo II del presente Título. En el Anexo 6 se resumen los principales indicadores urbanísticos de las diferentes zonas de Regulación General.

(Agregado por Ordenanza N° 3996/11)

“Aclaración: Para todas las zonas se tomarán como patrón de urbanización propuesto los niveles de edificación como referencia, siendo obligatorio los parámetros de alturas, especificados en los puntos referidos a los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva, en particular la altura de fachada.”

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Urbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona 1 – Microcentro

IX.2. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 1 – Microcentro delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z1 Microcentro	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades e intercambios sociales que presenta un carácter simbólico y polifuncional de máxima primacía. La zona muestra un amanzanamiento regular de forma cuadrada y un parcelario con importante presencia de lotes de escasa superficie por lo cual no se aceptarán nuevas subdivisiones de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se promueve la localización de actividades terciarias propias de un área de centralidad compleja y de alcance regional. Los índices de edificabilidad propuestos son de valores medios / medios-altos a fin de no aumentar la congestión del sector. Morfología propuesta: Edificación de PB y 4 niveles, con alineación continua en PB, sobre Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: a) No obligatorio. b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a tres (3 m) y solo será aplicable al menos a partir del segundo piso. En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.3. de este Artículo.
	Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: a) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a cuatro (4). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4 m) metros. b) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten.
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,75. PA: 0.65. Salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 0,8.
	Índice de Permeabilidad: No aplica.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3 salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 3,8. Factor de Ocupación máximo aplicable a los usos residenciales: 2 debiendo coexistir en la parcela con usos terciarios permitidos.
	Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda cada 27 m2 de terreno como máximo. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
	Altura máxima de fachada: 17 m (diecisiete metros con cincuenta centímetros). En los casos de retiro voluntario de frente, la altura máxima de fachada será de 20 m (veinte metros centímetros).
	Plano límite: 23 m (veintitres metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., el plano límite será de 26 m (veintiséis metros).
1.4. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.

	Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m ² (seiscientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)
--	--

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona 2 – Macrocentro

IX.3. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 2 – Macrocentro delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z2 Macrocentro	Es el sector conexo al Microcentro y que sirve de “natural desborde” y continuación de las actividades terciarias de este último. Las características del amanzanamiento y del parcelario son idénticas a las del Microcentro y no se aceptarán nuevas parcelas de dimensiones inferiores a los promedios existentes. Se fomenta un tejido con fuerte mixtura entre residencia y actividades terciarias en las planta bajas. La zona tendrá la mayor densidad constructiva y poblacional del Area Urbana (con densidades netas propuestas de 1.000 hab/ha). Morfología propuesta: Edificación de PB y 5 niveles, con alineación continua en PB Línea Municipal y alto grado de ocupación del suelo.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: a) No obligatorio b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a tres (3 m). En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.4. de este Artículo.
	c) Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: d) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a cuatro (4). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4 m) metros. e) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten.
	f) Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
	g) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo PB: 0,7. PA: 0.6 salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 0,8.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	h) Índice de Permeabilidad: como mínimo 15% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada.
	i) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 3 salvo para el caso de edificios de garages públicos (según lo determinado en la Subsección 3 de la Sección 4 del Capítulo VI de este Título) que será de 3,8.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	j) Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda cada 20 m ² de terreno como máximo. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
	k) Tipología urbana de edificación: alineación continua en Planta Baja
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	l) Altura máxima de fachada: 20 m (veinte metros). En los casos de retiro voluntario de frente y/o de retiro lateral previstos en 1.1., la altura máxima de fachada será de 23 m (veintitres metros).
	Plano límite: 26 m (veintiseis metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., el plano límite será de 29 m (veintinueve metros).
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:

	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 600 m² (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (doce metros)
--	---

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona 3 – Residencial de densidad media

IX.4. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 3 – Residencial de densidad media delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z3 Residencial de densidad media	<p>Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades terciarias no molestas. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias a fin de conformar corredores con un tejido de mayor mixtura de usos.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 3 niveles con grado medio de ocupación del suelo. Manzana Mixta. Sobre Av.: Alineación continua PB.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: a) No obligatorio b) En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro de frente, este no podrá ser menor a tres (3 m). En estos casos es de aplicación lo previsto en 1.4. de este Artículo.
	Retiro Lateral: No obligatorio. El dimensionamiento de los retiros laterales que no constituyan Espacio Libre Urbano, según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo V de este Título, se rige por las siguientes condiciones: a) La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a líneas divisorias laterales entre parcelas, será menor o igual a cuatro (4). La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4 m) metros. b) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten.
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 25% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2
	Factor de Densidad Habitacional: 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 30 m ² de terreno. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 14 m (catorce metros). En los casos de retiro voluntario de frente previstos en 1.1., la altura máxima de fachada será de 17 m (diez y siete metros). Plano límite: 20 m (veinte metros). En los casos de retiro voluntario de frente y/o de retiro lateral previstos en 1.1., el plano límite será de 23 m (veintitrés metros).
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.
2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 300 m ² (tres cientos cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros) (Modificado por Ordenanza N° 2356/13) 12 m (doce metros)
4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z3	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z3 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6 - Índice de Permeabilidad: 15 % de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado.

	<ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2,2 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros). - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	---

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona 4 – Residencial de media – baja densidad

IX.5. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 4 – Residencial de media - baja densidad delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z4 Residencial de media - baja densidad	<p>Son aquellos sectores dotados total o parcialmente de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan conseguir densidades medias – bajas de ocupación. Los usos se complementan con un acotado número de actividades comerciales y de servicio inocuas.</p> <p>Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles con alineación libre en Línea Municipal en manzana mixta y un grado medio de ocupación del suelo.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio.
	Retiro Lateral: No aplica. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a tres (3) metros.
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 35% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,4
	Factor de Densidad Habitacional
	<p>a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 50 m² de terreno.</p> <p>b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 125 m² de terreno.</p> <p>En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12</p>
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
	Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.</p> <p>Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros) (Modificado por Ordenanza N° 4356/13) 11 metros (once metros)
-------------------	---

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z4	<p>Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z4 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6 - Índice de Permeabilidad: 15% de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,6 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 (cuatro) metros al plano límite. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	--

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona 5 – Residencial de baja densidad

IX.6. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 5 – Residencial de baja densidad delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z5 Zona Residencial de baja densidad	<p>Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de completamiento urbano. En ellos se espera consolidar los usos residenciales de baja densidad y ocupación del suelo. Sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado bajo de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio salvo en los casos previstos en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
	Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a tres (3) metros.
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 50% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1
	Factor de Densidad Habitacional
	<ul style="list-style-type: none"> a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 100 m² de terreno. b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 150 m² de terreno. <p>En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12</p>
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
	Plano límite: 16 m (dieciséis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4. En esta zona no se aplicará lo dispuesto en materia de Usos Disconformes en la Sección 6 del Capítulo VI.
--------------------	--

3. Parcelamientos	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.</p> <p>Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 300 m² (trescientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros) (Modificado por Ordenanza N° 4356/13) 12 m (doce metros)
-------------------	---

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z5	<p>Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z5 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Índice de Permeabilidad: 25% de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado. - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 (cuatro) metros al plano límite. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	---

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona 6 – Barrios de usos mixtos

IX.7. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 6 – Barrios de usos mixtos delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z6 Barrios de Usos Mixtos	<p>Son sectores dotados parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia de baja densidad, usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia. El amanzanamiento es regular aunque con diversidad de tipologías (especialmente cuadrada y rectangular "tipo taller") y de dimensiones. Al igual que en la Z3, Z4 y Z5, sobre las Avenidas Principales y Secundarias de la zona se promueve la localización de actividades terciarias con el fin de conformar corredores comerciales y de servicios que atiendan fundamentalmente a los barrios adyacentes.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado medio de ocupación del suelo y alineación y retiros laterales sin restricciones.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio salvo en los casos previstos en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
	Retiro Lateral: No obligatorio
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 40% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,4
	Factor de Densidad Habitacional
	<p>a) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 80 m2 de terreno.</p> <p>b) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 120 m2 de terreno.</p> <p>En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12</p>
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
	Plano límite: 16 m (dieciseis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

1. Parcelamientos (Agregado por Ordenanza N° 4388/13) Excepto Avda Chapuy y Avda Santa Fe	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.</p> <p>Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 250 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros) (Modificado por Ordenanza N° 4356/13) 11 m (once metros)
---	---

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z6 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a
--	---

avenidas principales y secundarias en la Z6 EXCEPTO Avda Chapuy entre Rosa Larriera y Lusenhoff y Avda Sta Fe entre Quintana y Lusenhoff	<p>actividades terciarias en PB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB: 0,7. PA: 0.6 - Índice de Permeabilidad: 20% de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado. - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 (cuatro) metros al plano límite - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	---

5. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a Avda Chapuy entre Rosa Larriera y Lusenhoff y Avda Sta Fe entre Quintana y Lusenhoff numeración par	<p>Las siguientes condiciones rigen para estas parcelas solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,6 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) Planta Baja máximo: 0,7 - Índice de Permeabilidad: 15% de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado. - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2 - Altura máxima de fachada 14 metros (con retiro voluntario 17 m) y plano límite 20 metros (con retiro voluntario 23 m) <p>Factor de Densidad Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 30 m2 de terreno. - En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 120 m2 de terreno. - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	--

Agregado por Ordenanza N° 4388/13

6. Parcelamientos. Avda Chapuy y Avda Santa Fe	<p>Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII.</p> <p>Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima: 600 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) - Lado mínimo: 15 m (quince metros)
--	---

Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona 7 – Residencial especial

IX.8. 1.La Zona 7 – Residencial especial delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

2.Las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona se regirán por lo reglamentado en la Ordenanza 1.847/89.

3.En los casos de las parcelas frentistas a las calles España, Marconi, Italia y Maipú se admitirá la construcción de hasta tres unidades funcionales por parcela destinadas a vivienda, servicios generales y oficinas ó a oficinas profesionales domésticas.

Subsección 8 – Condiciones particulares para la Zona 8 – Zona Residencial – Industrial Condicionada

IX.9. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 8 – Zona Residencial – Industrial Condicionada delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z8 Zona Residencial – Industrial Condicionada	<p>Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia mixturados con viviendas unifamiliares. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y la residencia de baja densidad. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Por sus características y localización, se estima necesario prever futuros cambios tanto de tejido como de ocupación y usos de suelo.</p> <p>Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles en tejido de edificación mixta y grado medio de ocupación del suelo.</p>

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: No obligatorio.
	Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a tres (3) metros
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.

1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,7 PA 0,5
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 40% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1
	Factor de Densidad Habitacional c) En los casos que el predio cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 100 m2 de terreno. d) En los casos que el predio no cuente con servicio de red cloacal el FDH máximo será de 1 unidad funcional de vivienda y/o oficina cada 150 m2 de terreno. En cualquiera de los casos, si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 11 m (once metros)
	Plano límite: 16 m (dieciseis metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 300 m2 (tres cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 10 m (diez metros) (Modificado por Ordenanza N° 4356/13) 11 m (once metros)
-------------------	---

4. Condiciones particulares para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z8	Las siguientes condiciones rigen para las parcelas frentistas a avenidas principales y secundarias en la Z8 solo en aquellos casos que la edificación incluya local destinado a actividades terciarias en PB: <ul style="list-style-type: none"> - Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,7 PA 0,6 - Índice de Permeabilidad: 40% de la superficie libre resultante del FOS que deberá ser parquizado y forestado. - Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,2 aplicable de forma indistinta a todos los usos permitidos en la Zona - Altura máxima de fachada y plano límite: A las dimensiones establecidas en el Inciso 1.4. se le podrá adicionar 3 m (tres metros) a la altura máxima y 4 (cuatro) metros al plano límite - Los parámetros no consignados en el este Inciso se rigen por los valores establecidos para la Zona en los Incisos 1, 2 y 3.
--	--

Ordenanza N° 4377/13 crea Zona Z 8-1

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z8-1 Zona - Industrial y de Servicios Condicionada	Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y actividades de servicios. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Morfología propuesta: Edificación de PB y 2 niveles en tejido de edificación dedicados al comercio, industrias y depósitos inocuos.

Los restantes parámetros corresponden a la Zona Z-8

Subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona 9 – Corredor de ruta

IX.10. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 9 – Corredor de ruta delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9 Corredor de Ruta	Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios altos. Se permitirá la localización de actividades industriales solo en los tramos de Area Suburbana y Rural de ambas rutas. Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones

	de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: Grado medio de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales sin restricciones.
--	--

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
	Retiro Lateral: No obligatorio. En los casos en los que se opte voluntariamente por el retiro lateral, este no podrá ser menor a tres (3) metros
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: PB 0,75 PA 0,6
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 40% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 2
	Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda por parcela como uso complementario a la actividad principal.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana mixta
	Altura máxima de fachada: 23 m (veintitrés metros)
	Plano límite: 29 m (veintinueve metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 600 m ² (seis cientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 12 m (quince metros) (Modificado por Ordenanza N° 4356/13) 15 m (quince metros)
-------------------	---

Ordenanza N° 4171/12.- Crea la Zona Z 9-1

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z9-1 Corredor de Ruta Extraurbano	Son los sectores linderos a la RN8 y a la RN33 en los que se localizan actividades comerciales y de servicio mixtas de mediana escala y con parámetros de ocupación medios bajos. Se permitirá la localización de actividades industriales Por ser las vías regionales que concentran el mayor volumen de tránsito pasante de la ciudad se exigen especiales condiciones de parquización de los espacios públicos y privados de frente y de cuidado de las fachadas. Morfología propuesta: Edificación de PB y hasta 2 niveles con grado bajo de ocupación del suelo, alineación de edificación retirada de la línea municipal y retiros laterales obligatorios.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo V.
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de frente: En la margen sur 10 ms. En la margen norte no aplica.
	Retiro lateral: 3 metros.
	Retiro de fondo: 15 metros.
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de ocupación de suelo: FOS 0,5.
	Índice de permeabilidad: 50% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada.
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de ocupación Total FOT = 1.
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana abierta.
	Altura máxima de fachada: No aplica
	Plano límite: No aplica.
2. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas

	para las parcelas; superficie mínima: 2.500 metros cuadrados. Lado mínimo 40 ms.
--	--

Subsección 10 – Condiciones particulares para la Zona 10 – Zona de actividades productivas y de servicios

IX.11. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 10 – Zona de actividades productivas y de servicios delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z10 Zona de actividades productivas y de servicios	Son los sectores periurbanos destinados a la localización de actividades de servicio mixtas, depósitos y establecimientos industriales de mediana escala no molestos con parámetros de ocupación medios.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V, (Agregado por Ordenanza N° 4191/12) siempre que no entre en contradicción con lo estipulado a continuación. (Derogado por Ordenanza N° 4300) (Agregado por Ordenanza N° 4300 Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V, siempre que no entre en contradicción con lo estipulado a continuación.)
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente: Seis (6 m) metros. (Modificado por Ordenanza N° 4191/12) No se exige (Derogado por Ordenanza N° 4300) (Agregado por Ordenanza N° 4300 Retiro de Frente: 5 m (cinco metros))
	Retiro Lateral: Tres (3 m) metros en cada lateral
	Retiro de Fondo: Seis (6 m) metros. (Modificado por Ordenanza N° 4191/12) 5 m. (cinco metros.) (Derogado por Ordenanza N° 4300) (Agregado por Ordenanza N° 4300 Retiro de Fondo: 3 m. (Tres metros).)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,7 (Modificado por Ordenanza N° 4191/12) El que resulte de los retiros. (Derogado por Ordenanza N° 4300) (Agregado por Ordenanza N° 4300-Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: El que resulte de los retiros hasta un máximo de 0,7.)
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 30% (Modificado por Ordenanza N° 4191/12) 50% de la superficie resultante del FOS de los retiros deberá ser parqueada y forestada (Derogado por Ordenanza N° 4300) (Agregado por Ordenanza N° 4300 Índice de Permeabilidad: como mínimo 50% de la superficie resultante de los retiros y deberá ser parqueada.)
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 1,5
	Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda por parcela como uso complementario a la actividad principal. Modificado por Ordenanza N° 4191/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 15 m (quince metros)
	Plano límite: 20 m (veinte metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se regirá según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se regirá por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. (Agregado por Ordenanza N° 4191) siempre que no entre en contradicción con lo estipulado por la presente Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.000 m ² (mil metros cuadrados) - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)
-------------------	--

Agregado por Ordenanza N° 4200- Se define que en la Zona Z10, Zona de actividades productivas y de servicios, el nivel de infraestructuras requerido serán los que se exigen para las Áreas Suburbanas que están especificados en el Ítem 2 del Art. VII 20 del Título II del Plan de Desarrollo Territorial.

Subsección 11 – Condiciones particulares para la Zona 11 – Plazas y espacios abiertos públicos

IX.12. 1.El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se somete cualquier intervención urbanística y/o de edificación en la Zona 11 – Plazas y espacios abiertos públicos delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

2.En ellas se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a. Las plazas, paseos y espacios abiertos incluidos en esta Zona son aquellos ámbitos parqueados y equipados destinados al uso y goce recreativo público.

b. En ellos la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar usos y obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las mismas.

c. Toda obra requerirá de la elaboración previa de un Proyecto Urbano de Detalle, según lo especificado en el Capítulo II del Título III.

d. Los proyectos deberán seguir las especificaciones generales referidas a la protección y ampliación del patrimonio forestal y al mejoramiento del paisaje contenidas en las Secciones 6 y 7 el Capítulo III del este Título.

Sección 2 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Suburbana de Venado Tuerto

IX.13. La presente Sección determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el Área Suburbana delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Z12 – Zona Residencial Extraurbano 1

IX.14. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 12 – Residencial Extraurbano 1 delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z12 Residencial Extraurbano 1	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares de uso permanente en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 3 m (tres metros)
	Retiro Lateral mínimo: 3 m (dos metros con cincuenta centímetros) sobre cada lateral
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. (Modificado por Ordenanza N° 4214/12) 5 m (cinco metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,3
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 70% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,5
	Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 500 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros)
	Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se registrará según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se registrará por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.000 m ² (mil metros cuadrados) - Lado mínimo: 18 m (diez y ocho metros)
-------------------	---

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z13 – Zona Residencial Extraurbano 2

IX.15. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 13 – Residencial Extraurbano 2 delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z13 Residencial Extraurbano 2	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas unifamiliares en predios de mediana superficie con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 3 m (tres metros)
	Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. (Modificado por Ordenanza N° 4214/12) 5 m (cinco metros)

1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,3
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 70% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,4
	Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 700 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros)
	Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se registrará según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se registrará por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 30 m (treinta metros)
-------------------	--

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z14 – Zona Residencial Extraurbano 3

IX.16. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 14 – Residencial Extraurbano 3 delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z14 Residencial Extraurbano 3	Son los sectores sub-rurales donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios no molestos en grandes predios con características particulares de tejido abierto y en contacto con la naturaleza.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 5 m (cinco metros)
	Retiro Lateral mínimo: 5 m (cinco metros) sobre cada lateral
	Retiro de Fondo: Cumplirá lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo V de este Título. (Modificado por Ordenanza N° 4214/12) 5 m (cinco metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,2
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 70% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: 0,25
	Factor de Densidad Habitacional máximo: 1 unidad funcional de vivienda cada 800 m ² de parcela. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Derogado por Ordenanza N° 4173/12

1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 7 m (siete metros)
	Plano límite: 11,5 m (once metros con cincuenta centímetros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se registrará según lo determinado tanto en la Sección 6 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se registrará por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 2.500 m ² (dos mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)
-------------------	---

Sección 3 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en las Areas Urbana y Suburbana de Venado Tuerto

Subsección 1 – Generalidades

IX.17. En los casos de predios pasantes con salida a dos ó más calles y con zonificaciones diferentes sobre cada frente se procederá de la siguiente manera:

a. Sobre cada frente se aplicarán los parámetros urbanísticos en forma independiente hasta la línea fijada por el retiro de fondo. Para su determinación, el propietario propondrá a la Autoridad de Aplicación para su análisis y aprobación, una subdivisión virtual ó imaginaria, el cálculo de los indicadores y el proyecto de edificación respectivo sobre cada lote.

b. Cuando el lote tenga frentes sobre las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 y Z7 en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos.

Agregado por Ordenanza Nº 4173/12:

Para la determinación del Factor de Densidad Ocupacional, cuando el cociente entre los metros cuadrados a construir y el número de Unidades Funcionales permitidas en la Zona no fuere un número entero, se tomará el número inferior cuando la fracción sea menor a 0,5 y se tomará el número superior cuando la fracción sea 0,5 o más.

IX.18. 1.El Departamento Ejecutivo podrá autorizar una tolerancia máxima del tres por ciento (3%) por sobre los valores numéricos determinados en los parámetros urbanísticos de las diferentes Zonas.

2.En los casos de edificaciones mayores a mil quinientos metros cuadrados cubiertos (1.500 m²), las tolerancias especificadas en el Inciso anterior deberán contar con informe previo de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.

3.Cualquier propietario de una parcela localizada en Area Urbana cuya superficie exceda los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrá requerir el dictado de normas particulares para la misma.

4.En los casos previstos en el Inciso precedente, las normas particulares que se dicten deberán ajustarse en un todo a los principios, objetivos y directrices consignados en la Parte 1 del Presente Plan.

5.Los casos previstos en el Inciso 3 se encuadran en un todo en lo normado en la Sección 3 del Capítulo III del Título III de este PDU sobre la Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística.

6.Las normas particulares serán elaboradas por la Autoridad de Aplicación, contarán con informe técnico de la CMGU y serán remitidas al Concejo Deliberante para su consideración. Este actuará de acuerdo a lo previsto en el Capítulo VI del Título III del presente Plan.

IX. 19. En toda edificación superior a planta baja mas dos niveles se exigirá la instalación de ascensores.

Subsección 2 – Actuación en edificios existentes destinados a usos permitidos y que cuenten con planos aprobados

IX.20. 1.La presente Subsección determina las condiciones a las que se someten las obras de reforma, transformación, conservación y ampliación en edificios con planos aprobados con anterioridad a la aprobación de este Plan, que se destinen a usos permitidos y que no se ajusten a lo dispuesto en el Capítulo V y en los parámetros urbanísticos particulares fijados para cada una de las zonas.

2.La actuación en edificios existentes destinados a usos disconformes se reglamenta en la Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa, del Capítulo VI de este Título.

IX.21. En los edificios definidos en el Artículo anterior serán admitidas las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes cuando aquellas resulten necesarias para la habilitación de usos permitidos en la zona por este Plan.

IX.22. En aquellos edificios en los que el FOS determinado para la zona se encuentre excedido, pero no el FOT y la densidad, se autorizarán obras de transformación y/o ampliación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. No se podrán ejecutar obras de ampliación, cubiertas y/o semicubiertas, que incrementen el FOS ni que superen el retiro de fondo determinados para la zona salvo que se trate de cajas de escaleras no mayores a siete metros con cincuenta centímetros (7,5 m²) cuadrados de superficie.

2. No podrá ampliarse la superficie de aquellas edificaciones secundarias permitidas en la Sección 2 del Capítulo V.

3. La superficie a construir en las plantas superiores a la Planta Baja deberá respetar el valor máximo del FOS establecido en la zona.

4. Las obras a ejecutar deberán demostrar que contribuyen a mejorar las condiciones de ventilación e iluminación de los diferentes locales de la edificación existente.

5. La superficie total de la edificación transformada y/o ampliada, incluidas las nuevas obras a ejecutar, deberá respetar los parámetros máximos de FOT y densidad establecidos para la zona.

IX.23. En aquellas edificaciones en las que el FOT máximo permitido en la zona se encuentre excedido serán admitidas acciones de conservación y reforma de los locales, de las estructuras y de las instalaciones existentes no permitiéndose obras que impliquen el aumento del FOS y del FOT, debiéndose respetar los valores máximos del resto de los parámetros urbanísticos admitidos para la zona.

IX.24.1.En todos los casos previstos en esta Subsección el propietario y el profesional actuante deberán demostrar que las obras a ejecutar no afectan la seguridad de los edificios y no se producirán molestias y afectaciones a terceros.

2.Adicionalmente se deberá demostrar que las obras a ejecutar mejoran tanto las condiciones de habitabilidad de los locales como los parámetros de estacionamiento privado dentro del predio respecto de la situación inicial.

Sección 4 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Area Rural de Venado Tuerto

IX.25. La presente Sección determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en el Área Rural delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Subsección 1 – Disposiciones generales

IX.26. Declarase de interés público en todo el Distrito de Venado Tuerto la conservación del suelo rural para la producción intensiva y extensiva, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de sus características naturales y de su capacidad productiva.

IX.27. El espacio territorial comprendido por el Area Rural de Venado Tuerto no es urbanizable con la excepción de las determinadas en este Plan. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

IX.28. 1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.

2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción.

3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desague natural de los terrenos.

IX.29. 1. Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público.

2. Las obras, construcciones o instalaciones efectuadas en violación de lo dispuesto en este Artículo serán destruidas por el Municipio por cuenta del contraventor, en cualquier tiempo, si luego de la intimación formulada no restituyera las cosas al estado anterior, en el plazo que se le indique, el que no podrá exceder de treinta días, todo sin perjuicio de la pena que pudiera corresponderle.

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

IX.30. Se prohíbe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarios, los que deberán ser debidamente autorizados por el Departamento Ejecutivo.

IX.31. Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas. Iguales disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Área Rural. En los casos que corresponda la Autoridad de Aplicación podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo al Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

IX.32. Todas las parcelas frentistas a las Rutas Nacionales, Provinciales y Caminos Rurales tendrán una restricción constructiva de veinte (20) metros contados a partir de la línea de frente. Dentro de esta franja de restricción no se permitirá ningún tipo de construcciones aún cuando sean temporarias o provisorias, exceptuado los cercos que delimiten la propiedad.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Z15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido

IX.33. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z15 Explotación rural de uso restringido	Es la zona lindera a las Areas Urbanas y Suburbanas en la que las actividades de producción rural, por razones de protección ambiental, se encuentran limitadas a aquellas que requieren la aplicación manual y un uso moderado de agroquímicos de cualquier tipo.

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

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:

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

2. Todas las parcelas tendrán una restricción constructiva de veinte (20) metros contados a partir de cualquiera de sus líneas divisorias.

3. El plano límite máximo en una o más plantas, será de nueve (9) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y lo determinado en el Anexo 4. Los usos de explotación rural permitidos en el Anexo 4 deberán cumplir lo dispuesto en la Ley Provincial 11.273 y sus modificatorias. Serán permitidas las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Los parámetros para el resto de los usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.

Las actividades recreativas y turísticas serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VII. La superficie mínima de la parcela será de 30.000 m² (treinta mil metros cuadrados). Los parcelamientos se proyectarán teniendo en cuenta su aptitud para el futuro destino y que los lotes resultantes sean aptos para una explotación independiente adecuada y sostenible.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Z16 – Zona de Explotación Rural sin Restricciones

IX.34. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 16 – Zona de Explotación Rural sin Restricciones delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Z16 Explotación rural sin restricciones	Es la zona en la que los usos productivos se desarrollan en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
--	---

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

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:

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

2. Todas las parcelas tendrán una restricción constructiva de veinte (20) metros contados a partir de cualquiera de sus líneas divisorias.

3. El plano límite máximo en una o más plantas, será de nueve (9) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y lo determinado en el Anexo 4. Serán permitidas las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Los parámetros para el resto de los usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.

Las actividades recreativas y turísticas serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

5. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VII.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Z17 - Zona Parque Industrial

IX.35. El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona 17 – Zona Parque Industrial delimitada según el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico.

Zona	Patrón de urbanización propuesto
Z17 Parque Industrial	Es el sector destinado en forma exclusiva a los usos industriales, de almacenaje y de servicios productivos molestos que cuentan con servicios comunes y servicios de infraestructura completos. Morfología propuesta: Edificación aislada en manzana abierta de parcelas de mediana y gran superficie.

1. Normas generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V
1.1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	Retiro de Frente mínimo: 4 m (cuatro metros)
	Retiro Lateral mínimo: 3 m (tres metros) sobre cada lateral
	Retiro de Fondo: 3 m (tres metros)
1.2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 0,70
	Índice de Permeabilidad: como mínimo 15% de la superficie resultante del FOS deberá ser parquizada y forestada
1.3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva	Factor de Ocupación Total (FOT) máximo: No aplica
1.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
	Altura máxima de fachada: 18 m (diez y ocho metros)
	Plano límite: 23 m (veintitres metros)
1.5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	Se registrará según lo determinado tanto en la Sección 5 del Capítulo V de manera general como en el Anexo 2 para cada uso.

2. Régimen de usos	Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VI y en forma particular se registrará por lo determinado en el Anexo 4.
--------------------	--

3. Parcelamientos	Cumplirá las disposiciones generales del Capítulo VII. Dimensiones mínimas permitidas para las parcelas: - Superficie mínima: 1.500 m ² (mil quinientos metros cuadrados) - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)
-------------------	--

CAPITULO X – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES

X.1. El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas Especiales del Área Urbana, Suburbana y Rural previstas en los Capítulos I y II de este Título.

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

X.2. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados o están previsto localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales.

2. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.

3. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir entre los siguientes:

- a. Elaboración de un Plan Particularizado
- b. Elaboración de un Plan Sectorial
- c. Elaboración de un Proyecto Urbano de Detalle.

4. La elaboración y la aprobación de los Planes Particularizados, de los Planes Sectoriales y de los Proyectos Urbanos de Detalle seguirán lo dispuesto en el Capítulo II del Título III.

1. Los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.

2. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental según lo previsto en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen.

3. Mientras no se elaboren los Planes Particularizados, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle determinados en los incisos anteriores, los usos permitidos en cada ZEIU serán los derivados de la actividad principal y aquellos complementarios indispensables para su desarrollo.

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental (ZEIA)

X.3. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

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

2. Se reconoce de esta forma a aquellos sectores de la superficie terrestre y de los cuerpos y espejos de agua existentes en el Municipio que, por razones de interés general, deban sustraerse de la libre intervención humana a fin de asegurar la existencia a perpetuidad de uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto. A tal efecto el uso de dichos ambientes y sus partes asegurará la integridad de los recursos allí contenidos.

3. El Departamento Ejecutivo elaborará un Plan Particularizado de cada una de las Zonas. En dichos planes se determinarán sus límites, los parámetros de ocupación, usos del suelo y parcelamiento teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural y paisajístico.

4. En función del carácter patrimonial que los cursos y espejos de agua y sus bordes tienen en estas Zonas, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector con prohibición expresa de cualquier subdivisión parcelaria.

5. En las ZEIA sólo podrán desarrollarse actividades educativas, turísticas y recreativas de baja escala que no afecten sus características.

6. En las ZEIA podrán mantenerse el uso o estado actual de cada una de ellas y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan Particularizado, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Artículo.

Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria (ZEUP)

X.4. Las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las ZEUP son aquellos sectores o inmuebles del Área Urbana destinados a la expansión de la ciudad ó aquellos que estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana, deben ser objeto de parcelamiento ó reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación.

(Agregado por Ordenanza Nº 4398/13) Los parámetros urbanísticos adoptados para la ZEUP son los de la Zona Z6.-

2. Los emprendimientos a llevarse a cabo en las Zonas Especiales de Urbanización Prioritaria tendrán la finalidad de promover procesos de consolidación, densificación, recualificación y completamiento barrial en diferentes sectores de la ciudad que permitan absorber los crecimientos poblacionales futuros en el marco de los límites urbanos fijados en este Plan. En ellos se tendrá especialmente en cuenta la articulación con el tejido urbano circundante, la mixtura de usos con predominancia del residencial y la contribución a la diversidad socio – urbanística.

3. En todos los casos, los Proyectos Urbanos de los parcelamientos que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios en un todo de acuerdo a las disposiciones de los Capítulos V, VI y de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VII del presente Título.

4. Cada proyecto se formalizará a través de un Convenio Urbanístico entre el Departamento Ejecutivo y el/los propietario/s, de acuerdo a lo reglamentado en la Sección 1 del Capítulo II del Título III, en el cual, adicionalmente, se establecerán las responsabilidades que asumen estos últimos en el proceso de urbanización.

5. En todos los proyectos se cumplirán las siguientes exigencias mínimas exigidas para la zona que se le asigne:

- a. A los fines de garantizar la continuidad de la estructura circulatoria urbana general, si correspondiera, será de observancia obligatoria el trazado presuntivo de avenidas y calles determinado en el Plano 4 del Anexo 7 – Anexo Gráfico.

- b. Las áreas libres deberán ser forestadas, constando en planos municipales aprobados la cantidad e identificación de las especies.
- c. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Urbanización Prioritaria, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

6. Mientras no se apruebe el respectivo proyecto de urbanización, en estas zonas podrán mantenerse el uso o estado actual de cada parcela y sólo se permiten obras de mantenimiento o explotación mientras tal uso o estado no se amplíe, cambie o modifique. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.

En los lotes frentistas a Avenida Santa Fe, entre Juan Carlos Alberdi y Calle 31, se tenderá a lograr un ingreso a la ciudad jerarquizado a partir de indicadores urbanísticos que permitan mayor altura y edificabilidad en función de la existencia de las infraestructuras necesarias.

Sección 4 – Condiciones particulares para la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE)

La Zona Especial de Desarrollo Económico, especificada en el Capítulo II del presente Título, se encuentra delimitada en el Anexo 1 y los Planos 2 y 3 del Anexo 6 – Anexo Gráfico. En ella se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. La Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) comprende la franja rural sudeste lindera a la Avenida de Circunvalación – Fortín El Hinojo – Fortín El Zapallar destinada a la expansión futura del Parque Industrial, a la conformación de un parque destinado a industrias de la alimentación, a la relocalización de plantas de acopio de cereales existentes, a la localización de nuevas plantas y a la conformación de un parque de actividades económicas y logísticas.

2. La creación de la ZEDE requerirá de la elaboración de un Plan Particularizado y, si correspondiera a los fines de alcanzar una mayor precisión de las determinaciones urbanísticas, de un Proyecto Urbano de Detalle.

3. En la formulación del Plan Particularizado de la Zona se cumplirán las siguientes exigencias mínimas:

a. Deberá contemplar la materialización de un área de protección forestada no menor a los quince (15) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas que se prevean. En dicha área regirá una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas.

b. Se deberá determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios en un todo de acuerdo a las disposiciones de los Capítulos V, VI y de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VII del presente Título.

c. Deberá garantizarse la continuidad de las trazas de las Avenidas Principales y con ello la vinculación con la estructura circulatoria urbana general.

d. Se contemplará un estudio especial de tráfico pesado que no comprometa la circulación vehicular del Área urbana lindera.

e. El tejido urbanístico se conformará a través de tipologías urbanas de edificación abierta. No se permitirá la edificación entre medianeras.

CAPITULO XI – URBANIZACIONES ESPECIALES

XI.1. El presente Capítulo determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de urbanizaciones especiales.

XI.2. A los efectos de este Plan, las urbanizaciones especiales se clasifican en:

1. Conjuntos residenciales integrales: son aquellos emprendimientos residenciales, privados y públicos, localizados en el Área Urbana o Suburbana que, bajo el régimen de propiedad individual o de propiedad horizontal, incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y la dotación de infraestructura.

2. Clubes de Campo y Clubes de Chacras: son emprendimientos habitacionales con las características de complejos recreativos residenciales, de extensión limitada, con áreas destinadas a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales.

Sección 1 – Conjuntos Residenciales Integrales

XI.3. Los Conjuntos Residenciales Integrales donde las unidades de vivienda previstas presenten características de individualidad funcional se regirán por las siguientes determinaciones:

a) Se localizarán en Área Urbana en predios no mayores a quince mil (15.000) metros cuadrados de superficie.

b) La división del suelo necesariamente deberá realizarse en unidades parcelarias independientes, que deberán tener acceso en su totalidad por espacio circulatorio público.

c) Las parcelas resultantes deberán ser de forma preferentemente regular y con dimensiones acordes a la propuesta de urbanización, aunque queda establecido que en ningún caso éstas podrán ser inferiores a los ~~seis (6) metros~~ cinco (5) metros de ancho promedio y a los ~~ciento cincuenta (150) metros cuadrados~~ ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie. (Modificado por Ordenanza N° 4330/13)

Agregado por Ordenanza N° 4330/13

d) Se considerarán Conjuntos Habitacionales Integrales si es compuesto por al menos dos (2) unidades habitacionales integrales.

e) Se realizarán sobre construcciones con final de obra. Las paredes divisorias deberán tener las características de las medianeras.

f) Deberán cumplir con todos requisitos del Plan de Ordenamiento Territorial y del Reglamento de Edificación.

XI.4. Se entenderá que una vivienda presenta individualidad funcional, cuando no tenga servidumbres estructurales con otras viviendas, su accesibilidad sea directa y exclusiva desde la vía pública, y los espacios libres que la sirvan a nivel del terreno natural sean privativos de la misma, o sea sin servidumbres visuales o circulatorias de otras viviendas. En esta tipología de viviendas, las instalaciones complementarias (de electricidad, sanitarias, etc.) deberán necesariamente proyectarse con independencia de circuitos o sistemas para cada unidad habitacional.

XI.5. Los conjuntos residenciales integrales en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal se regirán por las siguientes determinaciones:

a) Se localizarán en Área Urbana o Suburbana en predios no mayores a cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados de superficie.

b) Las unidades de vivienda previstas presenten características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.

c) La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.

d) Las viviendas serán consideradas como "multifamiliares" a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.

e) La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.

f) No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad de Venado Tuerto la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.

g) En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.

h) Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad de Venado Tuerto no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios.

Sección 2 – Clubes de Campo y Clubes de Chacras

XI.6. La presente Sección reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en los emprendimientos habitacionales con las características de complejos recreativos residenciales, de extensión limitada, con áreas destinadas a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales normalmente denominados clubes de campo, clubes de chacras, etc.

XI.7. 1. Sólo se admitirá la localización y funcionamiento de complejos recreativos y residenciales con cerramiento perimetral total o parcial, cuando las mismas encuadren en forma absoluta en las modalidades establecidas por la presente y por la Ordenanza particular, definida más adelante, que sancionará para cada emprendimiento en forma individual el Honorable Concejo Municipal a fin de otorgar la factibilidad de localización.

2. En el ámbito del Municipio de Venado Tuerto no se admitirá la radicación de Barrios Cerrados, Barrios Privados o cualquier otra denominación que se utilice. Se entiende por Barrio Cerrado o Barrio Privado todo emprendimiento o proyecto urbanístico en predios de superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) encuadrado en el régimen co - propiedad destinado a uso residencial predominante con o sin equipamiento comunitario y cuyo perímetro pudiera materializarse mediante cerramientos.

XI.8. La factibilidad municipal para la localización de clubes de campo ó clubes de chacras se otorgará exclusivamente mediante Ordenanza particular que para cada emprendimiento aprobará el Concejo Municipal, cuando se haya cumplido previamente con los siguientes requisitos:

1. Estudio particularizado e informe general de la Autoridad de Aplicación: Podrá sugerir pautas de modificación del planteo, anteproyecto o partes del mismo, en lo concerniente a accesibilidad, conectividad vial, restricciones al dominio para modificaciones futuras, preservación de especies arbóreas, etc., debidamente fundamentadas, para su elevación al Concejo Municipal, cuyo cuerpo podrá incorporar lo sugerido en el contenido de la Ordenanza específica.

2. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar un dictamen de consulta a la Comisión Mixta de Gestión Territorial (CMGT) creada el Capítulo IV del Título III.

3. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental: Deberá ser realizado por profesionales y/o consultoras idóneas inscriptas en el Registro Provincial determinado en el Decreto 0101 / 2003 reglamentario de la Ley Provincial 11.717 o las normas legales que en el futuro las modifiquen y/o reemplacen. En dicho estudio se deberán establecer las medidas mitigatorias de impactos ambientales que pudieran producir los emprendimientos.

4. Remisión de expediente: El Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal el expediente completo del proyecto a evaluar.

5. El Concejo Municipal podrá solicitar un nuevo informe de Impacto Ambiental, por cuenta y orden del interesado.

6. Cuando se proponga localizar un emprendimiento cercano a otro u otros previamente aprobados, el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental deberá involucrar en su contenido al conjunto de proyectos, considerando la capacidad máxima de ocupación de los mismos.

7. El Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental formará parte de los elementos de juicio que se consideren en los puntos precedentes y será determinante para el rechazo de la localización del emprendimiento.

XI.9. Sin perjuicio de lo establecido en la presente Sección, podrá autorizarse dentro de estos emprendimientos, el funcionamiento de establecimientos educativos, siempre que los mismos sean abiertos al resto de la comunidad del Municipio de Venado Tuerto y dependan administrativa, orgánica y funcionalmente del Ministerio de Educación de la Nación y/o de la Provincia de Santa Fe y/o del organismo estatal que corresponda. De la misma manera se autorizarán templos religiosos de los cultos reconocidos oficialmente por el Estado Argentino. En ambos casos se autorizarán si poseen acceso directo desde el espacio público.

XI.10. Independientemente del régimen legal que adopten los emprendimientos encuadrados en la presente Sección, el pago de las tasas Municipales será individual para cada lote y/o unidad funcional con que cuenten los mismos.

XI.11. La Municipalidad podrá exigir, en función de la intensidad de ocupación que se materialice y/o de las particulares características del suelo y subsuelo del lugar y/o de las condiciones naturales de las napas subterráneas:

1. La dotación de una red cloacal con su respectiva planta de tratamiento de líquidos al momento de aprobación de la localización, a través de la Ordenanza referida en el Artículo XI.8., estando facultada además para hacerlo con posterioridad a la aprobación del emprendimiento.

2. La provisión de red de agua potable con extracción centralizada, la que será proyectada y aprobada por el organismo Municipal o provincial competente, o bien proyectada y ejecutada por entidad privada y aprobada por dicho organismo.

3. El tipo de servicio de recolección y disposición final de los residuos, así como la responsabilidad del traslado de los mismos hasta el predio que determine el Departamento Ejecutivo, debiendo hacerlo la propia entidad administradora del complejo.

4. Que el ingreso al predio, así como las normas que garanticen la seguridad del mismo: medidas del portal de acceso, bocas de agua interiores, equipamiento portátil de extinción, sean convenidas con las autoridades del cuerpo de bomberos de la zona.

XI.12. Al proyectarse un emprendimiento de los contemplados en el presente Capítulo deberán respetarse los recursos naturales, tales como arboledas y particularidades topográficas, así como todo otro elemento de significación geográfica y/o paisajística. A efectos de garantizar lo antedicho, deberá presentarse un relevamiento completo de especies y una memoria descriptiva de tratamiento y conservación realizada por uno o más profesionales especializados de acuerdo al tipo de recursos naturales contenidos o afectados por el emprendimiento. Asimismo en aquellos emprendimientos implantados en parcelas rurales con edificaciones existentes de valor patrimonial arquitectónico, el D.E. podrá establecer la obligatoriedad de su conservación y/o puesta en valor.

XI.13. En todos los casos se deberá ceder, una franja perimetral de diez metros (10 m) con destino a vía de circulación, en todo el perímetro del predio en el que no exista calle pública como límite.

XI.14. No podrá ser alterada la trama vial del Distrito de Venado Tuerto, existente o proyectada, por ninguno de los emprendimientos que se autoricen en virtud de la presente Ordenanza.

XI.15. La promoción, propaganda y venta de los dominios que surjan deberán ajustarse a las Leyes Provinciales y Nacionales vigentes en la materia, y a los Códigos Civil y Comercial de la Nación Argentina.

XI.16. Las especificaciones que se detallan a continuación establecen las normas de uso, ocupación y subdivisión de las tierras, servicios e infraestructura, y las características sobresalientes de la edificación a realizar en los clubes de campo que se aprueben en el Distrito:

1. Localización: sólo se admitirá la construcción de clubes de campo en la Zona 15 – Zona de Explotación Rural de Uso Restringido en predios localizados al Noroeste del eje de la RN33.

2. Servicios e infraestructura:

a. Red de agua corriente: Podrá exigirla el Departamento Ejecutivo cuando por la intensidad de ocupación y/o por las características de la fuente de agua lo crea conveniente, previo estudio particularizado. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando: i) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo, b) los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas vigentes y c) la densidad neta no supere las diez unidades de vivienda por hectárea.

b. Red de cloacas: La Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de plantas compactas de tratamiento de líquidos cloacales cuando se determine la posible contaminación de las napas de extracción de agua para consumo humano. En los casos en que se acepte la solución de pozos absorbentes individuales se deberá obtener el permiso de vuelco en la Cooperativa de Obras Sanitarias.

c. Energía eléctrica: se exige para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

d. Tratamiento de calles y accesos: La Autoridad de Aplicación establecerá de tratamiento vial de acuerdo a los niveles de uso.

3. Normas de ocupación

a. Densidad neta máxima en el sector destinado a loteo: ocho (8) unidades de viviendas principales por Ha.

b. Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): 0,25

c. Factor de ocupación total (F.O.T.): 0,35

d. Retiros de Frente mínimo: 6 metros

e. Retiro lateral mínimo: 3 metros en cada lateral

f. Retiro de fondo mínimo: 10 metros

g. Altura máxima: diez metros (10 m) en los edificios con techo plano y catorce metros con cincuenta centímetros (14 m) en los edificios con techo en pendiente.

4. Parcelamientos: Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas en sector destinado a loteo son las siguientes:

a. Superficie mínima: 1.200 m² (mil doscientos metros cuadrados)

b. Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

5. Usos del suelo permitidos:

a. Residencial: Viviendas unifamiliares en las parcelas o Unidades Funcionales que se generen. Como máximo se podrá construir 1 vivienda principal con dependencias destinadas a huéspedes y/o caseros.

b. Equipamiento común: con destino recreativo y/o de esparcimiento a localizarse únicamente en las áreas de propiedad común.

Podrán localizarse otros usos con destino a equipamiento común, en los términos del artículo XI.9.

6. Estética:

a. Cercos: Serán de vegetación viva con una altura máxima de dos metros (2 m). No se admite la construcción en mampostería o tabiques de ningún tipo.-

b. Aceras: Se construirán con materiales antideslizantes.

X.17. Para las construcciones a realizarse con destino recreativo y/o de esparcimiento en las Áreas Comunes a los efectos de resguardar el equilibrio entre superficies construidas y superficies libres, se adoptarán un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y un Factor de Ocupación Total (F.O.T.), de 0,01 calculados sobre la superficie total. En estas construcciones será obligatorio garantizar la circulación y accesibilidad a personas que se trasladan en sillas de ruedas, debiendo contar con sanitarios que permitan su uso a dichas personas.

Título III

Sistema de Gestión

CAPITULO I – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

I.1 Créase el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Venado Tuerto que tiene como objetivos:

1. Fortalecer el papel del municipio en la promoción del desarrollo urbano.

2. Garantizar la aplicación eficaz del PDT.

3. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.

4. Instituir procedimientos transparentes de ajustes y actualización del PDT.

I.2. La gestión territorial es el conjunto de procedimientos determinados en este Plan y en las reglamentaciones que se dicten para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y normativas que se establecen en él.

I.3. Los instrumentos componentes del SMTG que integran el PDT son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de intervención urbanística.
3. Instrumentos de participación ciudadana.
4. Instrumentos de disciplina urbanística.
5. Procedimientos particulares.

CAPITULO II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

II.1. Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del PDT a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

II.2. Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

1. Planes particularizados
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

II.3. 1. Planes particularizados: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.

2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el PDT.

3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

II.4. Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

II.5. Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán ser aprobados por el Concejo Municipal de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VI del presente Título.

CAPITULO III – INSTRUMENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA

III.1. Los instrumentos de intervención urbanística de este Plan son los siguientes:

1. Convenios Urbanísticos
2. Consorcios Urbanísticos
3. Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística
4. Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano
5. Fondo de Desarrollo Urbano
6. Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

Sección 1 – Convenios Urbanísticos

III.2. Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Venado Tuerto con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este Plan, se denominan Convenios Urbanísticos.

III.3. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

III.4. Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivos y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

III.5. Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PDT, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.

2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PDT, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

III.6. Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.

2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del distrito municipal.

III.7. La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la CMGT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Municipal el respectivo proyecto de Ordenanza.

III.8. En aquellos casos en que por ejecución de un Convenio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano creado en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 2 – Consorcios Urbanísticos

III.9. Cuando la gestión del presente Plan haga necesario crear una unidad ejecutora, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

III.10. 1. Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

2. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de la Municipalidad de Venado Tuerto.

3. A los Consorcios Urbanísticos podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

III.11. En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano creado en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística

III.12. Todas aquellas decisiones administrativas dictadas en razón de una solicitud de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, generan beneficios extraordinarios para propietarios, desarrolladores, beneficiarios de usufructo, que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones.

III.13. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las rentas urbanas de que trata el Artículo anterior, los siguientes:

1. La incorporación al Área Suburbana o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.

2. La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Suburbana.

3. La modificación del régimen de usos del suelo y/o de la zonificación territorial.

4. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, el FOT, o ambos a la vez.

5. La autorización de clubes de campo y clubes de chacras según lo reglamentado en la Sección 2 del Capítulo XI del Título II.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan, se especificarán y delimitarán las zonas o parcelas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

III.14. La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo anterior.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que tratan los incisos 1, 2, 4 y 5 del Artículo anterior.

III.15. Los mecanismos de cálculo y cobro de las rentas urbanísticas especificadas en esta Sección se determinarán en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada ejercicio.

Sección 4 – Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano

III.16. El Departamento Ejecutivo implementará una política permanente para promover el aprovechamiento integral del suelo y, a la vez, tienda a generar una oferta efectiva de bienes inmuebles destinados a fines de interés general de la comunidad de Venado Tuerto.

III.17. En función de lo prescrito en el Artículo anterior y a los efectos controlar la especulación del suelo, el Departamento Ejecutivo evaluará en forma sistemática los efectos de la aplicación de la Ordenanza 3642 / 2008 que formará parte del presente régimen.

III.18. Las futuras ampliaciones del Área Urbana de la ciudad de Venado Tuerto deberán responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan, cumplimente los siguientes recaudos:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el presente PDT.

2. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del cuarenta por ciento (40%) de sus parcelas sin edificar.

3. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de la red de agua potable para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.

5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.

6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

III.19. Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en el inciso 2 del Artículo precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el Artículo anterior:

1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
2. Construcción de edificios en la totalidad de las parcelas.
3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
4. Construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

III.20. 1. En ningún caso podrá modificarse el destino de los espacios verdes y libres públicos ni desafectarse total o parcialmente para su transferencia a entidades o personas privadas o públicas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

2. El Departamento Ejecutivo podrá convenir la permuta de reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular sólo en el caso en que se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes, o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Sección 5 – Fondo de Desarrollo Urbano

III.21. Créase el Fondo de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

1. La ampliación y completamiento de redes de infraestructura en especial aquellas que beneficien a sectores de menores recursos.
2. La construcción de los nexos de servicios que permitan el desarrollo ordenado de la ciudad.
3. La ejecución de planes y proyectos municipales, provinciales y/o nacionales de regularización dominial, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas.
4. La ejecución de equipamientos sociales y de parques y espacios verdes recreativos.

III.22. Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

1. Las partidas presupuestarias que se afectarán específicamente en los presupuestos municipales.
2. El cobro de las cuotas provenientes de la contribución por mejoras que no tengan prevista imputación específica, derivadas de la ejecución de redes de infraestructura.
3. Los fondos provenientes de programas provinciales "Fondo para la Construcción de Obras Menores para Municipios de Segunda Categoría y Comunas que no se encuentren incluidas en el Fondo de Emergencia Social, Ley 24.443".
4. La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
5. La participación municipal en las rentas urbanas que genere la acción urbanística según lo determinado en la Sección 3 del presente Capítulo.
6. El producido económico que generen los Convenios y Consorcios Urbanísticos.
7. Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.
8. Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.
9. Aportes específicos para desarrollo urbano de origen provincial o nacional

III.23. Los recursos del Fondo podrán afectarse como contraparte de financiamientos nacionales e internacionales que tengan como objetivo exclusivo promover acciones que supongan una mejora urbanística y ambiental en el Municipio. Una Ordenanza especial reglamentará estas afectaciones.

Sección 6 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

III.24. Créase el Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales urbanos que forman parte de la identidad de Venado Tuerto.

III.25. El Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio estará conformado por:

1. Exenciones fiscales
2. Subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles protegidos previstos.
3. Asesoramiento técnico especializado

Subsección 1 – Exenciones fiscales

III.26. 1. Los tributos sobre los que se aplicarán las exenciones serán los siguientes: Tasa General de Inmuebles, Derecho de Edificación y Derecho de Registro e Inspección si correspondiera, aplicables mediante convenio a refrendar por el Concejo Municipal.

2. Las exenciones fiscales se aplicarán exclusivamente a los ámbitos y edificios incluidos en el listado de bienes protegidos del Anexo 5 de este Plan.

III.27. Las exenciones podrán ser parciales o totales de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- b. Antigüedad: cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
- c. Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía y complejidad de la intervención según evaluación de la Autoridad de Aplicación, mayor será la proporción a desgravar.
- d. Usos: se privilegiarán aquellos edificios de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para las zonas a preservar.

1. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.

2. La exención perderá vigencia si, a criterio de la Autoridad de Aplicación y la CMGT, el propietario y/o responsable no mantuvieran el edificio en buen estado de conservación.

III.28. El Departamento Ejecutivo podrá tramitar frente al Gobierno Provincial, en casos excepcionales y debidamente fundados, ayudas económicas especiales y la exención parcial o total del pago del Impuesto Inmobiliario a los titulares de propiedades particulares incluidos en el listado de bienes protegidos que se elaborará de acuerdo a lo prescripto en el Capítulo VIII de este Plan.

Subsección 2 – Subsidios

III.29. 1.Los proyectos que se presenten para la obtención de subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles incluidos en el listado de bienes protegidos, serán previamente evaluados por la Autoridad de Aplicación y aplicables mediante convenio a refrendar por el Concejo Municipal.

2.Dicha evaluación se realizará en base a un sistema de puntaje elaborado en base a los siguientes criterios:

a.A mayor valor patrimonial, mayor puntaje.

b.Se privilegiarán los usos considerados de interés social y barrial, como:

- vivienda, con énfasis particular en las de interés social;
- actividades vinculadas a la generación de empleo;
- equipamiento social cultural y educativo.

c. Serán preferidos los edificios que se encuentran en situación de riesgo o que presenten graves dificultades de mantenimiento.

d. Aquellos proyectos que revelen un mejor aprovechamiento espacial, de acuerdo con el uso al que se destine el edificio, manteniendo los valores arquitectónicos que fueron determinantes en su catalogación.

3.La Autoridad de Aplicación será la responsable de supervisar la correcta ejecución y el avance de las obras de aquellos proyectos que fueran beneficiados con subsidios provenientes del presente sistema de estímulos.

Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado

III.30. 1.La Autoridad de Aplicación implementará un sistema de asesoramiento especial a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger.

2.El asesoramiento consistirá en la realización, por parte de la Autoridad de Aplicación, de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación y adecuación de los tipos arquitectónicos identificados, cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

IV.1. Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y/o colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

IV.2. En la gestión y el desarrollo del PDT, la Municipalidad de Venado Tuerto deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

IV.3. Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación de la Comisión Mixta de Gestión Territorial, según lo normado en la Sección 1 de este Capítulo.
2. El Régimen de las Audiencias Públicas
3. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 2 del presente Capítulo.
4. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo VI de este Título.

IV.4. El Departamento Ejecutivo o el Concejo Municipal pueden convocar a Audiencia Pública para debatir asuntos de competencia de este Plan, la que debe realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

Sección 1 – Comisión Mixta de Gestión Territorial

IV.5. Crease la Comisión Mixta de Gestión Territorial (CMGT) que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial.

IV.6. La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

IV.7. 1.La Autoridad de Aplicación determinará los casos en los cuales se requiera la intervención de la CMGT salvo en aquellos en los cuales este Plan determine como obligatoria. En todos los casos el dictamen tendrá el carácter no vinculante.

2.La CMGT podrá emitir opinión sobre las siguientes cuestiones:

- a.La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
- b.Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
- c.Las propuestas de actualización, completamiento y ajustes del Plan.
- d.La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

IV.8. Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales componentes de la Comisión Mixta de Gestión Territorial serán las siguientes:

1. El responsable de Planeamiento Urbano del DEM.
2. Director de Obras Privadas.
3. Un representante del Colegio de Arquitectos con domicilio y matrícula profesional en el municipio.
4. Un representante del Colegio de Ingenieros con domicilio y matrícula profesional en el municipio.

Agregado por Ordenanza N° 4198/12

5. Un representante de los Maestros Mayores de Obras con domicilio y matrícula profesional en el Municipio.
6. Un representante del Plan General designado por la Junta del mismo.
7. Los Concejales integrantes de la Comisión de Obras Públicas del Concejo Municipal.

Los representantes de las entidades no gubernamentales serán designados por las mismas.

IV.9. 1.La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.

2.La CMGT podrá convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento. En aquellas cuestiones vinculadas a la preservación del patrimonio esta convocatoria será obligatoria.

Sección 2 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

IV.10. El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

IV.11. 1.El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

2.Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

IV.12. Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este PDT, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

IV.13. Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos anteriores, la Municipalidad podrá denegar el pedido por resolución fundada en los términos de la Ordenanza 3606/08 de Información Pública.

CAPITULO V – INSTRUMENTOS DE DISCIPLINA URBANISTICA

Sección 1 – Generalidades

V.1. Los parcelamientos, obras de edificación de cualquier tipo, obras de remodelación edilicia de cualquier tipo, trabajos de demolición, etc., requieren la previa aprobación por parte de este municipio a través de la Autoridad de Aplicación.

V.2. Los permisos de obras de edificación y/o demolición cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán

1. por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros tres (3) meses.

2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.3. 1.Los permisos de cualquier tipo de parcelamiento cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros seis (6) meses.

2.En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.4. 1.Será requisito imprescindible en todas las obras de parcelamiento, urbanización y edificación disponer al pie de obra de copia autorizada de la aprobación del permiso.

2.Reglamentariamente se regulará la obligación del propietario de situar en lugar visible desde la vía pública un anuncio que informe sobre sus características esenciales.

3.Queda prohibido publicitar cualquier tipo de edificación, parcelamiento, urbanización o cualquier clase de emprendimiento urbanístico que no se encuentre aprobados por la autoridad municipal.

Sección 2 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones

V.5. Cuando las obras de edificación o de parcelamiento y urbanización se realicen sin permiso ni aprobación previa y/o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones, el Departamento Ejecutivo municipal dispondrá la paralización inmediata de las obras y labrará la correspondiente acta de infracción.

V.6. 1.Si se constatará el incumplimiento de la suspensión de la obra, el Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias a fin de garantizar la efectiva paralización de los trabajos.

2.A estos efectos la autoridad actuante labrará nueva acta de infracción y ordenará el retiro de todos los materiales y maquinarias preparados para la obra en un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas de constatado el hecho.

3.En el supuesto que el infractor no hubiera procedido al retiro de los materiales y maquinarias y/o proseguido con los trabajos, la autoridad que suspendió la obra podrá precintarla.

V.7. En el plazo máximo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la primer acta de infracción el interesado deberá solicitar la aprobación de la obra o en su caso ajustar la misma a lo oportunamente aprobado.

V.8. Si no se cumpliera lo especificado en los Artículos anteriores en el plazo establecido, el Departamento Ejecutivo dispondrá la demolición de las obras a costa del infractor.

V.9. 1.Cuando se trate de obras de demolición sin permiso, el Poder Ejecutivo actuará conforme a lo expresado en los Artículos V.5, V.6 y V.7.

2.Si se tratara de la demolición de un edificio o construcción de valor patrimonial, y previo informe de la Autoridad de Aplicación, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido conforme a las normas que se dicten en dicho informe.

3Los costos que impliquen la reconstrucción correrán a cargo del infractor.

V.10. Cuando se paralice transitoria o definitivamente una obra de construcción, urbanización o demolición el organismo interviniente deberá ordenar la adopción por parte del infractor de todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

V.11. Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes el Señor Intendente Municipal podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando lo crea conveniente para el estricto cumplimiento de las presentes normas.

Sección 3 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación

V.12. Se considera que una obra de edificación se encuentra totalmente terminada cuando esté dispuesta para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo revestimientos decorativos y/o pintura.

V.13. Siempre que no hubiese transcurrido más de diez años desde la terminación total de las obras realizadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones de la aprobación, el Departamento Ejecutivo deberá exigir al propietario y/o promotor de las mismas para que solicite en el plazo de sesenta (60) días corridos la correspondiente aprobación o ajuste lo realizado a las condiciones de la otorgada.

V.14. Si el infractor no se ajustara a lo prescripto en el Artículo anterior y/o en el plazo estipulado se procederá conforme al Artículo V.8 previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación.

Sección 4 – Inspección y vigilancia

V.15. El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

V.16. Las funciones de los inspectores serán las de velar por la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción ejerciendo las funciones de:

1. Inspección, investigación e informe sobre el cumplimiento de la normativa y actuando en general como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística, ambiental o de edificación.
2. Ejecución de actas de infracción, efectivización de la paralización de obras, notificación de retiro de materiales y maquinarias y precintado de las mismas.
3. Proponer al órgano del que dependen las mediadas previstas en esta normativa para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.
4. Emitir informes sobre la seguridad y estabilidad de las construcciones.

Sección 5 – Sanciones

V.17. Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan darán lugar a sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de las demás acciones que pudiese corresponder y que se especifican en este Capítulo.

V.18. En cualquier caso de contravención a las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan serán responsables los propietarios de los inmuebles, el promotor y, en su caso, el constructor y/o los profesionales y técnicos que hayan proyectado y/o dirijan las obras.

V.19. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida de acuerdo a la siguiente regla:

1. Falta Leve: cuando se trate de faltas meramente formales.
2. Falta Media: cuando fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
3. Falta Grave: cuando se tratare de infracciones que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de parcelamientos, construcción de infraestructura de servicios, cambio de uso, factores de ocupación del suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

V.20. 1. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización, así como la reincidencia en la infracción.

2. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del costo de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, las construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados u otros que determinará la reglamentación.

4. La reglamentación contemplará las sanciones a imponer al promotor, constructor y/o profesional o técnico responsable o co-responsables de la infracción en materia de suspensión y/o prohibición en el ejercicio de acciones urbanísticas en el distrito municipal de Venado Tuerto.

5. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

V.21. Las multas que se impongan al responsable o distintos responsables de una misma infracción u obra tendrán entre sí carácter independiente.

V.22. Sin perjuicio de las multas establecidas en cada caso, se obligará al infractor al ajuste obligatorio de las obras a lo normado en el presente Plan.

V.23. En los casos de obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en su aprobación y adicionalmente a las sanciones que se especifican más arriba, el propietario abonará un recargo proporcional al beneficio económico obtenido por el incumplimiento. Dicho cálculo será efectuado por el Departamento Ejecutivo considerando los indicadores urbanísticos fuera de la normativa y las categorías correspondientes a su ubicación establecidos por la Ordenanza Tributaria hasta tanto sea saneada la situación y sin que esto implique consentimiento o aprobación de cualquier orden. Dicho recargo será aplicado sobre el monto que abone la propiedad en concepto de TGI, debiendo incorporarse el importe antes mencionado en la boleta correspondiente. Lo normado en el presente artículo no será de aplicación para viviendas unifamiliares y multifamiliares únicamente, de hasta 2 (dos) unidades funcionales.

CAPITULO VI – PROCEDIMIENTOS PARTICULARES

VI.1. El presente capítulo instrumenta los mecanismos a aplicar en el análisis y aprobación de propuestas de desarrollo urbano cuando se produzcan los siguientes casos:

1. En toda adecuación, modificación, agregado o revisión del PDT.
2. En toda aprobación de planes particularizados, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.

VI.2. Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación según los criterios generales manifiestos en el presente Plan.

VI.3. Para el tratamiento de los casos contemplados en el Artículo VI.1, se establecen dos tipos de procedimientos a seguir:

- a. Procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo
- b. Procedimiento particular de aprobación del Concejo Municipal

VI.4. El procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo seguirá los siguientes pasos técnico - administrativos:

1. Estudio e informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
2. En todos los casos que se considere pertinente y necesario la Autoridad de Aplicación solicitará estudios, análisis e informes a entidades u organismos reconocidos y especializados en las cuestiones a tratar.
3. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá, si correspondiera, un informe particular de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.
4. Análisis de los actuados por parte de las diferentes Secretarías del Departamento Ejecutivo.
5. Remisión, si correspondiera, al Concejo Municipal para su tratamiento.

VI.5. 1. Los procedimientos establecidos en los Artículos VI.4 y VI.5 podrán incluir la instancia de la Audiencia Pública antes de la resolución definitiva del Concejo Municipal.

ANEXO I

DEFINICIÓN DE LÍMITES

ZONAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL

Ordenanza N° 3889/10 -

Art.1º.- Los límites de las zonas se concretarán en las áreas urbanas incluyendo los lotes frentistas de ambas aceras de las calles que hacen las veces de límites. En todos los casos se tomará a esa calle con los parámetros de la zona correspondiente a criterios de mayor densidad poblacional. Esto excluye a los barrios con condiciones especiales (Z5 y Z7) y a los que son linderos con las zonas extraurbanas, los que seguirán con el criterio de tomar como límite el eje de la calle.

Art.2º.- Modifíquese el ANEXO 1 - DEFINICION DE LIMITES ZONAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL - para adecuarlo a esta normativa.

ZONA 1 - (Z 1) - Microcentro

Desde la intersección de Avda. Marconi y San Martín,

- * hacia el SE. por San Martín hasta Rivadavia;
- * hacia el SO. por Rivadavia hasta Belgrano;
- * hacia el NO. por Belgrano hasta Avda. Marconi;
- * y hacia el NE. por Avda. Marconi hasta su intersección con San Martín.

Se excluye el área correspondiente a la Zona 11.

NOTA: Ambos frentes de Belgrano y San Martín se encuentran incluidos en el sector.

De Rivadavia y Avda. Marconi, sólo el frente incluido en la zona.

ZONA 2 - (Z 2) - Macrocentro

Desde la intersección de 9 de Julio y Castelli,

- * hacia el SE. por Castelli hasta Rivadavia;
- * hacia el SO. por Rivadavia hasta Moreno;
- * hacia el NO. por Moreno hasta 9 de Julio;
- * y hacia el NE. por 9 de Julio hasta su intersección con Castelli.

Se excluyen las áreas correspondientes a las Zonas 1 y 11.

NOTA: Ambos frentes de todas las calles se encuentran incluidos, excepto el de Rivadavia que solo incluye el frente correspondiente al sector.

Las Avenidas Principales y Secundarias y los frentes a la Plaza San Martín tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 3 - (Z 3) - Residencial de densidad media

Desde la intersección de Brown y Avda. Santa Fe,

- * hacia el SE. por Avda. Santa Fe hasta Rivadavia;
- * hacia el SO. por Rivadavia hasta Avda. Lisandro de la Torre;
- * hacia el NO. por Avda. Lisandro de la Torre hasta Brown;
- * y hacia el NE. por Brown hasta su intersección con Avda. Santa Fe.

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 1, 2, 7 y 11.

NOTA: Las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 4 - (Z 4) - Residencial de media-baja densidad

Desde la intersección del trazado presuntivo de Avda. Quintana que es prolongación de Juan Carlos Alberdi y la línea divisoria de predios, coincidente con la prolongación de la calle Caseros, que se encuentra paralela a Avda. Santa Fe a 100,00 metros al NE. de ésta,

- * hacia el SE. por dicha línea hasta Comandante Espora;
- * hacia el SO. por Comandante Espora hasta Avda. Santa Fe;

- * hacia el SE. por Avda. Santa Fe hasta Avda. Jujuy;
- * hacia el NE. por Av. Jujuy hasta Avda. Chaco;
- * hacia el SE. por Avda. Chaco hasta Avda. Laprida;
- * hacia el SO. por Avda. Laprida hasta Entre Ríos;
- * hacia el SE. por Entre Ríos/Antártida Argentina hasta Güemes;
- * hacia el SO. por Güemes hasta Derqui;
- * hacia el SE. por Derqui (ambos frentes incluidos) hasta Cayetano Silva;
- * hacia el E. por Cayetano Silva hasta Neuquén;
- * hacia el SE. por Neuquén, cruzando las vías del FF.CC., hasta Matheu;
- * hacia el SO. por Matheu hasta Avda. Eva Perón;
- * hacia el SE. por Avda. Eva Perón hasta Avda. Presidente. J. D. Perón;
- * hacia el SO. por Avda. Presidente J. D. Perón hasta la Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8);
- * hacia el NO. por Avda. Ovidio Lagos/Avda. 12 de Octubre hasta Avda. Quintana;
- * y hacia el NE. por Avda. Quintana hasta Avda. Santa Fe donde hará un quiebre hacia el SE. retomando el trazado presuntivo de la Avda. mencionada que es prolongación de Juan Carlos Alberdi hasta la intersección con la línea divisoria de predios que coincide con la prolongación de calle Caseros, que se encuentra paralela a Avda. Santa Fe a 100,00 metros al NE. de ésta.

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 1, 2, 3, 7, 9 y 11.

NOTA: Las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 5 - (Z 5) - Residencial de baja densidad

La misma se encuentra dividida en cuatro sectores.

Sector 1

Desde la intersección de Brown y Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8),

- * hacia el SE. por Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8) hasta Rivadavia;
- * hacia el SO. por Rivadavia hasta República de Irlanda;
- * hacia el NO. por República de Irlanda hasta Brown;
- * y hacia el NE. por Brown hasta su intersección con Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8).

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9 y 11.

Sector 2

Desde la intersección de Ruta Nacional 33 y Avda. Dr. Luis Chapuis,

- * hacia el SE. por Avda. Dr. Luis Chapuis hasta la intersección con la línea imaginaria que es prolongación de Mariano López (ex calle 31), actual límite NO. del Área Recreativa Norte;
- * hacia el S. por el actual límite del Área Recreativa Norte, que es una línea quebrada, hasta su intersección con Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8);
- * hacia el NO. por Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8) hasta Ruta Nacional 33;
- * y hacia el NE. por Ruta Nacional 33 hasta su intersección con Avda. Dr. Luis Chapuis.

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9 y 11.

Sector 3

Desde la intersección de Avda. Laprida y Avda. Chaco,

- * hacia el SE. por Avda. Chaco/Neuquén hasta Güemes;
- * hacia el SO. por Güemes hasta Antártida Argentina;
- * hacia el NO. por Antártida Argentina/Entre Ríos hasta Avda. Laprida;
- * y hacia el NE. por Avda. Laprida hasta su intersección con Avda. Chaco.

Excluida el área correspondiente a la Zona 11.

Sector 4

Desde la intersección de Pinto Lucero y Neuquén,

- * hacia el SE. por Neuquén hasta Gobernador Sylvestre Begnis;
- * hacia el SO. por Gobernador Sylvestre Begnis hasta Avda. Eva Perón;
- * hacia el NO. por Avda. Eva Perón hasta Pinto Lucero;
- * y hacia el NE. por Pinto Lucero hasta su intersección con Neuquén.

Excluida el área correspondiente a la Zona 11.

NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.

Las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 6 - (Z 6) - Barrios de uso mixto

La misma se encuentra dividida en tres sectores.

Sector 1

Desde la intersección de Lussenhoff y Avda. Santa Fe,

- * hacia el SE. por Avda. Santa Fe hasta Avda. Quintana;
- * hacia el SO. por Avda. Quintana hasta Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8);
- * hacia el NO. por Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8) hasta Maxwell, coincidente con el actual límite SE. del Área Recreativa Norte;
- * hacia el N. por el actual límite SE. del Área Recreativa Norte, que es una línea quebrada, hasta la intersección de la línea imaginaria que es prolongación de Bartolomé Long (ex calle 29) y Avda. Dr. Luis Chapuis;
- * hacia el SE. por Avda. Dr. Luis Chapuis hasta Lussenhoff;
- * y hacia el NE. por Lussenhoff hasta su intersección con Avda. Santa Fe.

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9 y 11.

Sector 2

Desde la intersección de Comandante Espora y Roberto Cavanagh (ex calle 24),

- * hacia el SE. por Roberto Cavanagh (ex calle 24) hasta la línea divisoria de predios, que se encuentra paralela a Isaac Sigal (ex calle 49) a 47,50 metros al NO. de ésta;
- * hacia el NE. por dicha línea divisoria hasta Lola Mora (ex calle 28), realizando allí un quiebre de 5,10 metros con dirección SE., retomando la dirección NE. hasta Roberto Alfaro (ex calle 30);
- * hacia el SE. por Roberto Alfaro (ex calle 30) hasta Avda. Jujuy;
- * hacia el NE. por Avda. Jujuy hasta Roberto Alfaro que se encuentra desfasada en su traza 66,45 metros;
- * hacia el SE. por Roberto Alfaro hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a calle Catamarca a 47,50 metros al SE. de ésta;
- * hacia el SO. por dicha divisoria hasta Lola Mora (ex calle 28);
- * hacia el SE. por Lola Mora (ex calle 28) hasta Avda. Laprida;
- * hacia el SO. por Avda. Laprida hasta Roberto Cavanagh (ex calle 24);
- * hacia el SE. por Roberto Cavanagh (ex calle 24) hasta Matheu;
- * hacia el SO. por Matheu hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Roberto Cavanagh a 161,10 metros al SO. de ésta;
- * hacia el SE. por dicha divisoria hasta el límite con los terrenos del FF.CC.;
- * hacia el O. por dicho límite hasta la intersección de Cayetano Silva y Matheu;
- * hacia el O. por Cayetano Silva hasta Derqui;
- * hacia el NO. por Derqui (exceptuando los frentistas de ésta calle) hasta Güemes;
- * hacia el NE. por Güemes hasta Neuquén;
- * hacia el NO. por Neuquén/Chaco hasta Avda. Jujuy;
- * hacia el SO. por Avda. Jujuy hasta Corrientes;
- * hacia el NO. por Corrientes hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Avda. Jujuy a 300,00 metros al NO. de ésta (actual límite NO. del Club Centenario);
- * hacia el SO. por dicha línea divisoria hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Avda. Santa Fe a 196,52 metros al NE. de ésta (actual límite NE. del Parque Municipal "General Belgrano");
- * hacia el NO. por dicha divisoria hasta Comandante Espora;
- * y hacia el NE. por Comandante Espora hasta su intersección con Roberto Cavanagh.

Excluidas las áreas correspondientes a la Zona 11.

Sector 3

Desde la intersección de Matheu y Neuquén,

- * hacia el SE. por Neuquén hasta Pinto Lucero;
- * hacia el SO. por Pinto Lucero hasta Avda. Eva Perón;
- * hacia el SE. por Avda. Eva Perón hasta G. Marenghini (ex calle 119);
- * hacia el SO. por G. Marenghini (ex calle 119) y su prolongación en los lugares donde no se encuentra abierta hasta Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8);
- * hacia el NO. por Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8) hasta Avda. Presidente J. D. Perón;
- * hacia el NE. por Avda. Presidente J. D. Perón hasta Avda. Eva Perón;
- * hacia el NO. por Avda. Eva Perón hasta Matheu;
- * y hacia el NE. por Matheu hasta su intersección con Neuquén.

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9, 11 y las Zonas Especiales de interés urbanístico (Planta de tratamiento de la COS).

NOTA: Las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 7 - (Z 7) - Residencial Especial

Desde la intersección de Avda. Marconi e Italia,

- * hacia el SE. por Italia hasta Maipú;
- * hacia el SO. por Maipú hasta Avda. España;
- * hacia el NO. por Avda. España hasta Avda. Marconi;
- * y hacia el NE. por Avda. Marconi hasta su intersección con Italia.

Excluida el área correspondiente a la Zona 11.

NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.

Las parcelas frentistas a las calles España, Marconi, Italia y Maipú tendrán un tratamiento especial.

ZONA 8 - (Z 8) - Residencial-Industrial Condicionada

La misma se encuentra dividida en tres sectores.

Sector 1

Desde la intersección de Rivadavia y Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8),

- * hacia el SE. por Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8) hasta Chile;
- * hacia el SO. por Chile hasta Patricio Boyle;
- * hacia el NO. por Patricio Boyle hasta Rivadavia;
- * y hacia el NE. por Rivadavia hasta su intersección con Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8).

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9 y 11.

Sector 2

Desde la intersección de las Rutas Nacionales 8 y 33,

- * hacia el SE. por Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8) hasta Brown;

- * hacia el SO. por Brown hasta República de Irlanda;
- * hacia el NO. por República de Irlanda hasta Ruta Nacional 33;
- * y hacia el NE. por Ruta Nacional 33 hasta su intersección con Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8).

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9, 11 y al Área Recreativa Norte.

Sector 3

Desde la intersección de Las Acacias y Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s),

- * hacia el SE. por Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s) hasta Los Ciruelos (calle paralela a Ruta Nacional 33);
- * hacia el SO. por Los Ciruelos (calle paralela a Ruta Nacional 33) hasta Italia;
- * hacia el NO. por Italia hasta Las Acacias;
- * y hacia el NE. por Las Acacias hasta su intersección con Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s).

NOTA: Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

Agregado por Ordenanza N° 3922/10.- Establézcase para la Chacra 80, manzanas O y P de la zona Z8 del Plan de Desarrollo Territorial los siguientes Parámetros Urbanísticos para lotes de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2):

1. Premio por ancho: a partir de doce metros (12 m), 2% de aumento FOT y de FDH por cada metro en mas de incremento en el ancho del lote, hasta un máximo del 10%.
2. Premio por disminución de FOS: por cada punto porcentual de disminución de FOS se aumentará el mismo porcentaje de Factor de Ocupación Total (FOT) y Factor de Densidad Habitacional (FDH) con un máximo de un 30%.
3. Premio de altura: Para todo terreno de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) la altura de fachada permitida será de quince metros (15 m) y el plano límite será de veinte metros (20 m). Este premio sólo será efectivo si existen retiros de la línea de frente y laterales de al menos tres metros (3 m) para las plantas altas.

ZONA 9 - (Z 9) - Corredor de ruta

Corresponde a la zona lindera a las Rutas Nacionales que atraviesan el ejido urbano.

Sector 1

Todos los lotes frentistas a Ruta Nacional 8 (Avda. 12 de Octubre/Avda. Ovidio Lagos/Avda. Marcos Ciani) desde la Ruta Nacional 33 hasta Avda. Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación).

Excluida el área correspondiente a la Zona Especial de Interés urbanístico (ZEIU), en la Chacra 82 -Tiro Federal- y la correspondiente al Área Recreativa Norte en las Chacras 69, 70 y 75.

Sector 2

Los lotes frentistas a Ruta Nacional 33 de la margen SE. desde República de Irlanda hasta Avda. Dr. Luis Chapuis.

Agregado por Ordenanza 4171/12

ZONA 9-1 (Z 9-1) Corredor de Ruta Nacional N° 33 cuyos límites serán:

Ruta Nacional N° 33 en ambos márgenes. Sobre la margen sur comienza la calle 120 (límite de la zona urbana) hasta la calle República de Irlanda, donde comienza la Zona Z9. Recomienza a los 356,2 m de Avenida Santa Fe (donde termina el área Recreativa Norte) hasta calle Broukere (donde termina el área urbana).

Sobre la margen norte desde el oeste, la zona comienza en el inicio del área suburbana hasta la calle República de Irlanda, recomienza en Monteagudo hasta la calle España y desde Santa Fe hasta Broukere (límite del área urbana). En esta zona se incluye el área de la rotonda por considerarse que la misma debe ser zona comercial y no zona de quintas o residencial extraurbana.

ZONA 10 - (Z 10) - De Actividades Productivas y de Servicios

Desde la intersección de G. Marenghini (ex calle 119) y Avda. Eva Perón,

- * hacia el SE. por Avda. Eva Perón hasta Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación);
- * hacia el SO. por Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación) hasta Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8);
- * hacia el NO. por Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8) hasta la línea imaginaria que es prolongación de G. Marenghini (ex calle 119);
- * y hacia el NE. por dicha línea imaginaria y su continuidad G. Marenghini (ex calle 119) hasta su intersección con Avda. Eva Perón;

Excluidas las áreas correspondientes a las Zonas 9 y 11.

NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.

Las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 11 - (Z 11) - Plazas y Espacios Abiertos Públicos

Son los espacios verdes parqueados y equipados, destinados al uso recreativo público.

Se encuentran incluidas todas las plazas de la ciudad y los siguientes espacios públicos: Parque Municipal "General Belgrano", predios del FF.CC. ubicados entre las calles Falucho, 2 de Abril, Ovidio Lagos y Sarmiento

ZONA 12 - (Z 12) - Residencial Extraurbana 1

La misma se encuentra dividida en cuatro sectores.

Sector 1

Desde la intersección de la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Los Fresnos a 115,00 metros al NO. de la misma, que es el actual límite SE. del predio del Club de Campo "La Cheltonia", y Ruta Nacional 8,

- * Hacia el SE. Por Ruta Nacional 8 hasta Ruta Nacional 33;
- * Hacia el SO. Por Ruta Nacional 33 hasta la línea divisoria de predios ubicada a 56,00 metros al SO. De la República de Irlanda;
- * Hacia el NO. por dicha divisoria 140,00 metros, donde hará un quiebre de 4,00 metros con dirección SO., retomando la dirección NO. hasta la línea divisoria de predios paralela a Las Acacias que se encuentra a 70,00 metros al SE. De ésta;
- * Hacia el SO. Por dicha línea divisoria 378,50 metros hasta la línea divisoria de predios que se encuentra en esa ubicación;
- * Hacia el NO. por dicha divisoria 435,00 metros hasta la línea divisoria que es el actual límite SE. Del predio del Club de Campo "La Cheltonia";
- * Y hacia el NE. por dicha línea divisoria hasta su intersección con la Ruta Nacional 8.

Sector 2

Desde la intersección de Los Mistos (ex calle 67) y la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Lisandro de la Torre a 450,00 metros al NE. de ésta (actual límite NE. del loteo de quintas "Los Robles"),

* Hacia el SE. Por dicha línea hasta la intersección con la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a E. Di Martino (ex calle 55) a 45,00 metros al SE. de ésta (actual límite SE. del loteo de quintas "Los Robles");

* Hacia el SO. Por dicha línea y su continuidad, la calle Los Horneros (ex calle 53) hasta la Ruta Nacional 8;

* Hacia el NO. por Ruta Nacional 8 hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Las Gaviotas (ex calle 65) a 45,00 metros al NO. de ésta (actual límite NO. del loteo de quintas "Los Robles");

* Y hacia el NE. por dicha línea y su continuidad, la calle Los Mistos (ex calle 67) hasta su intersección con la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Lisandro de la Torre a 450,00 metros al NE. de ésta.

Sector 3

Desde la intersección de Los Plátanos y Francia,

* Hacia el SE. Por Francia hasta Ruta Nacional 33;

* Hacia el SO. Por Ruta Nacional 33 hasta Ruta Nacional 8;

* Hacia el NO. Por Ruta Nacional 8 hasta Los Plátanos;

* Y hacia el NE. Por Los Plátanos hasta su intersección con Francia.

Excluida el área correspondiente a la Zona 11.

Sector 4

Desde la intersección de la línea divisoria de predios paralela a Los Fresnos que se encuentra a 62,10 metros al NO. de ésta y Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s),

* Hacia el SE. Por Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s) hasta Las Acacias;

* Hacia el SO. Por Las Acacias hasta Italia;

* Hacia el SE. Por Italia hasta Los Ciruelos (calle paralela a Ruta Nacional 33);

* Hacia el SO. Por Los Ciruelos (calle paralela a Ruta Nacional 33) hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a España a 64,42 metros al SO. de ésta;

* Hacia el NO. Por dicha divisoria hasta la línea divisoria de predios paralela a Los Fresnos que se encuentra a 62,10 metros al NO. de ésta;

* Y hacia el NE. Por dicha línea hasta su intersección con Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s).

Excluida el área correspondiente a la Zona 11.

~~Incorporado por Ordenanza N° 4220/12~~

~~El sector comprendido entre las calles Ruta 33, Santa Fe, Pedro Miles y Chaco.~~

~~Incorporado por Ordenanza N° 4201~~

~~Club de campo "La Cheltonia"~~

~~NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.~~

~~Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.~~

~~(Derogado por Ordenanza N° 4314/13)~~

~~(Agregado por Ordenanza N° 4314/13)~~

Sector 5

Sector circunscripto por las calles, Juan Carlos Alberdi, Alberto De Broukere, Jujuy y Enrique Alberdi.

NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.

Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 13 - (Z 13) - Residencial Extraurbana 2

~~Comprende a las Chacras 89 y 90.~~

~~Desde la intersección de Avda. Hipólito Yrigoyen y República de Irlanda,~~

~~* hacia el SE. por República de Irlanda hasta Vieytes;~~

~~* hacia el SO. por Vieytes hasta Calle 120;~~

~~* hacia el NO. por Calle 120 hasta Avda. Hipólito Yrigoyen;~~

~~* y hacia el NE. por Avda. Hipólito Yrigoyen hasta su intersección con República de Irlanda.~~

~~NOTA: Las Avenidas principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.~~

~~(Modificado por Ordenanza N° 4313/13)~~

~~Comprende a las Chacras 88 (parcial) 89, 90 y 91.~~

~~Desde la intersección de Avda. Brown y República de Irlanda,~~

~~* hacia el SE. por República de Irlanda- Patricio Boyle hasta Sarmiento;~~

~~* hacia el SO. por Sarmiento hasta Calle 120;~~

~~* hacia el NO. por Calle 120 hasta Avda. Brown;~~

~~* y hacia el NE. por Avenida Brown hasta su intersección con República de Irlanda.~~

~~NOTA: Las Avenidas principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.~~

ZONA 14 - (Z 14) - Residencial Extraurbana 3

Comprende a las Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 35, 36, 37, 48, 85, 86, 87, 88, 91, 95, 96, parte de las Chacras 11, 14, 15, 47, 83, 84 y parte de los Polígonos 4 y 5.

Chacra 11: Comprende a toda la chacra excluida el área que se encuentra al sur del límite de los predios del FF.CC. (Zona NO URBANIZABLE).

Chacra 14: Comprende el área que se encuentra al norte del límite de los predios del FF.CC. (el remanente de la chacra corresponde a Zona NO URBANIZABLE).

Chacra 15: Comprende a toda la chacra excluida el área que se encuentra al sur del límite de los predios del FF.CC. (Zona NO

URBANIZABLE).

Chacra 47: Desde la intersección de la línea imaginaria que es prolongación de E. Lussenhoff al NE. de Avda. Santa Fe y Avda. Chaco,

* hacia el SE. por Avda. Chaco hasta Dr. Esteban Maradona;

* hacia el SO. por Dr. Esteban Maradona hasta Avda. Santa Fe;

* hacia el NO. por Avda. Santa Fe hasta la línea imaginaria que es prolongación de Lussenhoff al NE. de Avda. Santa Fe;

* y hacia el NE. por dicha línea imaginaria hasta su intersección con Avda. Chaco.

Chacra 83: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 9 (Z 9 – Corredor de Ruta).

Chacra 84: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 9 (Z 9 – Corredor de Ruta).

(Incorporado por Ordenanza N° 4174/12)

Chacra 92 y 94: En toda las superficies que no estén afectadas por el ÁREA Recreativa Norte.

Chacras 103 y 104:

Polígono 4: Comprende dos sectores diferentes:

Sector 1

Desde la intersección de la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Los Mistos (ex calle 67) a 306,85 metros al NO. de ésta, y la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Ruta Nacional 8 a 894,38 metros al NE. de ésta,

* hacia el SE. por dicha línea hasta Los Mistos (ex calle 67);

* hacia el SO. por Los Mistos (ex calle 67) y la línea divisoria de predios que es continuidad de la misma (actual límite NO. del loteo de quintas “Los Robles”), hasta la Ruta Nacional 8;

* hacia el NO. por Ruta Nacional 8 hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Los Mistos (ex calle 67) a 306,85 metros al NO. de ésta;

* y hacia el NE. por dicha línea divisoria hasta la intersección con la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Ruta Nacional 8 a 894,38 metros al NE. de ésta.

Sector 2

Desde la intersección de la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Ruta Nacional 33 a 581,95 metros al NO. de ésta, y la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a España a 64,42 metros al SO. de ésta,

* hacia el SE. por dicha línea hasta Ruta Nacional 33;

* hacia el SO. por Ruta Nacional 33 hasta Francia;

* hacia el NO. por Francia hasta Los Plátanos;

* hacia el SO. por Los Plátanos hasta Ruta Nacional 8;

* hacia el NO. por Ruta Nacional 8 hasta Los Horneros (ex calle 53);

* y hacia el NE. por Los Horneros (ex calle 53) y la línea imaginaria que es continuidad de la misma hasta la intersección con la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Ruta Nacional 33 a 581,95 metros al NO. de ésta.

Polígono 5: Desde la intersección de la línea imaginaria que es continuidad de Calle 55, y la Avda. Marcos Zar,

* hacia el SE. por Avda. Marcos Zar hasta Ruta Nacional 33;

* hacia el SO. por Ruta Nacional 33 hasta Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s);

* hacia el NO. por Avda. Santa Fe (Ruta Provincial 7s) hasta la Calle 55;

* y hacia el NE. por Calle 55 y la línea imaginaria que es continuidad de la misma hasta la intersección con la Avda. Marcos Zar.

NOTA: Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA 15 - (Z 15) - Rural de uso restringido

Desde la intersección de la línea imaginaria que se encuentra paralela a la Ruta Nacional 33 a 3000 metros al NO. de ésta y la línea imaginaria que se encuentra paralela a la Avda. Marcos Zar/Avda. Alberto de Brouckere/Avda. Jacinto Gándara (Camino de Circunvalación) a 1500 metros al NE. de ésta,

* hacia el SE. por dicha línea imaginaria hasta la línea imaginaria que es prolongación de la Avda. Fortín El Hinojo (Camino de Circunvalación);

* hacia el SO. por dicha línea imaginaria / Avda. Fortín El Hinojo / Avda. Fortín El Zapallar / Ruta Provincial 4s (Camino de Circunvalación/Camino a San Eduardo) hasta calle 132;

* hacia el NO. por Calle 132 y su prolongación imaginaria hasta la línea imaginaria que se encuentra paralela a la Ruta Nacional 33 a 3000 metros al NO. de ésta;

* y hacia el NE. por dicha línea imaginaria hasta su intersección con la línea imaginaria que se encuentra paralela a la Avda. Marcos Zar/Avda. Alberto de Brouckere/Avda. Jacinto Gándara (Camino de Circunvalación) a 1500 metros al NE. de ésta.

Excluidas las zonas correspondientes a las Áreas Urbanas y Suburbanas.

ZONA 16 - (Z 16) - Rural sin restricciones

Corresponde a todo el Distrito de Venado Tuerto excluidas todas las demás zonas definidas en el presente Plan de Desarrollo Territorial.

ZONA 17 - (Z 17) - Parque Industrial “La Victoria”

Coincide con los actuales límites del predio de la Cooperativa de Parques Industriales “La Victoria”, que se encuentra al SE. de la Avda. Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación) entre Ruta Nacional 8 y Avda. Alem.

ZONAS ESPECIALES

ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS URBANÍSTICO - (ZEIU)

Son las siguientes:

- 1- Cementerio
- 2- Hospital Regional Nodo Venado Tuerto
- 3- Club Centenario
- 4- Playa FF.CC.

- 5- Planta de tratamiento de líquidos cloacales de la C.O.S.
- 6- Planta potabilizadora de la C.O.S.
- 7- Parque Municipal "General Belgrano"
- 8- Hospital "Alejandro Gutiérrez"
- 9- Sociedad Rural Venado Tuerto
- 10- Tiro Federal
- 11- Polo Club
- 12- Club Atlético Jorge Newbery
- 13- Frigorífico Swif Armour
- 14- Jockey Club Venado Tuerto
- 15- Terminal de Ómnibus
- 16- Club Rivadavia
- 17- Hogar Pablo VI
- 18- Manzana cívica actual
- 19- Centro cívico futuro
- 20- Aeródromo Tomás B. Kenny
- 21- Cementerio Parque Otoñal

ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS AMBIENTAL - (ZEIA)

Son las siguientes:

- 1- Laguna del Hinojo
- 2- Área Recreativa Norte

ZONAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA - (ZEUP)

Comprende a las Chacras 16, 17, 29, 45, 46 y parte de las Chacras 18, 19, 34, 44 y 47.

Completamiento Chacras 43, 30, 32 y 33.

Chacra 18: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 6 (Z 6 – Barrios de uso mixto).

Chacra 19: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 6 (Z 6 – Barrios de uso mixto).

Chacra 34: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 6 (Z 6 – Barrios de uso mixto).

Chacra 44: Comprende a toda la chacra excluida la Zona 4 (Z 4 – Residencial de media-baja densidad).

Chacra 47: Desde la intersección de Calle 31 y Avda. Chaco

* hacia el SE. por Avda. Chaco hasta línea imaginaria que es prolongación de E. Lussenhoff al NE. de Avda. Santa Fe;

* hacia el SO. por dicha línea imaginaria hasta Avda. Santa Fe;

* hacia el NO. por Avda. Santa Fe hasta Calle 31;

* y hacia el NE. por Calle 31 hasta su intersección con Avda. Chaco.

NOTA: Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - (ZEDE)

La misma se encuentra dividida en dos sectores.

Sector 1

Desde la intersección de la Avda. Fortín El Hinojo (Camino de Circunvalación) y Avda. Jacinto Gándara (Camino de Circunvalación),

* hacia el SE. por Avda. Jacinto Gándara (prolongación del Camino de Circunvalación) hasta la línea imaginaria que se encuentra a **1100** metros al SE. de la Avda. Fortín El Hinojo (Camino de Circunvalación);

* hacia el SO. por dicha línea imaginaria hasta Avda. Alem;

* hacia el NO. por Avda. Alem hasta Avda. Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación);

* y hacia el NE. por Avda. Fortín El Zapallar/Avda. Fortín El Hinojo (Camino de Circunvalación) hasta su intersección con la Avda. Jacinto Gándara (Camino de Circunvalación).

Sector 2

Desde la intersección de Avda. Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación) y Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8),

* hacia el SE. por Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8) hasta la línea imaginaria que se encuentra a **1100** metros al SE. de la Avda. Fortín El Zapallar (Camino de Circunvalación);

* hacia el SO. por dicha línea imaginaria hasta la línea imaginaria que es prolongación de la Calle 120;

* hacia el NO. por dicha línea imaginaria hasta Ruta Provincial 4s (Camino a San Eduardo);

* y hacia el NE. por Ruta Provincial 4s/Avda. Fortín El Zapallar (Camino a San Eduardo/ Camino de Circunvalación) hasta su intersección con la Avda. Ovidio Lagos (Ruta Nacional 8).

NOTA: En los límites definidos por calles, se deberá considerar el eje de las mismas.

Las Vías Regionales y las Avenidas Principales y Secundarias tendrán un tratamiento particularizado.

ZONA NO URBANIZABLE

Corresponde a dos sectores dentro de las áreas urbana y suburbana.

Sector 1

Parte de la Chacra 50, que linda con la Chacra 49, donde se encuentra instalada una Industria Frigorífica y que se encuentra limitada por la línea divisoria de Chacras que se encuentra paralela a E. Lussenhoff (ex calle 27) a 413,607 metros al NO. de ésta, Avda. Santa Fe, E. Lussenhoff y Avda. Dr. Luis Chapuis, de la cual se excluye la Zona que corresponde al Área Recreativa Norte.

Sector 2

Comprende a las Chacras 12 y 13 y parte de las Chacras 11 y 14, limitadas por Avda. Jacinto Gándara (Camino de Circunvalación), Avda. Fortín El Hinojo (Camino de Circunvalación), Calle 24 y Pinto Lucero, de las cuales se excluye la Zona 14 - (Z 14) - Residencial Extraurbana 3.

ÁREA RECREATIVA NORTE

Los límites que aquí se definen son los que actualmente corresponden al sector que se encuentra dentro del Área Urbana y son determinados por la Ordenanza 903 bis/76 y modificatorias:

Decretos-Ordenanzas N° 932/77, N° 989/78 y Decretos N° 104/89 y N° 249/93.

En éste momento se encuentra trabajando un grupo de profesionales en el tema, y una de sus primeras tareas será, en función de las cotas de nivel y las características topográficas del sector, definir los límites en forma definitiva.

Desde la intersección de la línea divisoria de las Chacras 49 y 50 que se encuentra paralela a Ernesto Lussenhoff (ex calle 27) a 413,607 metros al NO. de ésta y Avda. España en su ubicación en la Chacra 50,

* Hacia el SE. Por Avda. España hasta la línea imaginaria que es prolongación de Mariano López (ex calle 31) en la Chacra 50;

* Hacia el SO. Por dicha línea imaginaria hasta la línea imaginaria que es prolongación de Castelli en la Chacra 50;

* Hacia el SE. Por dicha línea hasta la línea imaginaria que es prolongación de Bartolomé Long (ex calle 29) en la Chacra 50;

* Hacia el SO. Por dicha prolongación hasta la línea imaginaria que es prolongación de Moreno en la Chacra 71;

* Hacia el SE. Por dicha línea imaginaria hasta Ernesto Lussenhoff (ex calle 27);

* Hacia el SO. Por Ernesto Lussenhoff (ex calle 27) hasta la línea imaginaria que es prolongación de Lavallo en la Chacra 70;

* Hacia el SE. Por dicha línea hasta la línea imaginaria que es prolongación de Eduardo Huhn (ex calle 25) en la Chacra 70;

* Hacia el SO. Por dicha línea hasta la línea imaginaria que es prolongación de Azcuénaga en la Chacra 70;

* Hacia el SE. Por dicha prolongación y Azcuénaga hasta Manuel V. Manzano (ex calle 23);

* Hacia el SO. Por Manuel V. Manzano (ex calle 23) y su prolongación imaginaria en la Chacra 70 hasta Avda. Lisandro de la Torre;

* Hacia el SE. Por Avda. Lisandro de la Torre hasta Fernando Azcoaga (ex calle 21);

* Hacia el SO. Por Fernando Azcoaga (ex calle 21) hasta Dorrego;

* Hacia el SE. Por Dorrego hasta Dr. José A. Valdez (ex calle 19);

* Hacia el SO. Por Dr. José A. Valdez (ex calle 19) hasta Edison;

* Hacia el SE. Por Edison hasta P. José T. Maxwell (ex calle 17);

* Hacia el SO. Por P. José T. Maxwell (ex calle 17) hasta Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8);

* Hacia el SE. Por Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8) hasta José A. Aufranc (ex calle 13);

* Hacia el SO. Por José A. Aufranc (ex calle 13) hasta J. M. Paz;

* Hacia el SE. Por J. M. Paz hasta Guillermo Dimmer (ex calle 11);

* Hacia el SO. Por Guillermo Dimmer (ex calle 11) hasta República de Irlanda;

* Hacia el NO. por República de Irlanda hasta Fernando Azcoaga (ex calle 21);

* Hacia el NE. por Fernando Azcoaga (ex calle 21) hasta Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8);

* Hacia el NO. por Avda. Marcos Ciani (Ruta Nacional 8) hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a Fernando Azcoaga (ex calle 21) a 64,93 metros al NO. de ésta;

* Hacia el NE. por dicha línea divisoria hasta la línea divisoria de predios que es prolongación de Edison en la Chacra 70;

* Hacia el NO. por dicha línea divisoria hasta E. Lussenhoff (ex calle 27);

* Hacia el NE. por E. Lussenhoff (ex calle 27) hasta Junín;

* Hacia el NNO. Por Junín hasta Bartolomé Long (ex calle 29);

* Hacia el NE. por Bartolomé Long (ex calle 29) hasta la línea divisoria de predios que se encuentra paralela a la Avda. Dr. Luis Chapuis a 377,22 metros al SO. de ésta;

* Hacia el NO. por dicha línea divisoria hasta Mariano López (ex calle 31);

* Hacia el NE. por la línea imaginaria que es prolongación de Mariano López (ex calle 29) en la Chacra 71 hasta Avda. Dr. Luis Chapuis;

* Hacia el NO. por Avda. Dr. Luis Chapuis hasta la línea divisoria de las Chacras 49 y 50 que se encuentra paralela a Ernesto Lussenhoff (ex calle 27) a 413,607 metros al NO. de ésta;

* Y hacia el NE. por dicha divisoria hasta la intersección con Avda.

PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DE VENADO TUERTO

Anexo 3 – Clasificación de depósitos por Tipo según molestias

DEPOSITOS	TIPO
MINERIA	
Combustibles sólidos	4
Minerales metalíferos	3
Petróleo y sus derivados	4
PESCA Y CAZA	
Pescados y Mariscos	3
Productos de la caza (eviscerados)	3
AGROPECUARIA	
Alimento para aves y ganado	2
Aves, huevos y miel	2
Aves vivas	4
Cereales, oleaginosas, etc	2
Cueros y pieles (sin tratamiento)	4
Fruta y hortalizas	2
Frutos del país	2
Ganado en pie	4
Lana sucia y algodón en rama	4

Pelo y cerda	4
Subproductos ganaderos y agrícolas	4
Tabaco en hoja	2
FORESTALES	
Durmientes, estacas y postes	3
Mimbre y paja	2
Rollizos	3
ALIMENTOS Y BEBIDAS	
Aceites	2
Azúcar	2
Cafés, té, yerbas y especias	2
Carnes frescas y congeladas	3
Cerveza y bebidas sin alcohol	2
Comestibles en general	2
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	2
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	2
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	2
Harinas y subproductos de la molienda del trigo	2
Manteca, crema, leche y productos similares	2
Queso	2
Productos de la Industria fideera (pastas frescas)	2
Productos de la panificación	1
Vinos	2
Bebidas alcohólicas	2
TABACO	
Cigarrillos	1
Cigarros, cigarritos y tabaco picado	1
TEXTILES	
Fibras textiles	2
Hilados, hilos y lanas	1
Tejidos	1
CONFECCIONES	
Artículos para bebés	1
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc)	1
Confecciones y tienda en general	1
Mantelería y ropa de cama	1
Medias y artículos de punto	1
Mercerías	1
Ropería	1
Sombrererías	1
MADERAS	
Leña y carbón de leña	4
Tablas, tablones, tirantes, etc	2
PAPEL Y CARTÓN	
Envase de papel y cartón	1
Papel y cartón	1
ARTES GRAFICAS	
Editoriales sin imprenta	1
Librería y papelería	1
Papeles impresos para decorar	1
Papeles impresos para empaquetar	1
PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURA Y BARNICES	
Pinturas y barnices	2
Productos químicos diversos	4
PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
Drogas, especialidades medicinales	2
Herboristería	2
Perfume productos de higiene y tocador	2
ARTICULOS DE CAUCHO	
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	1
Calzado de caucho	1

Cámaras y cubiertas	2
CUEROS Y PIELS CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS	
Almacenes de suelas	2
Marroquinería	1
Calzado de cuero	1
Cueros curtidos	2
Cueros salados, pickelados	4
Pielés curtidas	1
Talabarterías	2
MATERIALES PARA CONSTRUCCION	
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc	1
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc	2
Piedra, mármol, etc.	2
Puertas, ventanas, armazones, etc.	2
Vidrios y cristales	2
ARTICULOS PARA EL HOGAR	
Acolchados y otros artículos de tapicería	1
Alfombras	1
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc	1
Artículos de bazar y menaje	1
Artículos para limpieza	2
Discos	1
Máquina de coser	1
Muebles de hierro	1
Muebles de madera y mimbre	1
JOYERIAS, RELOJERIA Y AFINES	
Fantasías y bijouterie	1
Joyas y piedras preciosas	1
Platería y similares	1
Relojes	1
METALES, EXCLUIDA MAQUINARIAS	
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	2
Artículos de hierro y acero	1
Hierro y aceros en barra, perfiles, chapas, etc.	2
Metales no ferrosos en distintas formas	2
VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)	
Automotores, sus repuestos y accesorios	2
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	1
Equipos y accesorios para el transporte por agua	2
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	2
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	2
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc)	1
Equipos y maquinarias para la construcción	2
Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	1
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios	1
MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS	
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	1
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc)	1
Cables y conductores de electricidad	2
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad)	1
RAMOS GENERALES	
Almacenes y proveedurías marítimas	2
Almacenas y ramos generales	2
VARIOS	
Accesorios para farmacias, hospitales, etc.	2
Árboles y plantas	2
Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc	1
Armería con depósito y cartuchos, balas, etc	4

Artículos musicales	1
Artículos para deportes	1
Útiles para comercio, industrias y profesional	1
Consignatarios en general	2
Cuchillerías	1
Desechos de hierro, acero y otros metales	3
Desechos en general (excluido los de hierro, acero y otros metales)	4
Diarios y revistas	2
Envases en general	2
Ferretería en general	1
Flores y semillas	1
Juguetería	1
Lubricantes aditivos, fluidos para sistema hidráulicos y líquidos refrigerantes	2
Ópticas y fotografía	1
Plásticos	1
Productos veterinarios	2
Zapatillería	1

ORDENANZA Nº 4405/2013

Art.1.- Modifíquese la Ordenanza 3785/2009 -Plan de Desarrollo Territorial-, en su Título II, Capítulo IV "Sistema Vial", incisos IV.5 y IV.6, conforme con los Anexos I (gráfico) y II (texto), que integran la presente Ordenanza.

Art.2.- Modifíquese la Ordenanza 3785/2009 - Plan de Desarrollo Territorial-, en su Título II, Capítulo V "Normas Generales de la Edificación y de su relación con el Entorno" Sección 2, inciso V.8, conforme con el Anexo III (texto) que integra la presente Ordenanza.

Art.3.- Comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Venado Tuerto, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil trece.

FDO. Dr. Pedro O. Bustos, Presidente Concejo Municipal, Dr. Federico E. Longobardi, Secretario.

Promulgada automáticamente.

ANEXO 2

AVENIDAS PRINCIPALES

1/ 1.1 Avenida Santa Fe:

- margen N: 15 m. afectados a calle a partir de calle Quintana; no tiene retiro de edificación;
- margen S: 5 m., con retiro de edificación.

1.2 Avenida Eva Perón:

- margen N: 7,5 m. afectados a calle a partir de Av. Gdor. S. Begnis hasta Circunvalación;
- margen S: 7,5 m. afectados a calle a partir de calle Carelli hasta Circunvalación.

Av. E. Perón entre Av. Gdor. S. Begnis y calle Carelli 27,50 m. y a partir de calle Carelli hasta Circunvalación A.O 35 m.

2/ 2.1 Avenida Chapuis:

- desde calle Quintana hasta Ruta 33: 5 m. a cada lado afectados a calle: A.O. 30 m.;
- Ruta Nacional Nº 33 al N: 7,5 m. a cada lado: A.O. 35 m.

Avenida Chapuis entre calle Quintana y Ruta Nacional Nº 33 A.O. 30 m. y a partir de Ruta Nacional Nº 33 al N A.O. 35 m.

2.2 Avenida Alem:

- margen N: 7,5 m. afectados a calle a partir de Av. Eterovich hasta Circunvalación;
- margen S: 7,5 m. afectados a calle a partir de Av. Marenghini hasta Circunvalación.

Av. Alem entre Av. Eterovich y Av. Marenghini A.O. 27,50 m. y a partir de Av. Marenghini hasta Circunvalación A.O. 35 m.

3/ 3.1 Brown:

- desde calle Paz hasta Av. Santa Fe: A.O. 20 m.;
- desde calle Paz hasta Av. República de Irlanda: 7,50 m. margen N afectados a calle: A.O. 27,50 m.;
- desde Av. República de Irlanda hasta Calle 120 7,50 m. a cada lado: A.O. 35 m.

3.2 Comandante Espora:

- margen S: 3 m. afectados a calle a partir de Av. Santa Fe hasta calle Caseros: A.O. 23 m.;
- desde calle Caseros hasta Av. R. Cavanagh 3 m. ambos márgenes afectados a calle: A.O. 26 m.

3.3 Juan Cavanagh:

- desde Av. R. Cavanagh: 7,50 m. ambos márgenes hasta Av. A. de Brouckere: A.O. 35 m.

Av. Brown entre Av. Santa Fe y calle Paz A.O. 20 m. y a partir de calle Paz hasta Av. República de Irlanda A.O. 27,50 m., desde Av. República de Irlanda al SO A.O. 35 m.

Av. Comandante Espora desde Av. Santa Fe hasta calle Caseros A.O. 23 m., desde calle Caseros hasta Av. R. Cavanagh A.O. 26 m. y desde Av. R. Cavanagh hasta Av. A. de Brouckere A.O. 35 m.

4/ 14.1 H. Yrigoyen:

- desde calle Moreno hasta Av. República de Irlanda: A.O. 20 m.;
- desde Av. República de Irlanda hasta Calle 120 7,50 m. a cada lado: A.O. 35 m..

4.2 Marconi:

- desde calle Belgrano hasta Av. Santa Fe: A.O. 20 m..

4.3 Jujuy:

- desde Av. Santa Fe hasta calle E. Alberdi: A.O. 20 m.;
- desde calle E. Alberdi hasta Circunvalación 7,50 m. a cada lado: A.O. 35 m.

Av. H. Yrigoyen entre calle Moreno y Av. República de Irlanda A.O. 20 m. y desde Av. República de Irlanda al SO A.O. 35 m.

Av. Marconi desde calle Belgrano hasta Av. Santa Fe A.O. 20 m., Av. Jujuy desde Av. Santa Fe hasta calle E. Alberdi A.O. 20 m. y desde calle E. Alberdi hasta Av. A. de Brouckere A.O. 35 m.

5/ 5.1 Mitre:

- desde Bv. 12 de Octubre hasta Av. Santa Fe: A.O. 20 m.;

5.2 Jorge Newbery:

- desde Bv. 12 de Octubre hasta Av. República de Irlanda: A.O. 30 m.;
- desde Av. República de Irlanda al SO, 2,50 m. afectados a calle a cada lado: A.O. 35 m.

5.3 Laprida:

- desde Av. Santa Fe hasta Av. R. Cavanagh: A.O. 20 m.;
- desde Av. R. Cavanagh hasta Circunvalación 7,50 m. a cada lado: A.O. 35 m.

Av. Mitre/Laprida entre Bv. 12 de Octubre y Av. R. Cavanagh A.O. 20 m.

Av. J. Newbery desde Bv. 12 de Octubre hasta Av. Rep. de Irlanda A.O. 30 m.

Av. Laprida desde Av. R. Cavanagh hasta Circunvalación A.O. 35 m.

REGIONALES

A/ Ruta Nacional Nº 8:

A.1/ Bv. O. Lagos/Bv. 12 de Octubre/Bv. Marcos Ciani:

- A.O. 50 m.; 10 m. de retiro a cada lado.

B/ B.1/ Ruta Nacional Nº 33:

- A.O. 70 m.;
- margen SE 10 m. de retiro afectados a calle para colectora.

C/ C.1/ Circunvalación: Fortín el Hinojo, Fortín El Zapallar, J. Gándara y A. de Brouckere:

- A.O. 50 m.

AVENIDAS SECUNDARIAS

1/ Calle 31:

- desde Av. Santa Fe 4,00 m. ambos márgenes hasta Av. A. de Brouckere: A.O. 28 m.

2/ Esteban Maradona:

- desde Av. Santa Fe 4,00 m. ambos márgenes hasta Av. A. de Brouckere: A.O. 28 m.

3/ A. M. de Justo:

- desde Av. Santa Fe 4,00 m. ambos márgenes hasta Av. A. de Brouckere: A.O. 28 m.

4/ J. C. Alberdi:

- desde Av. Santa Fe 4,00 m. ambos márgenes hasta Av. A. de Brouckere: A.O. 28 m.

5/ Güemes:

- desde Av. Eva Perón hasta calle Santiago del Estero: A.O. 20 m.;
- desde calle Santiago del Estero (NO) y calle V 33 (SE) hasta Circunvalación 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

6/ Matheu:

- desde Av. Eva Perón hasta calle Neuquén: A.O. 20 m.;
- desde calle Neuquén hasta calle Santiago del Estero 4,00 m. margen S afectados a calle: A.O. 24 m.;
- desde calle Santiago del Estero hasta Circunvalación 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

7/ Pinto Lucero:

- desde Av. Eva Perón hasta calle Neuquén: A.O. 20 m.;
- desde calle Neuquén hasta Circunvalación 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

8/ Gdor. S. Begnis (ex 115):

- desde Av. Eva Perón hasta calle Neuquén 4,00 m. margen S afectados a calle: A.O. 24 m.;
- desde calle Neuquén hasta Circunvalación 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

9/ B. Long:

- desde Bv. Marcos Ciani hasta Av. República de Irlanda: A.O. 20 m.;
- desde Av. República de Irlanda hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

10/ F. Azcoaga:

- desde Bv. Marcos Ciani hasta Av. República de Irlanda A.O. 20 m.;
- desde Av. República de Irlanda hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

11/ G. Dimmer:

- desde Bv. Marcos Ciani hasta Av. República de Irlanda A.O. 20 m.;
- desde Av. República de Irlanda hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

12/ Quintana:

- desde Bv. Marcos Ciani hasta calle Monteagudo A.O. 20 m.;
- desde calle Monteagudo hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

13/ Rivadavia:

- desde Bv. 12 de Octubre hasta Av. República de Irlanda A.O. 20 m.;

14/ Vieytes:

Avenida Secundaria desde Av. Patricio Boyle 4,00 m. de cada lado afectados a calle: A.O. 28 m.
 En los loteos en los que, por no estar aún vigente esta normativa, no se hubiesen solicitado, deberá exigirse como retiro de edificación para afectación de calle.

15/ Sarmiento:

- desde Bv. Ovidio Lagos hasta Av. Patricio Boyle A.O. 31 m.;
- desde Av. Patricio Boyle hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 20 m.

16/ Chile:

- desde Bv. Ovidio Lagos hasta calle Patricio Boyle A.O. 20 m.;
- desde calle Patricio Boyle hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 20 m.

17/ Vuelta de Obligado:

- desde Bv. Ovidio Lagos hasta Calle 120 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

18/ Eterovich:

En el tramo desde Bv. Ovidio Lagos hasta Av. Eva Perón es Avenida Secundaria: A.O. 20 m. (divide Chacras);
 En el tramo desde Bv. Ovidio Lagos hasta calle P. Boyle, es Calle Principal: A.O. 20 m.

19/ C. Berti:

En el tramo desde Bv. Ovidio Lagos hasta Calle 120 es Avenida Secundaria: A.O. 20 m. (divide Chacras).

20/ Marenghini:

T.1/ En el tramo desde Bv. Ovidio Lagos hasta calle Patricio Boyle es Calle Principal: A.O. 20 m.;

T.2 En el tramo desde Bv. O. Lagos hasta Av. Alem 4,00 m. de cada lado: A.O. 28 m.;

T.3/ En el tramo desde Av. Alem hasta Av. Eva Perón 4,00 m. margen SE (Chacra 60) A.O. 24 m.

21/ Calle 120:

- desde Av. Fortín El Zapallar hasta Ruta Nacional Nº 33 8,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.

22/ Patricio Boyle/República de Irlanda:

- desde Av. Fortín El Zapallar hasta Ruta Nacional Nº 33 8,00 m. margen SO únicamente: A.O. 28 m. (Ord. 4019/2011).

23/ Lisandro de la Torre:

- desde calle Rivadavia hasta Ruta Nacional Nº 33: A.O. 20 m.

24/ 3 de Febrero:

- desde calle Rivadavia hasta Av. Eterovich: A.O. 20 m.
- desde Av. Eterovich hasta Av. Fortín El Zapallar 4,00 m. de cada lado: A.O. 28 m.

25/ 25.1/ España:

- desde calle Rivadavia hasta calle Los Fresnos: A.O. 20 m.

25.2/ Falucho:

- desde calle Rivadavia hasta Av. Marenghini: A.O. 20 m.;
- desde Av. Marenghini hasta Av. Fortín El Zapallar 4,00 m. de cada lado: A.O. 28 m.

26/ 26.1/ Chaco:

- desde calle Pringles hasta calle Ángel Re: A.O. 20 m.
- desde calle Ángel Re hasta Ruta Nacional Nº 33: A.O. 28 m.

26.2/ Neuquén:

- desde calle Pringles hasta Av. Matheu: A.O. 20 m.;
- desde Av. Matheu hasta Av. Gdor. S. Begnis 4,00 m. margen NE afectados a calle: A.O. 24 m.;
- desde Av. Gdor. S. Begnis hasta Av. Fortín El Hinojo 4,00 m. de cada lado: A.O. 28 m.

27/ 27.1/ R. Cavanagh:

- desde Av. Güemes hasta calle Alsina 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.;
- desde calle Alsina hasta Av. Laprida 4,00 m. margen NE afectados a calle: A.O. 24 m.;
- desde Av. Laprida hasta calle Ángel Re: A.O. 20 m.
- desde calle Ángel Re hasta Ruta Nacional Nº 33 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.;

27.2/ Calle 24:

- desde Av. Güemes hasta Av. Fortín El Hinojo 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.;

28/ 28.1/ E. Alberdi:

- desde Av. Güemes hasta Ruta Nacional Nº 33 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.;

28.2/ Calle 32:

- desde Av. Güemes hasta Av. Fortín El Hinojo 4,00 m. a cada lado: A.O. 28 m.;

ANEXO 3

Retiros	Avenida	entre	
10 m. (diez metros) en ambos lados para afectar a calle	O. Lagos - 12 de Octubre - M. Ciani - R.N. 8 Ancho oficial: 50 m.	Fortín El Zapallar	Los Mistos
5 m. (cinco metros) a L.M. en ambos lados para afectar a calle	Chapuis Ancho oficial: 30 m.	Ruta Nacional Nº 33	Quintana
5 m. (cinco metros) a L.M. en lado par	Santa Fe Ancho oficial: 35 m.	Ruta nacional Nº 33	Quintana

2 m. (dos metros) a L.M. en ambos lados para retiro edificación	Quintana Ancho oficial: 20 m.	Santa Fe	Marcos Ciani
5 m. (cinco metros) a L.M. en lado par para afectar a calle	J. Newbery Ancho oficial: 30 m.	12 de Octubre	A Rep. de Irlanda No a Calle 120

1- Los retiros deberán destinarse obligatoriamente a espacio libre, pudiendo utilizarse adicionalmente en la Ruta Nacional N° 8, como estacionamiento vehicular o exhibición de productos para la venta, con estructuras livianas desmontables.

2- En los casos de los retiros previstos en el punto 1 para ambos frentes de la Ruta Nacional N° 8 rigen las compensaciones de superficie reglamentadas en la Ordenanza 2900.

3- Adicionalmente a lo especificado en el punto 1, se establece un retiro de frente obligatorio y parqueado de 2 m. (dos metros) a Línea Municipal, en todas las parcelas frentistas a los pasajes y calles de ancho oficial menor a 15 m. (quince metros) que surjan de nuevas urbanizaciones.

ORDENANZA N° 4406/2013

Art.1.- Modifíquese el art. 1 de la Ordenanza N° 3601/08, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Otórguese a favor de la Municipalidad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, escritura pública declarativa de prescripción adquisitiva en los términos de la Ley Nacional N° 24320 y Ley Provincial N° 12115, respecto del lote "A", Manzana Catastral 909, Chacra 19, utilizado por la Municipalidad de Venado Tuerto como reserva municipal (dominio privado del Estado), con una superficie de 8.703,00 m2, según Plano de Mensura para adquisición de dominio Dupl 1051-GL, confeccionada por los Agrimensores Eduardo W. Lustig y María Virginia Drago, de fecha 13-06-12, en virtud de la posesión que ha mantenido este Municipio desde el momento mismo de la presentación del plano de mensura N° 58690/69 en el Catastro Municipal y aprobado por la Dirección General de Catastro Delegación Rosario, formando parte dicho plano del presente dispositivo".

Art.2.- Comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Venado Tuerto, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil trece.

FDO. Dr. Pedro O. Bustos, Presidente Concejo Municipal, Dr. Federico E. Longobardi, Secretario.

Promulgada automáticamente.

ORDENANZA N° 4407/2013

Art.1.- Modifíquese el art. 4 de la Ordenanza N° 3077, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Para las zonas que antes de la promulgación del Plan de Desarrollo Territorial eran zonas denominadas R-I (Residencial Industrial) y que pasaron a ser Zona Urbana, donde no se permiten la ubicación de talleres ni industrias, los establecimientos que ya funcionaban se regirán por las condiciones impuestas por el mencionado Plan en el Título II art. VI 59. Dichas industrias además deberán presentar un plan de traslado cuyo cumplimiento no podrá superar la fecha de marzo de 2020. Las habilitaciones de uso disconforme serán provisorias y no podrán superar los tres (3) años. Esta condición no será válida para las plantas de acondicionamiento de cereal que hay en la zona, las que tendrán un plazo de cuatro (4) años con presentación anual de un plan de adecuación, el cual deberá ser remitido al Concejo Municipal para su conocimiento.

Para las zonas que se incorporaron al Área Suburbana regirán las mismas condiciones impuestas por el Plan de Desarrollo Territorial. Para las industrias que no puedan adaptarse a las condiciones establecidas en el art. 3 de la Ordenanza N° 3077 tendrán un plazo máximo de 5 (cinco) años para su traslado."

Art.2.- Notifíquese a las empresas afectadas por aplicación de la presente normativa.

Art.3.- Comuníquese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Venado Tuerto, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil trece.

FDO. Dr. Pedro O. Bustos, Presidente Concejo Municipal, Dr. Federico E. Longobardi, Secretario.

Promulgada automáticamente.

DECRETOS

DECRETO N° 001/14

VISTO:

La permanente ocupación de este Departamento Ejecutivo por brindar soluciones concretas a los múltiples y diversos reclamos de ciudadanos, y

CONSIDERANDO QUE:

Una de las principales funciones inherentes al Estado es la de velar por el cuidado y la seguridad de todas las personas y los bienes de quienes integran la comunidad en la que nacen, crecen y se desarrollan como ciudadanos.

Es de público conocimiento el clamor popular por el accionar de las autoridades, para que cada una, desde el lugar que ha sido electa para ocupar, arbitre todos los medios e instrumentos a su alcance para que combatir la creciente problemática de la inseguridad.

Este Departamento Ejecutivo, en el pleno convencimiento de que el objetivo final sólo se logrará con el denodado, cotidiano y mancomunado esfuerzo de todos y cada uno de los actores sociales, ha estimado adecuada la creación de un área específica, con rango de Dirección, a los efectos de concentrar y dirigir las acciones que, desde el reducido ámbito de competencia municipal que la atribuye la Constitución provincial en esta temática, puedan realizarse.

Entre ellas se mencionan, a título de ejemplo, el coordinar actividades con entidades públicas y privadas relacionadas con la tranquilidad y seguridad de la población, colaborar con las fuerzas públicas, gestionar políticas territoriales con los Ministerios del área nacional y provincial, así como también coordinar acciones de prevención con los vecinos.

El señor Víctor Daniel Pérez, con una extensa currícula en el desempeño de tareas en esa área específica y que ya ha prestado servicios para este Municipio-, es la persona que surge idónea para cumplimentar correctamente esa función, por la experiencia y responsabilidad que ha demostrado en cada trabajo que le fuera encomendado.

Por todo ello Señor Intendente Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- Créase la Dirección de Seguridad Comunitaria, dependiente de la Intendencia Municipal, por los motivos expuestos en los Considerandos de esta disposición.

Art. 2º.- Designase al señor Víctor Daniel Pérez, D.N.I. 16.936.904, para ocupar el cargo de Director de Seguridad Comunitaria, a partir del día de la fecha.

Art. 3º.- Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Oficial, entréguese copia a Dirección de Personal y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, a los ocho días del mes de enero del año dos mil catorce.

FDO. Ps. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; Ing. Daniel E. Dabove, Secretario de Planificación y Gestión.

DECRETO Nº 002/14

VISTO:

La ley provincial Nro. 11.717, denominada "Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable", y su correspondiente Decreto reglamentario, Nro. 0101/03, y

CONSIDERANDO QUE:

El objeto de la normativa citada en primer término es establecer, dentro de la política de desarrollo integral de la provincia, los principios rectores para preservar, conservar, mejorar y recuperar el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida de la población, así como asegurar el derecho irrenunciable de toda persona a gozar de un ambiente saludable, ecológicamente equilibrado y adecuado para el desarrollo de la vida y la dignidad del ser humano.

En su articulado prescribe que la preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente comprende, entre otros factores, al ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente.

En su consecuencia, con relación a la instalación de algunas actividades económicas en las que el medio ambiente pueda verse impactado -tanto positiva como negativamente- se imponen ciertos requisitos, de cumplimiento ineludible, para que los entes locales (Municipios y Comunas) puedan otorgar los certificados de habilitación pertinentes.

En virtud de que el "Certificado de Aptitud Ambiental", creado por dicha normativa, es expedido por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la provincia, -declarada autoridad de aplicación de la ley por el art. 1 de su decreto reglamentario- resulta necesario implementar el procedimiento administrativo municipal respecto de los planos de edificación y /o sus eventuales regularizaciones.

Por ello, el Señor Intendente Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- La Municipalidad de Venado Tuerto no aceptará planos de construcción, regulación y/o relevamientos que contengan en sus usos actividades comprendidas en las categorías ambientales II y III (mediano y alto impacto ambiental, respectivamente), conforme la clasificación formulada en el art. 12 del Decreto Nro. 0101/03, reglamentario de la ley provincial Nro. 11.717.

Art. 2º.- El ingreso de planos sólo se resolverá contra la presentación del "Certificado de Aptitud Ambiental" expedido por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la provincia de Santa Fe, autoridad de aplicación de la ley 11.717.

Art. 3º.- A los efectos de la tramitación del mismo, y en cumplimiento de las disposiciones del art. 8 del Decreto 0101/03, la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad otorgará constancia de "Factibilidad de Ubicación", previo dictamen de la Dirección de Medio Ambiente, respecto de su encuadramiento en las exigencias de la ley citada.

Art. 4º.- La constancia referida en el artículo precedente no faculta la construcción, regularización ni habilitación de la actividad. La iniciación y/o ejecución de estas acciones son de exclusiva responsabilidad del solicitante, a quien se impondrán las sanciones previstas por las normativas vigentes.

Art. 5º.- Regístrese, comuníquese, entréguese copia a Secretarías de Planificación y Gestión y de Obras Públicas y Planeamiento, dese al Boletín Oficial y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, a los ocho días del mes de enero del año dos mil catorce

FDO. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; Ing. Daniel E. Dabove, Secretario de Planificación y Gestión.

DECRETO Nº 003/14

VISTO:

El art. 8 de la Ley Nº 9286/83, el Estatuto y Escalafón de los Trabajadores Municipales, que establece la promoción automática para las categorías 1 (uno) a 15 (quince) inclusive, para los distintos agrupamientos de la mencionada ley, y;

CONSIDERANDO QUE:

Hay agentes que han permanecido en sus respectivas categorías el tiempo establecido para cada agrupamiento, correspondiéndoles, por lo tanto, su ascenso a la categoría inmediata posterior.

Por ello, el Señor Intendente Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- Promover, a partir del día 1ro. de enero del año en curso, a los agentes que se detallan a continuación, en virtud de las disposiciones pertinentes del Estatuto de Obreros y Empleados Municipales de la provincia de Santa Fe, Ley 9286, a saber:

Apellido y Nombre	Nro. Legajo	Categoría
Aguilar, Marcela Alejandra	3142/09	13
Aguilar, Oscar Antonio	1274/02	13
Alonso, Osvaldo Raúl	1677/02	14

Alvarengo, Cristina Sebastián	704/08	14
Alzugaray, Alejandro Oscar	1782/05	15
Alzugaray, Jorge Alberto	1926/07	10
Amaya, Marcelo Antonio	900/08	14
Amaya, Natalia Mariel	1253/10	13
Araujo, Claudia Beatriz	1746/09	10
Arosa, José Domingo	1755/08	15
Arosa, Ricardo Manuel	1853/08	10
Arrieta, Juan José	3123/02	14
Ávila, Jorge Luis	1915/01	10
Ávila, María Claudia	1719/01	10
Barone, Diego Adolfo	3744/03	13
Barrios, Mario Luciano	1283/01	13
Apellido y Nombre	Nro. Legajo	Categoría
Baveljo Milovich, Sandro Hugo	1776/00	10
Becerra, José Antonio	1811/02	10
Becerra, Juan Carlos	1813/09	10
Bevilacqua, Guillermo Hugo	3132/01	15
Bonazzola, Mario Adolfo	1263/07	13
Boschi, Betina Marcela	1867/08	10
Braida, Eduardo Fabián	1712/04	15
Brajusovich, Mercedes Olga	1704/03	10
Britos, Ramón Agustín	1748/05	10
Brun, Lelia Biviana	547/09	13
Cabrera, Jorge Daniel	1744/02	10
Cabrera, Pedro Daniel	1503/02	13
Castillo, Mirtha Gladys	1424/09	10
Castro, Abel Marcelo	1476/01	13
Castro, Darío Daniel	1510/05	13
Ceballos, María Rosa	1933/10	10
Ceballos, Ramón René	1655/01	10
Centeno, Fabián	1906/02	10
Cisneros, Luis Rubén	3279/04	13
Cococcioni, Silvina Mariel	1759/00	10
Compañucchi, Pablo Oscar	1623/03	10
Coppa, Juan Carlos	1301/03	13
Córdoba, María Elena	1683/07	11
Daniele, Oscar Gastón	1264/05	13
Díaz, Damién Ezequiel	1543/01	11
Díaz, Hugo Alberto	3314/06	15
Díaz, Ricardo Osmar	1841/04	15
Domínguez, Gustavo Adolfo	1770/01	10
Domínguez, Omar Alberto	1113/04	13
Ezcurra, Eduardo Alberto	1368/04	13
Fanfliet, José Luis	1354/04	13
Fanfliet, Miguel Ángel	1720/05	10
Fernández, Daniel Avelino	1947/10	13
Fernández, Luis Antonio	3219/00	15
Fernández, Saúl Facundo	1957/07	10
Ferreyra, Jorge Luis	1330/07	15
Ferreyra, Miguel Ángel	1787/06	15
Filotti, Héctor Hugo	3820/02	15
Fredes, Segundo Ramón	1378/01	14
Gaetán, Andrea del Carmen	1711/06	11
Gallardo, Cornelio Gumersindo	3266/02	14
Gallardo, Néstor Eduardo	1678/00	13
Galucci, Luis Alberto	423/00	15
Apellido y Nombre	Nro. Legajo	Categoría
Galván, Juan Domingo	3255/07	15
García, Jacinto Saúl	3909/08	13
Giménez, Néstor Ricardo	3099/06	15

Godoy, Dora Marcela	1861/09	10
Godoy, Edgar	1628/04	10
Gómez, Carlos Alberto	3122/04	13
González, Arnaldo Rubén	1112/06	13
Gudiño, Rolando Rafael	1671/03	13
Gutiérrez, Gustavo Fernando	1613/06	10
Guzmán, Gabino Abrahan	1377/03	13
Guzmán, Jorge Fermín	3269/07	14
Haag, Gloria Mabel	1868/06	10
Hoening, Walter	1761/02	10
Lamas, Florentín Natividad	1289/00	13
Ledesma, Daniel Orfilio	1325/00	13
Ledesma, Rosa Liliana	1635/07	10
Lombardo, Gastón Luján	3265/04	14
Mansilla, Elisabet Alicia	3264/06	14
Mansilla, Mariano Ezequiel	3277/08	13
Manzoni, Gerardo Raúl	1780/09	10
Márquez, Oscar Claudio	1109/06	14
Martínez, Alfredo Rafael	1272/06	13
Martínez, Luis Roberto	3111/09	14
Martínez, Paola Janina	1715/09	10
Miraglio, Miguel Félix	1075/08	15
Miranda, Federico Silvio	1332/03	13
Moia, Aurelio Marcelo	1122/03	14
Molins, María Laura	1654/03	10
Molleker, Cristian Javier	3108/09	15
Mondino, Mario Jesús	1793/00	14
Montserrat, Nelson Oscar	1672/01	11
Montivero, Rubén Darío	3782/06	10
Mora, Roberto Gustavo	4089/00	13
Morales, Cristian Martín	3327/08	15
Moreira, Fernando Gabriel	1322/06	13
Murúa, Jorge Orlando	3268/09	14
Navarro, Claudio René	1245/09	13
Nieto, Silvio Domingo	1295/05	13
Nievas, Víctor Aquiles Daniel	3649/08	10
Ochea, Orlando Roberto	1932/01	10
Olivera, Carlos Francisco	3274/03	13
Ortiz, Gladys Haydée	544/04	15
Ortiz, Gustavo Daniel	1121/05	14
Apellido y Nombre	Nro. Legajo	Categoría
Palacios, Susana Beatriz	1579/02	13
Pasquini, Sergio Omar	1878/03	10
Paz, Sanuel Santiago	1273/04	13
Peralta, Diego	1196/07	14
Petrillo, Mario Luis	3280/08	13
Pili Moreno, Evelina Malena	1976/03	13
Pino, Norberto Fabián	1472/09	13
Pintos, Walter Darío	3295/06	13
Polastri, Norma Beatriz	1829/05	10
Portugal, Stella Maris	1927/05	15
Quiroga, Claudio Oscar	1266/01	13
Ricarda, Luis Alberto	3297/02	13
Rivero, Claudio Marcelo	3254/09	13
Robiglio, Miguel Ángel	1328/05	13
Robles, Ricardo Héctor	1120/07	15
Robotti, Carlos Hernán	1512/01	13
Rodgers, Carlos Gustavo	1953/04	10
Rodríguez, Alberto Daniel	1270/10	13
Rodríguez, María Alejandra	1653/05	10
Rodríguez, Mirta Alejandra	1709/04	11

Romero, Cristian Hugo	1208/04	13
Rottet, José Luis	1685/03	10
Ruiz, Héctor Gustavo	541/10	13
Ruiz, Norma Silvia	3361/08	12
Salazar, Norma Beatriz	3029/05	14
Sánchez, Estela Beatriz	1883/10	10
Sánchez, Graciela María	3832/06	14
Sánchez, Pedro Rafael	1650/00	11
Santandrea, Juan Carlos	3340/05	15
Sayavedra, Enzo Martín	1993/03	10
Scolari, Leandro José Armando	1101/00	13
Sequeira, Héctor Casimiro	1235/01	13
Silva, Susana Nélica	529/00	13
Soto, Raúl Rubén	1707/08	11
Soulé, Sandra Elizabeth	1680/02	11
Soutsavath, Salath	3302/02	13
Taormina, Guillermo José	1485/00	15
Ustares, Héctor Hugo	2081/08	13
Vázquez, Carlos Alberto	3298/00	13
Vegas, Juan Emilio	1910/00	10
Vera, Marcelo Andrés	1865/01	10
Vidaurre, Héctor José	1271/08	13
Videla, Oscar Hugo	1764/07	10
Apellido y Nombre	Nro. Legajo	Categoría
Vilchez, Walter Alejandro	1794/09	10
Villa, Juan Eduardo	1453/02	13
Villagra, Gilberto Ramón	1767/01	10
Villalba, Jorge Oscar	1842/02	10
Villarroel, Juan Francisco	1255/06	13
Villordo, Fernando Adrián	3115/01	14
Vincenti, Fabricio Gastón	3517/03	15
Vivas, Daniel Gustavo	1664/00	13
Zamora, Juan José	3282/04	13
Zumoffen, Cristian Marcelo	1818/10	10
Zumoffen, Diego Rodolfo	1428/01	11

Art. 2º.- Dispónese que el gasto que demande el cumplimiento del presente Decreto será imputado a la partida correspondiente del presupuesto vigente.

Art. 3º.- Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Oficial, entréguese copia a la Dirección de Personal, y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, a los nueve días del mes de enero del año dos mil catorce.

FDO. Ps. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; Ing. Daniel E. Dabove, Secretario de Planificación y Gestión.

DECRETO N° 004/14

VISTO:

La Licitación Pública Nro. 001/13, para la "Contratación de Sistema Integral de Video Vigilancia para la ciudad de Venado Tuerto", a financiarse con los recursos específicos que prevé la Ordenanza 4317/2013, y,

CONSIDERANDO QUE:

Al llamado se presentaron tres empresas oferentes, Domonet S.A., de la ciudad de Buenos Aires, Conexys S.R.L., de la ciudad de Rosario y el señor Fernando D. Genghini, de Venado Tuerto, presentando las dos primeras de ellas una oferta básica y otra alternativa.

La comisión de adjudicación creada para el análisis de las propuestas de la licitación referida, integrada por miembros del Departamento Ejecutivo y el Concejo Municipal, redactó el informe correspondiente.

Se analizaron los siete ítems en que fue desagregado el contenido, a saber. 1.1 equipamiento del centro de monitoreo, 1.2 cámaras, software y almacenamiento, 1.3 datacenter y centro de monitoreo, 1.4 capacitación, 1.5 cartelería y señalética, 1.6 obra civil y montaje y 1.7 mantenimiento, atribuyéndose un puntaje a cada uno.

Luego de un exhaustivo y pormenorizado examen de las diversas propuestas presentadas, tanto desde el punto de vista económico como técnico por las razones expuestas detalladamente en el informe de la Comisión - que consta de 8 hojas-, se aconseja que se proceda a la adjudicación de la contratación de marras a la oferente mencionada en segundo término, Conexys S.R.L., si bien el precio ofrecido por ésta es superior en un 24,10 % superior al presupuesto oficial, y redujo el mantenimiento al plazo de un año, en tanto que en el Pliego respectivo se solicitaba cotización por el término de dos años, es la única que reúne las condiciones técnicas y tecnológicas requeridas..

Por todo ello, el Intendente Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, en uso de sus facultades y atribuciones, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- Adjudicase la Licitación Pública Nro. 001/13, "contratación del sistema integral de video vigilancia para la ciudad de Venado Tuerto" a la firma Conexys S.R.L., con domicilio en Bv. Seguí 2551 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, por la suma total de u\$s 520.000 (dólares estadounidenses quinientos veinte mil), I.V.A. incluido, equivalente a \$ 3.520.400 (pesos tres millones quinientos veinte mil cuatrocientos), conforme cotización promedio del cambio oficial del Banco de la Nación Argentina al día 16/01/14

Art. 2º.- Comuníquense las partes pertinentes de esta disposición a la adjudicataria por medio fehaciente, haciéndoseles saber que en el plazo de 10 (diez) días corridos, a contar desde la notificación, deberá presentarse a suscribir el contrato respectivo, previa constitución de la pertinente garantía de cumplimiento del mismo, tal lo prescripto por el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la Licitación Pública Nro. 001/13.

Art. 3º.- Regístrese, comuníquese, entréguese copia a Secretarías de Planificación y Gestión y de Hacienda, dese al Boletín Oficial y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil catorce.

FDO. Ps. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; Ing. Daniel E. Dabove, Secretario de Planificación y Gestión.

DECRETO Nº 005/14

VISTO:

Las disposiciones del Capítulo II, Anexo I de la Ley 9286, artículos 10, 11 y 12, las del artículo 134, siguientes y concordantes, del mismo plexo normativo, y;

CONSIDERANDO QUE:

Las disposiciones allí contenidas regulan y estipulan expresamente los requisitos y condiciones necesarias para el ingreso a la planta permanente del personal municipal, aun en el supuesto de preexistencia de contratos firmados con anterioridad conforme al artículo 8 del cuerpo legal invocado, adquiriéndose en esta forma el derecho a la estabilidad consagrado por el artículo 16 de la ley de marras.

Los agentes contratados actualmente en este Municipio han demostrado acabadamente su idoneidad y competencia en el desarrollo diario de su labor para las funciones, y/o tareas conferidas.

La incorporación de los agentes municipales contratados al día de la fecha al régimen de planta permanente debe efectuarse por medio del acto administrativo respectivo.

Por ello, el Señor Intendente Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- Incorpórase a la Planta Permanente de la Municipalidad de Venado Tuerto a partir del día 1ro. de febrero del año en curso a las personas que a continuación se detallan, las que ejecutarán sus trabajos bajo la órbita de las Secretarías y Subsecretarías indicadas, a saber:

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN DE GABINETE

AGENTE	LEGAJO	CATEGORÍA
Acuña, Claudio Antonio	1894/05	21
Mazzoni, Claudio Martín	4202/00	12

Art. 2º.- Impútese el gasto que demande el pago de los haberes salariales de cada uno de los agentes precedentemente consignados y el consecuente por leyes sociales a las partidas presupuestarias que les corresponden a cada una de las Secretarías, Subsecretarías y Direcciones.

Art. 3º.- Regístrese, comuníquese, entréguese copia a Dirección de Personal, dese al Boletín Oficial y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil catorce.

FDO. Ps. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; C.P.M. Guillermo E. Imbern, Secretario de Hacienda; Dr. Jorga A. Lagna, Sub-secretario Legal y Técnico.

DECRETO Nº 006/14

VISTO:

La reorganización que periódicamente llevan a cabo diversas Secretarías de este Municipio, en relación a la funcionalidad de los distintos agentes y su pertinente categorización de revista, y;

CONSIDERANDO QUE:

Esta reorganización tiende a colocar a agentes municipales en un plano de mayor jerarquía escalafonaria que la que hasta el momento ostentan. Esta situación configura un principio en justicia con relación a las mayores obligaciones que a diario poseen, su responsabilidad en las labores encomendadas y la disponibilidad horaria que efectúan en detrimento de sus cuestiones de orden particular.

El presente configura un liso y llano reconocimiento a los sacrificios, tesón y dedicación que ofrecen en el desarrollo de sus tareas, en pos de los intereses municipales.

Por ello, el Señor Intendente Municipal, en uso de sus facultades y atribuciones legales, dicta el siguiente:

DECRETO

Art. 1º.- Dispónese otorgar las categorías escalafonarias a partir del 01/02/2014, a los agentes municipales que a continuación se detallan:

SECRETARÍA DE HACIENDA

--	--	--

AGENTE	LEGAJO	CATEGORÍA
Acevedo, Jesús María	1903/08	14
García, Andrés Daniel	4224/00	14 - 16 (subrog.)

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL

AGENTE	LEGAJO	CATEGORÍA
Eguren, Moira Inés	646/07	19
Samarra, María de las M.	1010/09	19
Simón, Marianela	1937/02	12
Viglione, Patricia Noemí	2024/09	19

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN DE GABINETE

AGENTE	LEGAJO	CATEGORÍA
Fantini, Sabrina Samanta	1885/06	17

SECRETARÍA DE GOBIERNO

AGENTE	LEGAJO	CATEGORÍA
Galván, Sergio Ángel	3864/04	19
Lucas, Edie Lisandro	1884/08	17
Rodgers, Carlos Gustavo	1953/04	12

Art. 2º.- Impútese el gasto que demande el pago de los haberes salariales de cada uno de los agentes precedentemente consignados y el consecuente por leyes sociales a las partidas presupuestarias que les corresponden a cada una de las Secretarías, Subsecretarías y Direcciones.

Art. 3º.- Regístrese, comuníquese, entréguese copia a Dirección de Personal, dese al Boletín Oficial y archívese.

Dado en el Despacho Oficial de la Intendencia Municipal de la ciudad de Venado Tuerto, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil catorce.

FDO. Ps. José L. Freyre, Intendente Municipal; T.S. Norma B. Orlanda, Secretaria Coordinadora de Gabinete; C.P.N. Guillermo E. Imbern, Secretario de Hacienda; Dr. Jorge A. Lagna, Sub-secretario Legal y Técnico.

RESOLUCIONES

RESOLUCIONES SECRETARIA DE GOBIERNO

001- 16-01-14 Autorización eximición prestación servicios agente Castro, Juan Carlos (Ord. 2986/02).

RESOLUCIONES SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS

001- 13-01-14 Aceptación renuncia agente Alonso, Osvaldo Raúl, por acogimiento a jubilación ordinaria.

002- 13-01-14 Autorización licencia extraordinaria sin goce haberes agente Muggelber, Janina Daniela (art. 49, ley 9256).

003- 13-01-14 Aceptación renuncia agente Villalba, Osmar, por acogimiento a jubilación ordinaria.

RESOLUCIONES SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

001- 08-01-14 Contribución semestral Comedor San Cayetano.

002- 08-01-14 Contribución semestral Hogar Pablo VI.

003- 08-01-14 Contribución semestral Comedor Ángel Azul.

004- 08-01-14 Contribución semestral Centro de Jub. y Pensionados Nac. "Arturo Dolera".

005- 08-01-14 Contribución semestral A.M.A.S..

RESOLUCIONES SECRETARIA DE SERVICIOS PÚBLICOS

001- 14-01-14 Aceptación renuncia agente Celiz, Alfredo Raúl, por acogimiento a jubilación ordinaria.