

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DEL PARTIDO DE JUNIN

INTRODUCCIÓN

El Código de Ordenamiento Urbano Ambiental es uno de los instrumentos normativos del Partido de Junín y es el resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones. En este sentido el Código se propone definir, a partir del Modelo Territorial y de las Estrategias identificadas en el Plan Estratégico de Desarrollo Junín, marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, espacio público, estructura vial, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido y mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial.

Son objetivos de este Código:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de Junín incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de su espacio urbano y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.

CAPITULO 1

CRITERIOS ORIENTADORES Y MODELO TERRITORIAL

Se exponen a continuación por un lado los criterios orientadores que sustentan las disposiciones que, en materia de subdivisión, espacio público, morfología, protección del patrimonio, uso del suelo, desarrollo y renovación urbana y calidad ambiental, regulan al Partido. Por otro lado, se explicitan los objetivos de estructuración física que se concretan en el Modelo Territorial de Junín. Estas dimensiones articuladas constituyen el fundamento de los instrumentos normativos y de gestión que conforman el presente Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental para el Partido de Junín.

1.1 CRITERIOS ORIENTADORES

Criterios sobre la expansión del Area Urbana

El modelo de crecimiento de Junín puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son, las de expansión extraurbana, que se han dado al sur de la Av. Circunvalación y hacia la Laguna de Gómez, las de expansión periférica dentro del casco urbano, con barrios de vivienda social que han determinado la ocupación del cuadrante noroeste de la ciudad. Las tendencias al completamiento y la consolidación del casco por mecanismos de mercado, se verifican en el cuadrante sudoeste.

Con el objetivo de orientar los procesos de valorización de la tierra, evitar la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización, si se mantuvieran estas tendencias de expansión, se impulsa el completamiento del área urbana sobre los cuadrantes noreste y sureste del casco, que presentan excelentes condiciones ambientales y de accesibilidad. Su incorporación como tierra urbana requerirá la presentación de proyectos de desarrollo integral, a gestionarse en forma específica sobre la base de criterios generales de uso, valorización del espacio público y completamiento de la red vial jerarquizada. Con relación al resto de los centros urbanos del Partido se ha priorizado su densificación y consolidación.

Criterios sobre la red vial y su caracterización

La red vial es uno de los componentes principales de la estructuración urbana. Por lo tanto los corredores viales correspondientes a la red vial primaria y secundaria del Partido, han sido objeto de un análisis particularizado, que permitió la caracterización de los corredores existentes y la identificación de los potenciales.

Se identificaron los accesos a la planta urbana de la ciudad, en consonancia con la red vial primaria, y se priorizaron aquellos que permiten una vinculación coherente con la red vial regional.

La jerarquización de la red vial y los accesos a los pueblos se basó en criterios de especialización funcional con el objeto de promover la identidad de los mismos.

Criterios sobre la conformación del espacio público

La identidad urbana de la ciudad y de los pueblos está directamente relacionada con la de su espacio público, por lo que su caracterización es determinante.

La cualificación del espacio público se basó en primera instancia, en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, a través de las denominadas avenidas parque. Para las mismas, sobre la base de la homogeneidad de su forestación y el ancho entre

líneas municipales, se definieron criterios específicos sobre conformación del espacio público, alturas máximas y localización de actividades.

Con relación a las áreas consolidadas se incorporaron criterios morfológicos para la conformación y el ordenamiento del espacio público. En ese sentido la homogeneización del espacio público en el área central determinó la promoción de un basamento con altura uniforme, que se complementará con el tratamiento particularizado de aceras, calzadas y mobiliario urbano.

Con relación a la estructuración del sistema de espacios verdes públicos, al conjunto conformado por las plazas, el Boulevard de la Av. San Martín y el Parque Borchex, se incorporan las avenidas parque en el sector norte y sur de la ciudad, se propone la ampliación del Parque Borchex hacia el sudeste y la jerarquización de los espacios verdes de nivel barrial. Este conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas, concreta el sistema de espacios verdes de la ciudad. Se destaca que el desarrollo del predio ferroviario es el que permitirá la incorporación de la mayor superficie verde pública.

Para las áreas de expansión urbana se prevé que las cesiones de espacios públicos para espacios verdes y equipamiento social se estructuren conformando conjuntos significativos que aporten a la identidad de los barrios.

Con relación a los pueblos del Partido se propicia la puesta en valor de las plazas que conforman los espacios verdes públicos de mayor significación, y la caracterización de la red vial de accesos como banda parqueada.

Criterios sobre el proceso de renovación urbana

La definición de los criterios orientadores respecto del proceso de renovación urbana se basó en el análisis del grado de consolidación y la intensidad de ocupación de la ciudad existente, con el objeto de determinar las intensidades de ocupación que hagan rentable el desarrollo urbano. En ese sentido, las tendencias de ocupación encuentran su ecuación económica más eficaz en la expansión extraurbana del casco y no en la densificación en altura de su tejido. No obstante se identificaron tres situaciones diferenciadas.

En las áreas consolidadas, las dinámicas urbanas predominantes son las de ampliación, modificación y renovación de las edificaciones existentes sin incremento significativo del volumen construido. En ese sentido, en las áreas con mayor capacidad constructiva potencial no se ha producido un proceso de sustitución significativo, pese a que las capacidades constructivas permitidas por la normativa vigente no han sido agotadas, como por ejemplo en el área central.

En las áreas consolidadas al norte y al sur de la zona central, predominan los procesos de remodelación y ampliación de los usos residenciales en vivienda unifamiliar. La capacidad constructiva prevista por la normativa vigente representa en las áreas circundantes a este área una restricción al proceso de renovación residencial.

La consolidación de las áreas de expansión periférica, requirió la determinación de intensidades de ocupación que hagan rentable el completamiento del tejido y la incorporación de nueva tierra urbana.

Criterios sobre los determinantes morfológicos de conformación del tejido

Los criterios normativos adoptados para la regulación del tejido tienen como base la configuración de la ciudad existente. Esto implicó reconocer las diversas configuraciones del tejido y sus valores para proponer alternativas de desarrollo compatibles con su carácter y conformar al mismo tiempo, un espacio público de calidad.

El marco normativo vigente, a través de los indicadores de FOT y FOS, de conformación del centro libre de manzana y de premios por retiros o plantas libres promueve, con criterios higienistas, la conformación de un tejido abierto, donde las referencias formales del proceso evolutivo de configuración urbana desaparecen.

En este sentido, la presente normativa se propone evitar la heterogeneización morfológica del tejido, manteniendo sus características con relación a las alturas predominantes y conformación de la línea municipal.

Se destaca que las áreas más caracterizadas de la Ciudad, Pueblo Nuevo, la Av. San Martín y el Area Central, han sido consideradas en particular con relación a sus particularidades tipológicas y morfológicas, para encauzar un proceso de renovación acorde con su carácter.

Las áreas consolidadas han sido tratadas compatibilizando los requerimientos de la Ley 8912 con las particularidades relevadas en el tejido, por lo que se propone la aplicación selectiva de controles morfológicos y alturas máximas.

Por último, con el objeto de caracterizar la estructura urbana se plantean tratamientos morfológicos específicos para la consolidación de sus corredores y avenidas parque.

Criterios sobre edificios, tejidos emblemáticos y áreas con valor patrimonial y ambiental

Los criterios y procedimientos identificados para la puesta en valor tanto de edificios y de tejidos emblemáticos, como la protección de las áreas de valor patrimonial y ambiental, el predio ferroviario, Pueblo Nuevo y los entornos caracterizados de la ciudad entre otros, requirieron la creación de una normativa específica de protección. La misma se basa en la articulación de diversos aspectos tales como la localización selectiva de actividades, la conservación de los rasgos originales de configuración urbana, tanto de su espacio público como de su parcelario, la definición de indicadores de control morfológico y la protección edilicia y tipológica del tejido. Este conjunto de dimensiones aplicadas a cada caso permitirán orientar las dinámicas de renovación urbana de los edificios, entornos y áreas a proteger.

Criterios sobre localización de nuevas viviendas de interés social e integración urbana de los barrios existentes

La significativa expansión periférica del casco urbano de Junín en su cuadrante noroeste a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, ha configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido se determinó que la regulación urbanística para la integración de los mismos al conjunto de la ciudad, debería promover la renovación residencial y la calificación del espacio público. Con respecto a la renovación residencial, el criterio adoptado fue el de asimilación a normas de tejido, para propiciar la valorización y orientar el crecimiento y transformación estos sectores. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes, y el tratamiento morfológico de los bordes de los conjuntos de vivienda para integrarlos con su entorno.

Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el criterio de completamiento del tejido urbano, que genere la integración social de los nuevos habitantes y haga rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto, lo que implica que las nuevas viviendas a localizar no podrán exceder las veinte o veinticinco agrupadas y cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.

Criterios sobre la localización de usos

Con respecto a la localización de actividades, los criterios que sustentan la presente normativa propician que la diversificación funcional a configurar haga sostenible tanto el tejido residencial como el tejido económico de la ciudad de Junín y del conjunto de los pueblos.

En este sentido se consideró que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.

Con respecto a las actividades comerciales, se propicia su localización lineal para caracterizar funcionalmente la estructura vial jerarquizada de la ciudad.

La localización de usos productivos y depósitos fue determinada en gran parte por la anterior normativa. Es por ello que, con relación a los usos productivos y depósitos, la ciudad presenta un

alto grado de especialización, en el cuadrante oeste y los bordes de ruta, además del Parque Industrial en tierras municipales en el cuadrante noreste. Se propone consolidar los bordes de ruta con usos productivos y depósitos de bajo y mediano impacto, mantener la localización de usos productivos especializados en el cuadrante noroeste con relación al desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas, y desafectar del uso industrial al cuadrante sudoeste con el fin de evitar situaciones de riesgo ambiental, promover su cambio de uso y calificar la imagen del acceso a Junín.

Con respecto a la configuración funcional de los pueblos se propicia la diversificación de usos, para promover el desarrollo económico y la localización de población en los mismos.

Criterios sobre el control de riesgo en áreas de desborde e inundación

El área de inundación por desborde del Río Salado afectó el área de expansión urbana sur de la ciudad, el camino a la laguna y la Laguna de Gómez propiamente dicha, con el consecuente riesgo para la población y las viviendas. Por otro lado, se pusieron en evidencia la falta de accesibilidad al sector afectado y las dificultades para la asistencia a la población allí localizada. La normativa que aquí se presenta, propone el control de esta problemática a través la identificación de las áreas críticas por desborde e inundación, que hasta tanto se concreten las obras de regulación y control de inundaciones de la Cuenca del Salado, determinan ciertas restricciones a la localización de población y actividades.

Por otro lado, se impulsa el desarrollo de los instrumentos técnicos para que el municipio pueda fijar la cota de parcela, en función de las cotas de seguridad que determine la autoridad provincial de hidráulica.

Criterios sobre instrumentos de planificación y gestión

La normativa desarrollada incorpora un conjunto de instrumentos de planificación y de gestión que, articulados, permitirán encauzar el proceso de desarrollo y concretar las transformaciones territoriales. En este sentido se han incorporado instrumentos de planificación específicos para las diferentes escalas de intervención identificadas.

Con respecto a los instrumentos de gestión, que complementan a los instrumentos de planificación y regulación urbanística, su incorporación tiene por objeto canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano, aportar a su financiamiento y viabilizar la gestión urbanística.

Entre los instrumentos de promoción del desarrollo urbano de este Código, se destaca el programa municipal de tierras que, recuperando la experiencia de gestión empresarial pública que tiene el Municipio de Junín, facilite la disponibilidad de suelo para la estructuración del espacio público, la provisión de equipamiento, la localización de vivienda de interés social y el desarrollo de los proyectos de desarrollo estratégico.

Por último, se ha introducido la figura del Convenio Urbanístico a los fines de concretar modelos asociativos que articulen la iniciativa pública y la privada para asegurar la implementación, el financiamiento de las intervenciones de desarrollo y renovación urbana y la preservación del patrimonio.

Criterios sobre las áreas de desarrollo prioritario

El Plan Estratégico de Desarrollo Junín ha identificado un conjunto de proyectos de intervención estratégica para la reestructuración física y económica del Partido. En consonancia con el carácter estratégico de los mismos, la normativa urbanística ha introducido las denominadas áreas de desarrollo prioritario. Estas tienen por objeto articular la estructuración física de los ámbitos identificados para estas intervenciones, con los instrumentos de gestión y financiamiento necesarios para su desarrollo. Su identificación se hizo sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa tales como, el eje fluvial y el sistema de lagunas y el predio ferroviario. La delimitación de la zona de actividades

logísticas requirió la individualización de un ámbito con potencialidades con respecto a la conectividad con las redes de vinculación regional.

La implementación de estos proyectos requiere la formulación de un plan de desarrollo integral que identifique una estructuración física acorde con los objetivos del proyecto, el plan de obras de urbanización y de provisión de infraestructuras, el plan de inversiones y los instrumentos de financiamiento. Estos ámbitos están concebidos como ámbitos de desarrollo tanto por iniciativa pública como privada y por consorcios de desarrollo mixtos.

Criterios sobre resguardo y promoción de la calidad ambiental

La totalidad de los criterios enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del habitar, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – ambientales del territorio y, concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Junín.

En particular, en la presente normativa, la consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realizó sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se han especificado competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

Criterios sobre la organización para la implementación de los nuevos instrumentos normativos y de gestión

La implementación de los nuevos instrumentos normativos y de desarrollo requieren la creación de un ámbito específico encargado de la planificación y la gestión urbanística, hacer más eficaz la iniciativa pública en materia de desarrollo urbano y encauzar la iniciativa privada en la actuación sobre el territorio.

Las tareas a desarrollar en este ámbito son la formulación de planes, la coordinación de las actuaciones de los organismos del estado nacional y provincial, el estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial, la factibilidad de localización de vivienda de interés social, el asesoramiento a los particulares, el gerenciamiento de proyectos y actuaciones en el territorio, la formulación de normativas, la generación de información relevante para la toma de decisiones, la compilación y sistematización de la legislación provincial y municipal en materia urbanística y ambiental y, el estudio y la propuesta de normativas municipales.

En consecuencia, es necesario prever una organización adecuada, flexible, adaptable a las circunstancias y dotada de recursos humanos, técnicos y económicos acordes con las tareas a desarrollar.

Una primera aproximación a la organización de este ámbito de planificación y gestión urbanística, deberá prever una conformación funcional específica de planificación, programación y gestión, de asesoramiento a la comunidad, y la organización de un sistema de información geográfica con orientación en planeamiento físico.

Criterios sobre mecanismos de consenso técnico para la toma de decisiones

La creación del Consejo Asesor de Planeamiento, se fundamenta en la necesidad de contar efectivamente con un espacio de articulación específico, para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Junín. En ese sentido la experiencia desarrollada para la concreción de la presente normativa es incorporada como uno de los procedimientos necesarios para garantizar la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad

deban contar con la opinión de profesionales especializados en las materias que regula este Código.

1.2 MODELO TERRITORIAL

El Modelo Territorial deseable para Junín sintetiza el conjunto de criterios orientadores antes expuestos para potenciar las cualidades de la actual estructura urbana y territorial, corregir los desajustes y desequilibrios que hoy se dan y encauzar las dinámicas urbanas según los siguientes lineamientos:

- El desarrollo del área central de la ciudad con la operación emblemática Saenz Peña para consolidar la identidad urbana de la Ciudad de Junín.
- La especialización funcional y el ordenamiento de los Pueblos del Partido y su estructuración urbana a través del reconocimiento y puesta en valor de sus condiciones urbano ambientales.
- El desarrollo de una trama de conectores calificados sobre la que se pueda jerarquizar la trama urbana y rural del Partido y la jerarquización del sistema de accesos a la Ciudad de Junín y de los pueblos.
- El desarrollo de un sistema de áreas ambientalmente calificadas en un conjunto de tipologías que abarcan los grandes espacios de interés ambiental – ecológico de escala regional, tal como la intervención en las Lagunas de Gómez y del Carpincho.
- El desarrollo del predio ferroviario con una operación de estructuración de espacios públicos articulada con la localización de equipamientos emblemáticos en edificios de valor patrimonial y localización selectiva de usos residenciales, comerciales y de servicios.
- La conformación del Parque Lineal del Salado, el desarrollo de un sistema de espacios verdes públicos de diverso carácter y escala, y articulado por una trama jerarquizada de conectores identificados como avenidas parque.
- El desarrollo de la zona de actividades logísticas como área de actividades productivas, de servicios, equipamiento, administración y transferencia asociada al corredor bioceánico e integrado físicamente al conjunto del territorio.
- La jerarquización, la consolidación, la protección, la reconversión y la sustitución del tejido urbano del Partido, encauzando su proceso de conformación morfológica, de localización de actividades y la cualificación del espacio público.
- La expansión de las áreas urbanas a través del desarrollo de proyectos integrales e incorporando mecanismos de articulación pública - privada.
- La integración de las áreas de expansión periférica a través de la cualificación del espacio público y la orientación morfológica del proceso de ampliación y completamiento residencial.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1 ALCANCES.

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico y territorial del Partido de Junín, en especial con cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento de parcelas, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, el desarrollo y la renovación urbana y territorial.

Todos los organismos del Gobierno Municipal deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación, aclarando o interpretando las disposiciones de este Código, en todos los casos cuya materia y hechos relevantes sean sustanciales, dejando expresa constancia de tal situación. Las resoluciones de carácter general mantendrán su vigencia mientras no sean derogadas en forma expresa.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, en el marco de los cuales la Autoridad de Aplicación deberá ponderar los criterios de aplicación, y en caso de confrontarse con situaciones que constituyan materia opinable, explicitar estos criterios, fundamentando su toma de posición.

En lo referente a los contenidos de este Código los mismos se enmarcan en facultades y competencias conferidas al Municipio por la Ley Orgánica Municipal y el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, así como en las conferidas en otras leyes provinciales aplicables a las materias objeto de regulación en el presente Código, que serán mencionadas en los capítulos correspondientes.

2.2 EFECTOS

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

2.3 AMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACION

El presente Código será de aplicación en todo el territorio del Partido de Junín. La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Junín o la Repartición que asuma las funciones de ordenamiento y desarrollo urbano y ambiental.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del Consejo Asesor de Planeamiento creado por el Honorable Concejo Deliberante con representantes de las entidades profesionales e instituciones con competencia en la materia.

2.4 LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS Y HABILITACIONES.

Las factibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 6 meses desde la sanción de este Código.

Los permisos de obra otorgados con la normativa anterior y que no hayan incorporado en forma definitiva el 10% de avance de las obras aprobadas tendrán una validez de 12 meses desde la fecha de sanción de este Código.

Las habilitaciones preexistentes mantendrán su validez aunque los usos habilitados se consideren no conformes, y se regirán por las disposiciones del Capítulo 7 de este Código.

Las habilitaciones en trámite anterior a la puesta en vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento de los requerimientos exigidos y que sea necesario completar al momento de la puesta en vigencia del presente se regirán por las disposiciones anteriores.

Las habilitaciones de carácter precario caducarán de pleno derecho a los 12 meses de la puesta en vigencia del presente. Se analizará la posibilidad de otorgar la habilitación definitiva en la medida en que, cuando corresponda, los responsables de la actividad cumplan los requerimientos necesarios para su desarrollo.

2.5 TEXTO ORDENADO

Se encomienda a la Autoridad de Aplicación llevar adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas del presente Código, debiendo actualizar y difundir anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado y garantizando la difusión de las reformas incorporadas.

2.6 DIFUSION DE ESTE CODIGO

El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo la Autoridad de Aplicación deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición gráfica y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los vecinos. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta

2.7 CONSULTAS

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de conformar una memoria de gestión, recibirá y compendiará, en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, las consultas y sugerencias de las entidades profesionales, de la universidad, de las cámaras empresarias, de las organizaciones vecinales y de los organismos del Gobierno Municipal, con el fin de implementar el monitoreo permanente de los efectos y dificultades resultantes de la aplicación de este Código.

2.8 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CODIGO

Las iniciativas tendientes a la reformulación total o parcial de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos del Gobierno Municipal, podrán surgir de:

- las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en el Partido, o que tengan en él la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación, previo dictamen del Consejo Asesor, podrá elaborar las normas que consideradas pertinentes garanticen la coherencia con los objetivos estratégicos de desarrollo del Partido. Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas para su aprobación.
- Las iniciativas del Departamento Ejecutivo, canalizadas a través de la Autoridad de Aplicación, que como responsable de la formulación e implementación de la normativa, podrá proponer las modificaciones integrales, reconsiderar normas, formular planes de desarrollo, de sector y sectoriales, como así también generar toda otra propuesta en el marco de los objetivos de este Código. Dichas propuestas, previo dictamen del Consejo Asesor, deberán ser elevadas al Concejo Deliberante en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

2.9 CONSULTAS PUBLICAS Y ALEGACIONES

El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes, arbitrará los medios conducentes para la promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes, programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana territorial y en las demás actividades, instituciones y procedimientos previstos en este Código. Entre otros medios de consulta y de participación se utilizarán:

- Encuestas y sondeos de opinión.
- Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas.
- Reuniones informativas.
- Congresos, seminarios, jornadas de reflexión y talleres de trabajo.
- Consultas Públicas y Alegaciones.
- Audiencias Públicas en el marco de lo especificado en la Ordenanza N° 4154/00.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación propondrá los procedimientos que permitan la implementación de los procesos de consulta pública enumerados, los que con dictamen favorable del Consejo Asesor, deberán ser reglamentados a los efectos de este Código.

2.10 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Departamento Ejecutivo: DE

Partido de Junín: Partido

HCD: Honorable Concejo Deliberante

AA: Autoridad de Aplicación
Consejo Asesor: Consejo Asesor de Planeamiento
LM: Línea Municipal
LE: Línea de Edificación.
LME.: Línea Municipal de Esquina.
CLM: Centro Libre de Manzana

2.12 CONCEPTOS Y DEFINICIONES.

A los fines del presente reglamento se adjunta un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente código.

RELATIVOS A LA SUBDIVISION DEL SUELO

Fraccionamiento: Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.

Urbanización: será considerado como urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público.

Subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.

Fracción: Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno ó más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Manzana: Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.

Cota de la manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

Parcela: Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales, y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo de la parcela en toda su longitud.

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Parcela de esquina: Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.

Línea municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea Municipal de Esquina: Ochava

RELATIVOS AL ESPACIO PUBLICO

Estructura Vial: está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a los núcleos urbanos y red vial interna.

Red Vial Regional: está compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.

Red vial de accesos a los Núcleos Urbanos: integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.

Red vial interna: integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria y la red vial barrial

Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todos los sectores de la planta urbana

Red vial secundaria: integrada por aquellas vías que conectan entre sí algunos sectores de la planta urbana.

Red vial barrial: integrada por aquellas vías que configuran el espacio público de nivel barrial.

Línea de Edificación Particularizada: Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía pública.

RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA

Densidad poblacional bruta: Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

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

Factor De Ocupación Del Suelo – FOS: Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total – FOT: Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Altura Obligatoria de Fachada: Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Altura Obligatoria de Basamento: Es la altura de la fachada sobre Línea Municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Altura máxima: Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Retiro de Frente: Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

Retiro Lateral: Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a los ejes divisorios laterales de parcela.

Eje Divisorio de parcela: línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Eje Divisorio de fondo de Parcela: la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.

Línea de edificación: Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Espacio urbano: Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase,

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable, a nivel de terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parquizado.

Patios internos: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

Patios apendiculares a Espacio Urbano: Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Semisótano: Se considerará como tal a aquella edificación con cota de cubierta terminada ubicadas a 1.50 m por encima de la cota de parcela

Entrepiso: Se considerará como tal a toda estructura accesible desde un local que, funcionalmente, forma parte del mismo.

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

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

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

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

RELATIVOS A LA PROTECCION PATRIMONIAL

Conservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

Consolidación: acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

Contexto Urbano: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

Inventario: tarea de relevamiento de datos de los bienes detectados como valiosos en el pre-inventario.

Pre-inventario: tarea de relevamiento expeditivo de carácter general de bienes considerados con valor patrimonial.

Paisaje natural: se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

Paisaje cultural: se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

Preservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

Referencia cultural: son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, remiten a un determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: son aquellos elementos que por la repetición de tipos similares pueden ser considerados representativos de determinada configuración urbana.

Refuncionalización: acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

Rehabilitación: acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

Restauración: acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes.

Restitución: acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

Salvaguarda: implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

Tipología: refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

Valor ambiental: se refiere a aquellos ámbitos que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes.

Valor histórico-cultural: remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

Valor patrimonial: remite a un conjunto de diverso de aspectos tales como valor ambiental, cultural, simbólico, singular, urbanístico, que ponderados otorgan la condición de patrimonial a un bien.

Valor urbanístico: remite a las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.

Valor simbólico: se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

Valor singular: remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios, sitios, bienes.

RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

Usos del suelo: Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada distrito.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

RELATIVOS A LA CALIDAD AMBIENTAL

Establecimiento: actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

Efluente: todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

Residuo: todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

Cuerpo receptor: el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

Degradación: pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

Instalación de depuración: dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

Biocida: sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

CAPITULO 3

NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISION

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

3.1 APERTURA DE VIAS PUBLICAS

Su distribución y dimensiones serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, graficadas en el Plano Estructura Vial que a todos sus efectos forma parte de este Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

Ancho Mínimo

Red Vial regional

En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectoras con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

Zonas de Reserva Vial

Se denominan así a las áreas graficadas en el Plano de Estructura Vial, destinadas a la ejecución de obras viales, para mejorar el sistema de accesos a la planta urbana de la Ciudad de Junín y a los Pueblos. Los propietarios frentistas a dichas áreas deberán en el momento de subdividir, o presentar factibilidad, solicitar dictamen de la Autoridad de Aplicación a los efectos de identificar las afectaciones requeridas para la realización de las obras viales previstas.

Red Vial Primaria

Avenidas Estructuradoras: 30mts de ancho mínimo entre líneas municipales.

Para el caso de las siguientes arterias los anchos mínimos entre Líneas Municipales serán:

AVENIDA	TRAMO	ANCHO MIMINO ENTRE LM
Av. Capitán Vargas	Entre Av. de Circunvalación e Hipólito Yrigoyen	80 mts
Av. Alvear	Entre Av. de Circunvalación y Azcuénaga	50 mts
Av. Pastor Bauman	Entre Benito de Miguel y Ruta N° 188	25 mts

Red Vial Secundaria

Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales.

Red Vial Barrial

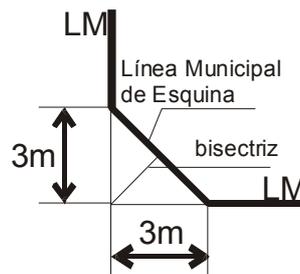
Calles: 17.32 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales

Conformación de Línea Municipal de Esquina

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina.

Traza y dimensión de la L.M.E.

La traza de la LME será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes, según el siguiente esquema



3.2 PARCELAMIENTO

Se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

- Todo parcelamiento en área urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos. En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab/ha se podrá prescindir de la provisión de servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por tratamiento de estabilización o mejorado en la red vial barrial.
- Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles perimetrales cedidas al Municipio.
- 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.
- Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una

parcela lindera permita sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción, evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas, mejorar una relación ancho / profundidad inferior a 1/3, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida, transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

- La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías y deberá presentarse el plano municipal aprobado.

3.3 COTAS DE NIVEL

Cota de Parcela

La cota de nivel se fijará a partir de los niveles resultantes de los proyectos de pavimento y desagües pluviales, considerando como cota de parcela la cota de nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera tomado en el punto medio de la Línea Municipal de la misma. En todos los casos la cota será fijada por la Autoridad de Aplicación.

Cota de Inundación

La Autoridad de Aplicación gestionará ante los organismos provinciales competentes, la elaboración de un Plano Oficial de cotas de nivel del Partido de Junín, con indicación de los niveles críticos de desborde e inundación que serán indicados en los planos de subdivisión y / o fraccionamiento.

Hasta tanto los organismos competentes se expidan, o estén concluidas las obras de regulación hídrica previstas en el Plan Maestro del Río Salado, la Autoridad de Aplicación podrá determinar las restricciones al dominio necesarias para evitar situaciones de riesgo para la población, viviendas y actividades, en las parcelas y fracciones afectadas a desbordes e inundaciones, según lo graficado en el Plano de Areas de Riesgo Hídrico por Desborde o Inundación, que a todos los efectos forma parte del presente Código, y según el siguiente Cuadro:

Tramo	Cota Mínima
Línea de Ribera del Río Salado entre Laguna de Gómez y Ruta 7	+75.00
Línea de Ribera del Río Salado entre Ruta 7 y Calle Posadas.	+72.50
Línea de Ribera del Río Salado entre Calle Posadas y Laguna El Carpincho	+ 70.00

Asimismo para las parcelas y fracciones localizadas en Areas de Riesgo Hídrico, la solicitud de permiso de obra requiere factibilidad hidráulica expedida por la Autoridad de Aplicación Provincial.

3.4 CESIONES DE SUELO

Las cesiones que se detallan a continuación serán a título gratuito y a favor del Municipio.

Cesión para vías públicas

En toda urbanización, será obligatoria la cesión de las superficies necesarias para la prolongación de la trama circulatoria del Partido según lo establecido en este capítulo y lo graficado en el plano "Estructura Vial". La Autoridad de Aplicación podrá exigir el arbolado urbano de las veredas.

Cesión para espacios verdes y reservas de uso público

En todo parcelamiento del Area Urbana, será obligatoria la cesión de los espacios destinados a áreas verdes públicas y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- La superficie destinada a espacios verdes públicos será un 10% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.
- La superficie destinada a reserva de uso público será un 5% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.

En los parcelamientos de las Areas Complementarias y Rurales será obligatoria la cesión de superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario según lo establecido en el Artículo 56 de la ley 8912.

En todos los casos se deberán cumplir los mínimos establecidos en el Artículo 56 de la Ley 8912.

La localización de los espacios verdes y las reservas para uso público serán determinadas por la Autoridad de Aplicación la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar ámbitos significativos de uso público en la estructuración del espacio urbano. Asimismo la Autoridad de Aplicación podrá proponer la permuta de reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la forestación de los espacios destinados a las áreas verdes de uso público.

Cesiones sobre líneas de ribera

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial los propietarios frentistas a cauces de arroyos, ríos o lagunas del Partido deberán ceder gratuitamente al Fisco Provincial, la franja

que corresponda según lo especificado en el artículo 59 del decreto ley 8912. La mencionada franja estará arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario, y tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

3.5 CASOS PARTICULARES

BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la producción de parcelas de terreno con infraestructura, destinados a uso residencial extraurbano de carácter permanente o transitorio con restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

En cumplimiento de las atribuciones especificadas en el Decreto Provincial 1727/ 2002, para la aprobación la Factibilidad de Barrios Cerrados y Clubes de Campo se deberán cumplimentar los siguientes requerimientos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

Subdivisión

- La superficie máxima del emprendimiento estará condicionada a la zona de localización propuesta y la geometría parcelaria del entorno.
- La subdivisión de Barrios Cerrados y Clubes de Campo, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia, y las calles de dominio público emergentes serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los residentes en el polígono.
- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley N° 13512 de Propiedad Horizontal.
- Se deberá ceder una calle perimetral de 20m de ancho mínimo y constituir parcelas frentistas a la misma.
- La estructuración circulatoria del emprendimiento deberá plantear la continuidad de la trama urbana del entorno circundante en por lo menos dos de las vías interiores proyectadas, considerando ejes perpendiculares determinados por la geometría circulatoria del entorno.
- La trama circulatoria interna deberá proyectarse con un ancho mínimo de 17.32m.
- La cesión de espacios verdes y libres de uso público y reservas para equipamiento comunitario cumplimentará lo establecido en este Capítulo y su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Provisión de infraestructura de servicios básicos

- Se deberá proyectar las redes de infraestructura básica de conformidad con las especificaciones dictadas por las empresas prestatarias de servicios públicos y presentar certificado de factibilidad otorgado por las mismas.
- El proyecto de desagües pluviales deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento Paisajístico

- Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.
- Se deberán materializar cercos transparentes y forestar la urbanización.

BARRIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la localización de vivienda de interés social en parcelas con infraestructura, destinados a uso residencial de carácter permanente, para cuya localización se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para la misma.

Subdivisión e integración a la trama urbana

- La subdivisión para localización de estos emprendimientos, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia, pudiendo la Autoridad de Aplicación exceptuar el cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela correspondiente a la zona en función del proyecto de la unidad de vivienda a localizar.
- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512.
- La cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, se ajustará a lo establecido en este Capítulo. Su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Conformación de tejido urbano

- La cantidad de viviendas a localizar se hará en función de considerar a la manzana, 1ha promedio, como unidad de proyecto. Se destinarán tantas unidades de proyecto como sea necesario para la localización de las parcelas del barrio.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la posibilidad de la localización de las unidades de proyecto en forma dispersa a los efectos de promover la integración urbana de estos desarrollos.
- En caso de existir unidades de vivienda remanentes, la Autoridad de Aplicación evaluará la conveniencia de su localización en el entorno circundante, sobre la base del criterio de completamiento de tejido y de disponibilidad de lotes vacantes.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto promover la identidad del Partido de Junín con relación al paisaje urbano la caracterización de sus corredores y sus espacios públicos significativos.

4.1 ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial del Partido de Junín, está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional y red vial interna.

Red Vial regional

La estructura vial regional esta compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional y subcontinental, y comprende las rutas nacionales y provinciales que atraviesan el Partido según lo graficado en el Plano Estructura Vial del Partido.

Promoción paisajística

Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido de Junín se propone la caracterización paisajística de las franjas frentistas a las rutas nacionales y provinciales. En dicho sentido se establece que los propietarios de las parcelas frentistas a las mismas deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus predios, así como parquizar y forestar sus espacios libres.

Red vial interna

Esta integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria, la red vial barrial y la red vial de acceso a los Pueblos, según la conformación, situación y previsiones especificadas en el Capítulo 2 y lo graficado en el Plano de Estructura Vial.

4.2 VÍAS CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA

Con el objeto de caracterizar el espacio público de los núcleos urbanos del Partido, en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles o Avenidas enumeradas en el siguiente cuadro, deberá materializarse un retiro de frente. La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y Línea de Edificación resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en “Refacciones sobre calles con Líneas de Edificación Particularizada” del Capítulo 5 de este Código.

Cuadro
Vías con Línea de Edificación Particularizada

AVENIDA O CALLE	TRAMO	ancho total en m	Distancia al eje de Calle
Ricardo Rojas	Entre Ruta Nac. 188 y Arias	30.00	15.00
27 de Diciembre	Entre Arias y Av. de Circunvalación.	30.00	15.00
Capitán Vargas	Entre H. Irigoyen y Av. San Martín	25.00	12.50
Av. Arias	Entre Primera Junta y Av. de Circunvalación.	20.00	10.00
Av. La Plata	Entre Ruta Nac.188 y Av. de Circunvalación	20.00	10.00
Aristóbulo del Valle	Entre 12 de Octubre y Borchex	20.00	10.00
Borchex	Entre Palacios y Aristóbulo del Valle, parcelas vereda sur	20.00	10.00
Primera Junta	Entre Av. San Martín y Newbery, parcelas vereda este.	20.00	10.00
Primera Junta	Entre Av. Libertad y Ruta Nac. 188	20.00	10.00
Alberdi	Entre Int. De la Sota y Ruta Nac. 188	20.00	10.00
Felix de Azara	Entre Av. República y Av. de Circunvalación, parcelas vereda norte.	20.00	10.00
Av. San Martín	Entre Av. La Plata y José Mayo parcelas vereda sur	20.00	10.00
Benito de Miguel	Entre Soldado Argentino y Los Ciruelos	20.00	10.00
Ramón Hernández	Entre Ruta Nac. 7 y Los Duraznos	20.00	10.00
Los Duraznos	Entre R. Hernández y Camino a la Laguna	20.00	10.00
Las Gallaretas	Entre Camino a la Laguna y Ranqueles	20.00	10.00
Los Naranjos	Entre Las Gallaretas y Lartigau	20.00	10.00
Ranqueles	Entre Las Gallaretas y Lartigau	20.00	10.00
Aconcagua	Entre Ruta Nac. 7 y Alvarez Rodríguez	20.00	10.00
Lartigau	Entre Av. Circunvalación y Ranqueles	20.00	10.00
Alvarez Rodríguez	Entre Av. Circunvalación y Aconcagua.	20.00	10.00
Acceso a Agustín Roca	Entre Ruta Nac. 188 y Planta Urbana Roca	30.00	15.00

4.3 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VIA PUBLICA

Relacionadas con el uso de las vías de circulación

- Transporte público de media y larga distancia
- Transporte público urbano
- Circulación de vehículos medianos y pesados de carga
- Circulación de vehículos medianos y pesados de pasajeros
- Circulación de automóviles, camionetas livianas u otros vehículos similares habilitados para circular en la vía pública
- Estacionamiento
- Circulación de bicicletas, motocicletas, triciclos y ciclomotores
- Paradas de taxímetros, fletes o camiones de alquiler

Relacionadas con la ocupación de las aceras

- Kioscos de venta de diario y revistas y de flores exclusivamente
- Cabina de informes municipal.
- Refugios en paradas de taxis y colectivos
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Recolección de correspondencia.
- Teléfonos públicos
- Mesas y sillas de confiterías y bares.
- Bicicleteros, cestos de residuos, bancos

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes.

En todos los casos la localización de estas actividades y mobiliario deberá someterse a la consideración de la Autoridad de Aplicación, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras, y que podrá o no autorizarlas.

Con relación a los elementos pertenecientes a las redes de infraestructura y de servicios públicos se deberán cumplimentar las normas específicas fijadas por los Organismos competentes.

Se prohíbe la exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento, y la utilización de aceras para cualquier otro uso distinto de los enumerados

4.4 REQUERIMIENTOS DE CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO

Para la jerarquización y caracterización del espacio publico de los ámbitos que conforman la identidad de la estructura urbana del partido, correspondientes al área central, los corredores comerciales, las avenidas parque, las áreas y entornos caracterizados y las áreas de protección ambiental, la Autoridad de Aplicación solicitará a los propietarios de edificios públicos o privados, a los responsables de las actividades que inicien los trámites de habilitación o de registro de planos de construcción, y a las empresas prestatarias de servicios públicos, o televisión por cable y otras, el cumplimiento de un conjunto de requerimientos con relación a:

1. los materiales de aceras y calzadas,
2. la colocación o no de marquesinas publicitarias, con indicación de dimensiones y materiales,
3. la colocación o no de toldos con indicación de tipos, materiales y dimensiones,
4. la colocación de publicidad con indicación de que clases, emplazamientos y las resoluciones tecnológicas de anuncios publicitarios
5. la forestación y arbolado de la vía pública,
6. la iluminación de fachadas, vidrieras anuncios publicitarios o marquesinas.
7. el mobiliario urbano
8. la localización de las instalaciones, cámaras, postes o todo otro elemento necesario para la prestación de los servicios públicos.

En todos los casos es obligación de los propietarios o los responsables de las actividades o instalaciones a localizar, el cumplimiento de los mismos para obtener el permiso de obra, la habilitación definitiva de los usos a localizar o el permiso de uso de la vía pública.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la Ciudad, promover la consolidación de los núcleos urbanos incrementando los niveles de densificación de ciertos fragmentos y preservar las densidades medias que caracterizan el tejido consolidado de las áreas urbanas de Junín.

5.1 INDICADORES DE INTENSIDAD DE OCUPACION

Los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT.

Densidad poblacional bruta

Se denomina Densidad Poblacional Bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

Densidad Poblacional Neta

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela se multiplicará la superficie de la misma por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. Los mínimos computables para el cálculo de la densidad poblacional neta se especifican en el siguiente Cuadro

ACTIVIDAD	DENSIDAD POBLACIONAL NETA
Residencial	Mínimos computables 4 hab / parcela 2 hab / cuarto
Comercial Administrativa y Servicios	1 hab. cada 150 m ²
Industrial, Depósito, Taller	1 hab. cada 250 m ²

Factor De Ocupación Del Suelo - FOS

Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total - FOT

Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable

Superficies Deducibles

Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo y del Factor de Ocupación Total no se incluirá:

FOS

- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menor o igual a 0.60m.
- La proyección horizontal sobre Planta bajas de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.50m sobre cota de parcela.

FOT

- La superficie de la planta baja libre.
- Lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y /o de instalaciones de servicio.
- Se computará sólo una vez la superficie de escaleras y ascensor.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- La totalidad de la 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.
- La totalidad de la superficie de entresijos cuando su altura sea menor a 2.00m.

Computo de FOT para Situaciones Particulares

En todos los casos de parcelas localizadas en el deslinde de dos zonas la Autoridad de Aplicación lo estudiará en particular, considerando la distribución en la parcela de los indicadores más favorables.

Incrementos

Con el objeto de consolidar el carácter y la imagen urbana, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar incrementos por sobre los valores máximos del FOT, y de la densidad poblacional para cada zona, según lo establecido en Ficha de Zona. El conjunto de los incrementos posibles de aplicar no podrá superar el 70% de los valores máximos asignados según la siguiente discriminación:

- Por ancho de parcela, para aquellas originadas con anterioridad al 24/10/77, con un ancho de frente mayor a 10m, interpolando entre 10 y 25, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

Para parcelas originadas con posterioridad al 24/10/77, y/o englobamiento parcelario, interpolando entre 12 y 25, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

- Por edificación separada voluntariamente de los ejes divisorios laterales, por un retiro mínimo de 3m se incrementará el 10%. A partir de los 3m se incrementará un 2,5% por cada metro de retiro, hasta un máximo de 15%, por cada eje divisorio.

Por retiro lateral mayor al establecido para la zona, se incrementa un 2,5% por cada metro lineal de retiro, con un máximo de 15%.

En los edificios torre, aunque el basamento apoye en una o ambas medianeras se podrá adoptar directamente un incremento máximo del 30%.

- Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida, se incrementa un 3% por cada metro lineal de retiro, con un máximo de 15%.
- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para la zona, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del 10%. Computándose un 2,5% por cada décimo (0,1) que se reduzca del FOS.

El premio por ancho de parcela, cuando esta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado menor.

5.2 INDICADORES MORFOLOGICOS

Altura Obligatoria de Fachada

Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Altura Obligatoria de Basamento

Es la altura de la fachada principal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Altura máxima

Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Retiro de Frente

Es la distancia que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Retiro Lateral

Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela. En todos los casos para ser considerado retiro la distancia entre el eje divisorio de parcela y las edificaciones debe ser de 3m como mínimo. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

5.3 CONDICIONES DE ILUMINACION, VENTILACION, ASOLEAMIENTO Y PRIVACIDAD DE LAS EDIFICACIONES

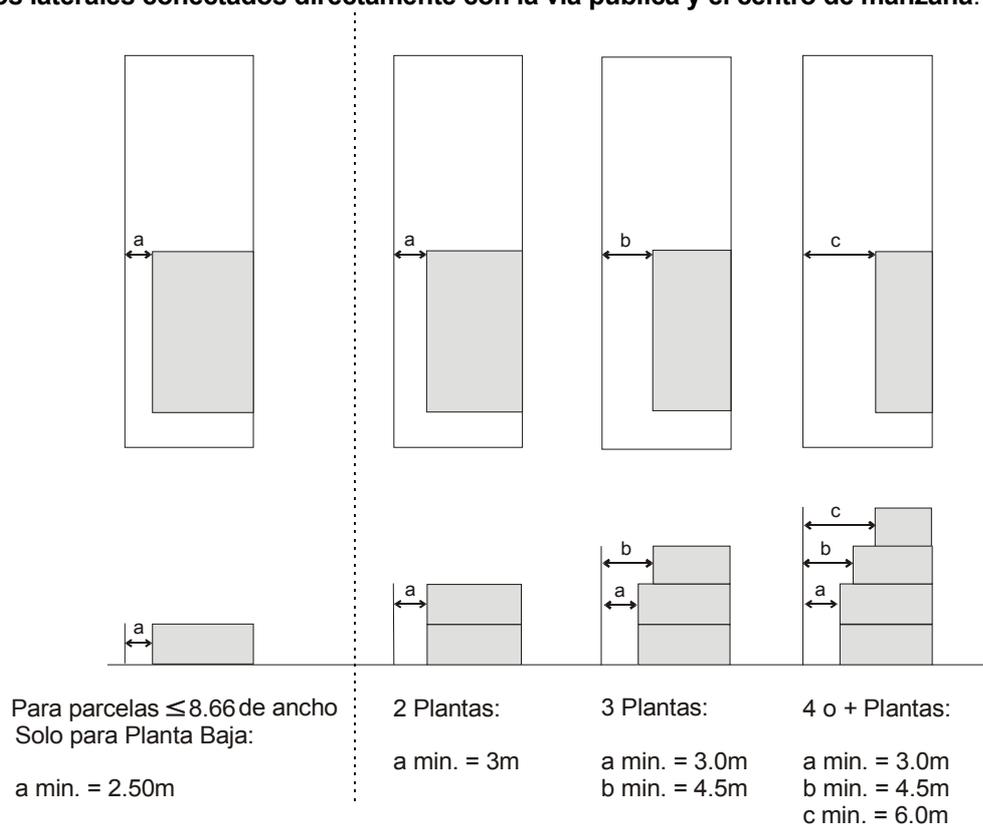
Espacio urbano

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantice buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de Clase I. Se considera espacio urbano al constituido por:

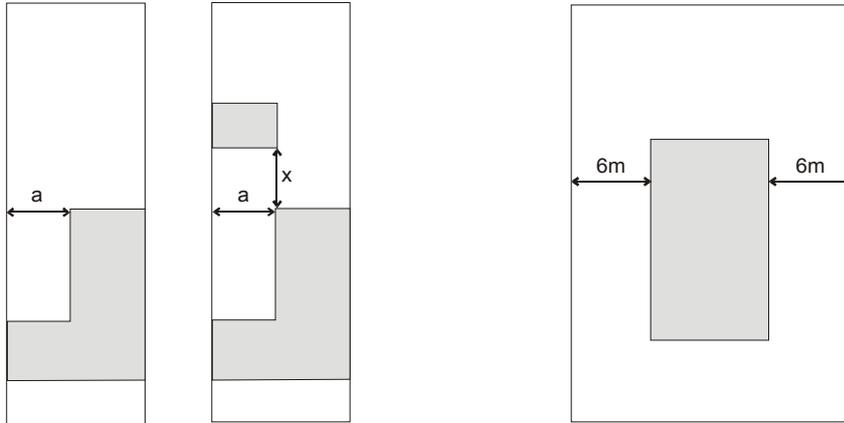
1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del Centro Libre de Manzana
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.
5. los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela.

En todos los casos el lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 3.00 m.

Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.



Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.



$x \geq a$ mínimo

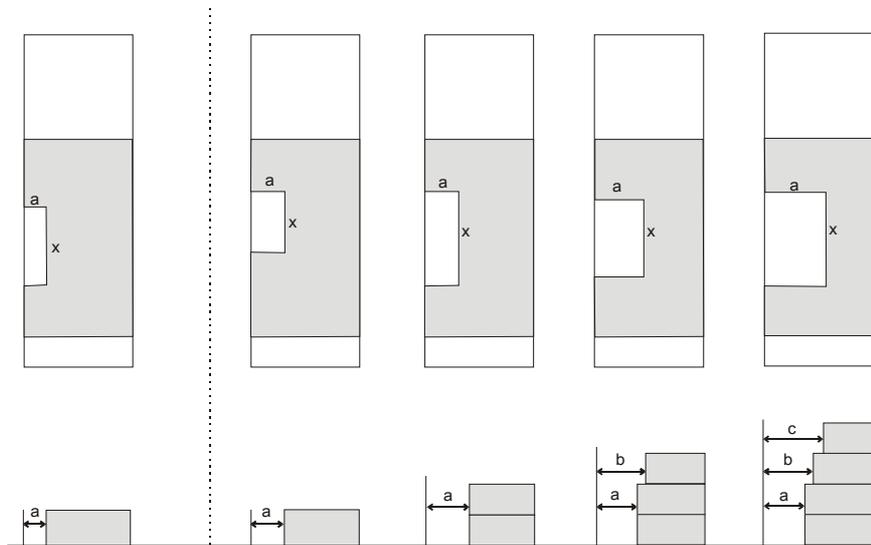
TORRE:

Lateral: min. 6m por sobre basamento

Frente: min. 3m por sobre basamento

Fondo: según afectación a CLM

Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.



Para parcelas ≤ 8.66 de ancho:
Solo para Planta Baja:

a min. = 2.50m
sup min.: 18m²

Planta Baja:

a min. = 3m
sup min. = 18m²

2 Plantas:

a min. = 3.0m
sup min = 24m²

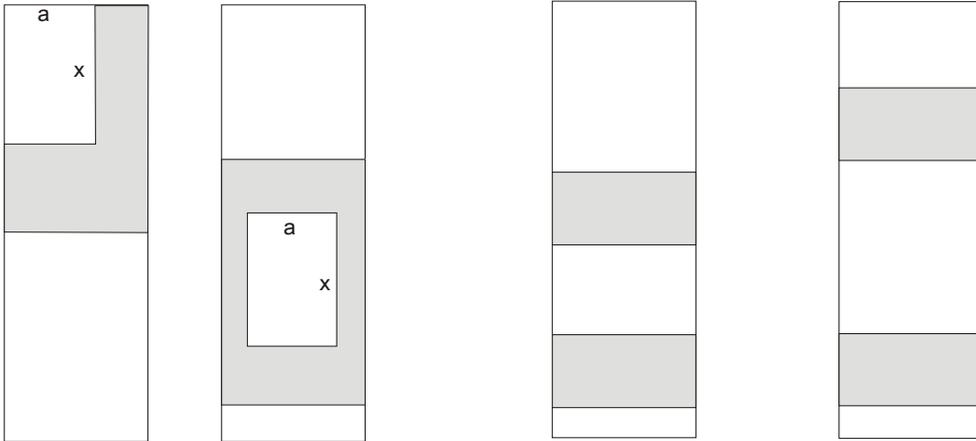
3 Plantas:

a min. = 3.0m
b min. = 4.5m
sup min = 30m²

4 o + Plantas:

a min. = 3.0m
b min. = 4.5m
c min. = 6.0m
4 Niveles: sup min = 36m²
x min. = 6.0m
Por cada nivel+: x = 0.5m

Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.



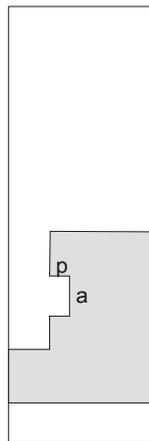
Separación entre cuerpos

Hasta 3 plantas
min. = 6m

Más de 3 plantas
0.50m + por planta
máximo exigible =12m

Patios apendiculares a Espacio Urbano

Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.



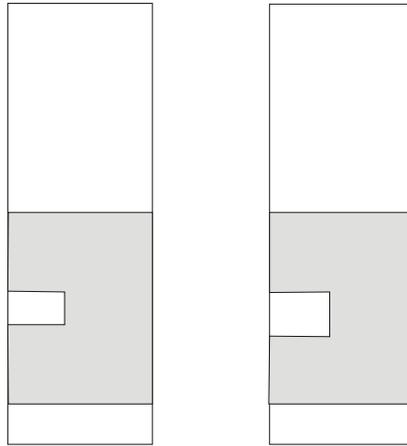
Relación ancho (a) - profundidad (p) =

$$a \geq 2 p$$

$$a \text{ min.} \geq 3m$$

Patios Internos

Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de Clase II.



Hasta 2 niveles
lado min. = 2.50m
sup min. = 10m²

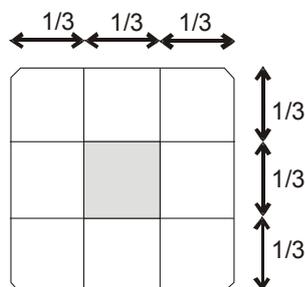
Más de 2 niveles
lado min. = 3.0m
sup min. = 12m²

Centro libre de manzana

Se denomina así a la superficie no edificable del terreno destinada predominantemente a espacio verde libre y suelo absorbente, comprendida entre los frentes internos de las edificaciones.

La conformación del centro libre en las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio ($1/3$) de Líneas Municipales opuestas de la manzana.

Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 3.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano.



Las especificaciones antes expuestas no regirán en los siguientes casos:

- Cuando en manzanas cuadrangulares la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m.

- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000 m²
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Autoridad de Aplicación establecerá mediante acto administrativo, el centro libre de manzana correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra o registro de planos presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16 m.

Ocupación del Centro Libre de Manzana

Se permitirá la ocupación del centro libre de manzana únicamente para el uso residencial con edificaciones complementarias de la edificación principal, a saber: garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicios, quinchos y depósitos para usos domésticos. Estos locales se materializarán con cubiertas no accesibles con pendiente, según las proporciones especificadas en el siguiente Cuadro.

Superficie del Lote m ²	Superficie máxima de ocupación del CLM	Altura máxima
Hasta 300	25 m ²	3,50 m
De 301 a 500	30 m ²	3,50 m
De 501 a 800	35 m ²	3,50 m
Desde 801	40 m ²	3,50 m

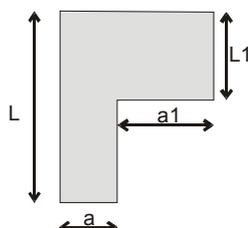
En el caso de que el Centro Libre de Manzana se materialice con la distancia mínima a eje divisorio de fondo de parcela, es decir 3m. no se permitirá su ocupación con ningún tipo de edificación.

En todos los casos deberá mantenerse como terreno absorbente una superficie no inferior al 50% de la superficie destinada a centro libre de manzana

Conformación de centro libre de manzana para parcelas internas

Se considera parcela interna cuando se cumple con la siguiente relación

$$a \text{ es } \leq 5m \geq \text{ siendo } a \leq a1.$$



$L1 \leq 10m$: no se requiere conformar el centro libre de manzana

$L1 > 10m$: para la conformación del centro libre de manzana se requerirá el cumplimiento de la distancia mínima a la línea divisoria de fondo de parcela = 3m

Conformación de centro libre de manzana en parcelas con frente a dos o más calles

La Autoridad de Aplicación resolverá en cada caso, con la presentación del anteproyecto de la propuesta de conformación del Centro Libre de Manzana.

Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana

Con respecto a la materialización de cercos sobre los ejes divisorios en el centro libre de manzana, la altura máxima admisible será de 3 m.

5.4 NORMAS DE HABITABILIDAD

Clasificación de locales según destino

Los locales en general se clasifican según su destino en las siguientes clases:

	Clase 1	Clase 2	Clase 3	
			No se exige ventilación ni iluminación directa	Deben ventilar al exterior y la ventilación puede ser por conducto
Locales	Dormitorio, Dormitorio de servicio, Comedor Diario, Sala de Estar / Living, Biblioteca, Estudio, Oficina, Escritorio, Local para comercio y / o trabajo, Vestuario Colectivo, Gimnasio y todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código	Cocina, Lavadero, Cuarto de Planchar, Sala de Espera, Depósito de vivienda individual. Biblioteca privada, cuarto de juegos, estar íntimo.	Cuartos de vestir y anexos, Guardarropa, Pasillo, Despensa	Baños y Toiletttes. Lavadero -

Se clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación 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.

5.5 SALIENTES SOBRE ESPACIO URBANO

Cuerpos salientes y balcones

Podrán sobresalir cuerpos cerrados y balcones sobre espacio urbano hasta una distancia de 1.00m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80m medidos desde la cota de parcela.

Cuerpos salientes sobre Línea Municipal de Esquina

Las edificaciones en planta alta sobre la Línea Municipal de Esquina podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 1.00m, sobre dicha línea y desde una altura de 2.80m medidos desde la cota de parcela. No se admitirá el emplazamiento de elemento estructural alguno para soportar la saliente.

Marquesinas

Se define como marquesina a aquel elemento en voladizo y no transitable destinado a cubrir puertas escalinatas de acceso vidrieras o aventanamientos. Se admitirán únicamente con relación a la ubicación de los vanos y podrán sobresalir hasta una distancia de 1.00m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80 m a contar desde la cota de parcela.

5.6 NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS

Forma de medir las áreas descubiertas

- Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan incluyendo la proyección horizontal de los voladizos de saliente menor que 0,60 m.
- En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a la de otra parcela, la medida se tomará desde el eje divisorio entre las mismas.
- 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 2,60 m sobre el solado del área descubierta

Forma de medir el arranque de las áreas descubiertas

- El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual al nivel de la cota de la parcela, que será fijada por la Autoridad de Aplicación. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.
- El arranque de las áreas descubiertas, entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
- Podrán admitirse retiros escalonados de las distintas plantas a los efectos de cumplir con las dimensiones mínimas de las áreas descubiertas

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios interiores, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirá la colocación de elementos plegables.

5.7 NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA SITUACIONES PARTICULARES

Refacciones sobre calles con Línea de Edificación Particularizada

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre calles previstas para ensanchar, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y / o pinturas de fachadas y / o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.

En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calle. Se podrá admitir la excepción a esta normativa cuando el propietario renuncie al mayor valor de las obras. En el momento de la solicitud del permiso deberá dejar constancia de la renuncia en el Registro de la Propiedad, trámite que será previo al municipal.

Refacciones en edificios que no respetan la formación de la línea municipal de esquina reglamentaria.

La Línea Municipal de Esquina se formará, en todos los casos, según lo especificado en el Capítulo 3 de este Código. En caso de refacciones de edificios que no cumplan con la formación la línea municipal de esquina reglamentaria, solo se admitirán aquellas consideradas menores, sin obligación de rectificarlas.

Discriminación de los Factores de ocupación para edificaciones afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.

En los casos de edificios afectados a este régimen, en los cuales no se hayan saturado los indicadores correspondientes a FOS y /o FOT y /o densidad, el remanente de los mismos se discriminará para cada unidad funcional integrante del condominio según lo siguiente:

1. Se efectuará el prorrateo entre las unidades funcionales en función de las superficies propias y comunes, cubiertas y semicubiertas de cada una.
2. Se multiplicará la superficie del terreno por el indicador del cual se trate, y se tomará, de este resultado, el porcentaje del prorrateo antes indicado para cada unidad funcional. Esta operación dará como resultado los máximos FOS y FOT y densidad, admisibles para cada unidad en función de los indicadores.
3. Para obtener el remanente que corresponda a cada una, se la restará de la superficie cubierta y semicubierta y, de la densidad existente en cada una. Para la materialización de la capacidad remanente asignada a cada una de las unidades funcionales se deberá incorporar la autorización expresa del Consorcio, certificada ante Escribano o Registro Público, en el expediente de construcción.
4. La localización de usos condicionados en Planta Baja de edificios encuadrados en este Régimen deberá estar autorizada por el Reglamento de Copropiedad. En el caso de no estar autorizada deberá presentarse el consentimiento expreso del Consorcio certificado ante Escribano o Registro Público.

Edificios no Conformes

Se denomina edificio no conforme a todo edificio que tenga planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar su existencia anterior al 21/12/81. Los edificios no conformes se regirán por las siguientes disposiciones

Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrán autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos, pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrán autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que la superficie proyectada para la ampliación cumpla con los valores de FOS admitidos.

Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, cuando se optimicen las superficies requeridas, previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

Con relación a los daños en edificio no conforme

- Cuando un edificio no conforme fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la reconstrucción de la edificación conforme a los indicadores de FOS y FOT correspondientes a la zona donde se encuentre localizada. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental en los casos que considere necesario.

CAPITULO 6

NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCION PATRIMONIAL

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto proteger el paisaje natural y los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

6.1 COMPETENCIA

1. La Autoridad de Aplicación tiene a su cargo la formulación e implementación de todas las normas de protección patrimonial y ambiental, con las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así prescriban.
2. La AA elaborará y pondrá en marcha Programas de Actuación según los procedimientos especificados en el Capítulo 8 de este Código, con relación a los siguientes aspectos y alcances:
 - Preservación Urbana, que comprenda la rehabilitación del paisaje cultural, áreas, sitios y lugares, y la mejora ambiental del espacio público.
 - Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de edificios existentes y la realización de obra nueva en lotes vacantes.
 - Conservación y Rehabilitación edilicia, de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.
3. La Autoridad de Aplicación determinará el valor patrimonial del bien y los grados de intervención necesarios para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor, y deberá proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada.
4. La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Bienes Catalogados.
5. La Autoridad de Aplicación brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo acciones de rehabilitación.

6.2 OBLIGACION DE PROTEGER

Se denomina así al conjunto de acciones requeridas para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y bienes considerados por estas normas de valor histórico - cultural, arquitectónico, simbólico o ambiental - paisajístico y obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de todos aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Los bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, formen parte o no de las Areas de Protección Integral del Plano de Zonificación. El Catálogo será elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante, previo dictamen del Consejo Asesor de Planeamiento.

6.3 CLASES DE PROTECCION

Protección general

En el Plano de Zonificación se delimitan las zonas API1, API2, API3 y los Entornos de Protección, sujetas a protección general. Esta protección contiene características de morfología, carácter, proceso de configuración histórica, calidad paisajística – ambiental, con el objeto de consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto.

Protección Edilicia

Se refiere a la protección de las edificaciones existentes en las parcelas. La asignación de Protección Edilicia será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Bienes con Valor patrimonial donde se determinarán los niveles particulares de protección y los grados de intervención admisibles.

Protección Ambiental

Se aplica sobre aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales para los cuales se establecen características ambientales particulares a proteger.

Incluye en forma preponderante al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

Protección del Patrimonio subterráneo y yacimientos arqueológicos.

En el caso que se descubran túneles, sótanos, restos fósiles, etc. con cualquier vestigio de valor arqueológico, los propietarios de parcelas en las cuales existan deberán informar a la Autoridad de Aplicación de su existencia, para su registro y catalogación. La AA establecerá las contraprestaciones por el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario.

6.4 NORMAS PARTICULARES SOBRE PROTECCION EDILICIA

La protección edilicia remite a la consideración de los criterios de valoración y los niveles de protección asignados a las edificaciones según lo siguiente:

Criterios de valoración

La determinación del valor patrimonial de las edificaciones y consecuentemente de los niveles de protección edilicia a asignar a las mismas, se realizará sobre la base de los criterios de valoración. Los mismos ponderan tanto los propios elementos a proteger como el contexto urbano, en el marco de los objetivos de planeamiento según lo siguiente:

- **Valor histórico-cultural:** remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

- **Valor paisajístico:** remite a las cualidades referidas a la calidad ambiental, del paisaje natural y del cultural.
- **Valor urbanístico:** remite a las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- **Valor arquitectónico:** remite a las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- **Valor singular:** remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico - constructivos o al diseño de edificios, sitios o bienes.

Niveles de protección edilicia

En función de los valores patrimoniales identificados se establecen tres niveles de protección edilicia para las edificaciones:

- **Protección estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios cuyo valor de orden histórico - cultural y / o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, tanto arquitectónicas, como sus formas de ocupación del espacio.
- **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, permitiendo modificaciones que no alteren estas características.
- **Protección cautelar:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor es el de constituir una referencia formal y cultural del área, y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología del entorno circundante.

Grados de intervención:

Para cada nivel de protección edilicia se admiten diferentes grados de intervención

Grado de intervención 1: Comprende las obras y / o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Autoridad de Aplicación. Quedan incluidos en el Grado de Intervención 1 los siguientes componentes:

- **Elementos originales:** Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación.
- **Elementos estructurales, espacios interiores:** Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- **Instalaciones, sistemas de aislación:** Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

- **Locales sanitarios:** Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- **Volumen de la edificación, superficie:** No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- **Consolidación y mantenimiento:** se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones nuevas de uso, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos. Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1 y se incluyen los siguientes componentes:

- **Ampliación de superficie:** por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- **Tratamiento de fachadas:** deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.
- **Tratamiento integral de los edificios:** En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.
- **Instalaciones:** En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.
- **Locales sanitarios:** Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- **Cielorrasos y pisos:** en caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.
- **Destino de los locales:** Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.
- **Volumen de la edificación:** No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

Grado de intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y / o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del mismo. Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1 y 2 y se incluyen los siguientes componentes:

- **Modificación de los patios:** se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- **Elementos estructurales:** Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
- **Ampliación de superficie:** por medio de entrepisos.

Grado de intervención 4: Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1 y 2 y 3, y toda otra intervención que no afecten la conformación del edificio.

6.5 CATALOGO

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección edilicia y la determinación de una normativa específica para su preservación y puesta en valor.

El Catálogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia que correspondan, los grados de intervención admitidos para cada nivel de protección y las compensaciones e incentivos establecidos en este Capítulo.

Procedimiento

A los fines de preservar y valorar el patrimonio del partido, la Autoridad de Aplicación encarará la conformación de un Catálogo que identifique los bienes tales como edificios, conjuntos de edificios, monumentos, etc, sujetos a distintos niveles de protección, a través del siguiente procedimiento:

- La Autoridad de Aplicación procederá a la identificación de los bienes según las siguientes etapas Listado, Preinventario, Inventario y Catálogo, donde se les asignarán el nivel de protección edilicia y los grados de intervención admitidos, en función de los criterios de valoración antes enunciados.
- El Catálogo será publicado en medios gráficos y se notificará fehacientemente a los propietarios de los bienes incluidos en el mismo.
- Los particulares tendrán sesenta 60 días a partir de dicha notificación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación.
- Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.
- Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo. A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección

La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Bienes Catalogados, según la técnica del folio real, en que se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

Procedimiento para la revisión del Catálogo

El Catálogo está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2, "Procedimiento de Modificaciones del Código". Asimismo con una periodicidad no superior a un

año, y en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, la Autoridad de Aplicación considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda otro nivel de protección.

Toda modificación preventiva del Catálogo, dispuesta por la Autoridad de Aplicación por iniciativa propia o a solicitud de los propietarios, será remitido al Consejo Asesor para su evaluación y elevado al HCD para su consideración.

6.6 LISTADO DE BIENES CON VALOR PATRIMONIAL

Los bienes que se identifican a continuación son Bienes con Valor Patrimonial y su enumeración se corresponde con la etapa "Listado" del procedimiento de catalogación especificado en este Capítulo.

Cuadro
Listado de Bienes con Valor Patrimonial

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
API 1	Escuelas Medias N° 6 Ex Normal y N° 9 – Ex Nacional	I – Q – 11/ 12	N° 3177/ 93
API 2	Chalet Jefe Estación del Ex FCBAP.	I – K – 21 – 28	N° 3177/ 93
	Edificio CURJ – Ex Oficinas Generales del FCBAP.	I – F – 97 – 2	N° 3177/ 93
	Ex Iglesia Anglicana	I – K – 55 – 18 a/b	N° 3177/ 93
	Iglesia Metodista	I – K – 13 – 1	N° 3177/ 93
	Casa Damiano – Ex talleres Aresani de modelado	I – K – 2 – 3	N° 3177/ 93
	Ex Cine Guaraní	I – K – 1 – 8	
API 3	Chalet de Mr. York	I – B – 7 – 7	N° 3177/ 93
E1	Palacio Municipal.	I – K – 69 – 4	N° 3177/ 93
	Iglesia San Ignacio de Loyola	I – K – 69 – 3	N° 3177/ 93
	Escuela Nro. 1	I – K - 80 – 2	N° 3177/ 93
	Banco Nación	I – L - 50 – 1	N° 3177/ 93
	Banco de la Provincia de Bs. As.	I – L - 36 – 10	N° 3915 /98
	Banco de la Provincia de Bs. As. Y Tribunales	I – L - 43 – 1b	
	Ex Banco de Junín	I – K - 60 – 12 a	N° 3177/ 93
	Casa Basterreix	I – K - 69 – 5e	N° 3177/ 93
	Casa Leal	I – K - 80 – 1	N° 3915/98
E2	Casa Zurita	I – L - 46 – 5 b	N° 3577/96
E 3	Iglesia Sagrado Corazón de Jesús.	I – F - 26 – 2 a	N°3177/93
	Escuela N° 18.	I – F - 24 – 4 a	N°3177/93
	Policía de la Prov. de Bs.As. Delegación Segunda	I – F - 16 – 13 c	

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
AC	Museo Municipal "Angel María de Rosa" - Ex Mercado Municipal.	I - K - 47 - 15	Nº 3177/ 93
	Alianza Francesa - Ex Teatro Víctor Hugo.	I - K - 67 - 4	Nº 3177/ 93
	Club Social.	I - K - 57 - 14	Nº 3177/ 93
	Sociedad Italiana de Socorros Mutuos.	I - K - 78 - 2	Nº 3177/ 93
	Cine Teatro Italiano	I - K - 56 - 13 a	Nº 3177/ 93
	Escuela Patricias Argentinas - Ex Escuela de Comercio	I - K - 40 - 8	Nº 3177/ 93
	Escuela Santa Unión de los Sagrados Corazones.	I - K - 48 - 1	Nº 3177/ 93
	Casa del Pueblo.	I - K - 45 - 8	Nº 3177/ 93
	Ex Cine Cristal Palace.	I - K - 58 - 15	Nº 3177/ 93
	Ex Usina Eléctrica.	I - K - 67 - 3	Nº 3177/ 93
	Edificio Conde.	I - K - 69 - 1c	Nº 3177/ 93
	Casa Villani y Quatordio	I - K - 67 - 1	Nº 3577/96
	Casa Eguren	I - K - 77 - 3	Nº 3577/96
R1	Escuela Provincial de Arte - Ex Asistencia Publica.	I - L - 39 - 5	Nº 3177/ 93
	Escuela Técnica Nº 1 "Antonio Bermejo".	I - L - 22 - 1	Nº 3177/ 93
	Teatro de la Ranchería.	I - L - 39 - 5	Nº 3177/ 93
	Cine San Carlos	I - K - 39 - 8a	Nº 3177/ 93
	Ex Centro Español.	I - K - 60 - 6b	Nº 3177/ 93
	Casa Ordiales.	I - K - 29 - 11	Nº 3177/ 93
	Casa Ruiz.	I - K - 80 - 5	Nº 3177/ 93
	Casa Molla	I - L - 37 - 2	Nº 3577/ 96
	Casa Bedani	I - L - 38 - 13b	Nº 3577/ 96
Casa Peralta Thorp	I - L - 37 - 10	Nº 3577/ 96	
R 2	Hospital San José - Ex Hospital de Caridad, Escuela de Enfermería - Ex Pabellón de Maternidad.	I - H - 10	Nº 3177/ 93
	Capilla Virgen Nina		
	Molino Tassara.	I - Q - 1 - 1 a	Nº 3177/ 93
	Casa D'Avanzo	I - K - 85 - 7	Nº 3177/ 93
	Casa Riva	I - H - 58 - 5	Nº 3577/ 96
	Iglesia Ortodoxa.	I - Q - 24 - 14 a	Nº 3577/ 96
R3	Iglesia de Fátima	I - J - 61 - 3 a	Nº 3177/ 93
	Hogar Belgrano.	I - F - 5 - 3	Nº 3577/ 96
	Hospital Zonal General de Agudos de Junín.	I - F - 4 - 1 a	Nº 3577/ 96
	Casa Riva	I - L - 8 - 19	Nº 3915/ 98
	Molino Muscariello	I - R - 8 - 1 b	
	Cementerio Central	I - P - 1 - 10	
CC1	Escuela Nº 22 Centenario	I - H - 52 - 1	Nº 3177/ 93
	Estadio Deportivo del Club Sarmiento.	I - D - 6 - 1	Nº 3915/ 98

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
ZR	Centro Universitario Regional Junín - Ex Club Ingles B.A.P.	I - F - 97 - 3	Nº 3177/ 93
	Edificio de Oficinas Distrito Vía, Viviendas	I - F - 97 - 2	
	Estación Ferrocarril ex B.A.P., Deposito	I - G	Nº 3177/ 93
	TALLERES DEL FERROCARRIL: Jefatura, Baterías - Bobinados, Taller - actual jefatura, Cobrería, Bastidores, Bogies, Tornería - Herramientas - Deposito, Tornería, Herrería, Almacén local - Vulcanización, Usina - Chimenea y refrigerador, Material eléctrico, Molderería - Galvanotecnia - Gabinete químico, Fundición, Portada Norte, Tornería - Bogies, Carpintería, Pinturería - Tapicería, Electricidad coches, Vivienda CORREDOR: Depósito de locomotoras, Cabina de señales, Portada sur - Túnel peatonal, Depósito, Depósito	I - G	Nº 3177/ 93
APA	BALNEARIO MUNICIPAL: Portal de entrada, Iglesia, Baños Azules, Casilla Nº13	III	
CRS F.TIBURCIO	Estación de FFCC. Iglesia Escuela	12 - A - 27 - 10 12 - A - 37 - 7	
CRS AGUSTINA	Estación de FFCC. Iglesia Escuela.	9 - A - I - 4 9 - A - 7 - 1.a 9 - A - 16 - 1	
CRS ROCA	Estación de FFCC. Iglesia Sociedad Italiana Escuela.	8 - B - 3 - 1 8 - A - 7 - 3 8 - A - 7 - 2 8 - A - 5 - 8	
CRS SAFORCADA	Estación de FFCC. Iglesia Escuela.	3 - A - 1 - 1b 3 - A - 29 - 17/18 3 - A - 12 - 5/ 6/ 7	
CRS LAPLACETTE	Estación de FFCC.		
CRS MORSE	Estación de FFCC. Iglesia Escuela	7 - A - 15 - 1 7 - A - 15 - 2	
RE	Estación de FFCC Las Parvas. Estación de FFCC Blandengues		
	ESTANCIAS: Estancia La Oriental, de Torello Estancia Mar Chiquita, de Mendizabal Estancia Maipú, de Frederquin Estancia San José, de Urionauena Estancia de Sequeiros Estancia la Brava, de Hardoy Estancia la Argentina, de Dominguez Estancia San Luis Monasterio Mariápolis.	IV - 787 P IX - 1159 XII - 1597M V - 718 IX - 1071 H/ F /C VI - 751 G V - 673 A VI - 743 G C VI - 800	

**Cuadro
Listado de Sitios con Valor Patrimonial**

ZONA	SITIO	ORDENANZA
ZR	Talleres de Ferrocarril Ex B.A.P.	Nº 3177/ 93
AVP1	Avenida Libertad - Ex Ruta 188	Nº 3177/ 93
AVP2	Avenida San Martín – Ex ramal ferroviario Central Argentino.	Nº 3177/ 93
APA	Parque Borchex	Nº 3577/96
	Esclusas del Canal del Norte: a - Camino a la Laguna b - Laguna el Carpincho	
	Canal Aliviador desde Laguna de Gómez a Ruta 7. - Yacimiento arqueológico.	Nº 3577/96

6.7 COMPENSACIONES E INCENTIVOS

La Autoridad de Aplicación promoverá el cumplimiento de la obligación de proteger que corresponda al sector privado a través de la implementación de una serie de medidas de estímulo o incentivos.

La inclusión de los bienes con valor patrimonial, en el Registro de Bienes Catalogados, los hará susceptibles de compensaciones o incentivos según lo siguiente:

Convenios Urbanísticos

Los propietarios de inmuebles catalogados podrán solicitar la suscripción de un Convenio Urbanístico con el objeto de salvaguardar dicho patrimonio, según los requisitos y procedimientos previstos en el Capítulo 8 de este Código.

Este Convenio Urbanístico, cuyo objeto es la compensación de la carga que pueda significar la protección a concretar, se especificará para cada caso en función de las normas de protección particular asignadas.

El Convenio urbanístico será elaborado por la Autoridad de Aplicación, suscripto entre el propietario y el Intendente, y elevado al HCD para su aprobación o rechazo.

Desgravaciones

Sobre las Contribuciones de tasa por conservación de la Vía Pública: podrán aplicarse desgravaciones de las contribuciones de tasas por conservación de vía pública a favor de los propietarios del bien catalogado. Los porcentajes a desgravar serán determinados por la Autoridad de Aplicación. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.

Sobre Derechos de Construcción: podrá aplicarse la desgravación total o parcial de los derechos de construcción a favor de los propietarios del bien catalogado. La determinación de la desgravación estará en relación con el alcance de las mejoras que se realice en el inmueble.

Sobre Derechos Administrativos: podrá aplicarse la desgravación total de los Derechos Administrativos a favor de los propietarios del bien catalogado,.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación determinará el tipo de desgravación, sus porcentuales y plazos de vigencia aplicables a cada caso según los siguientes criterios:

- El nivel de protección asignados a la Zona y donde se localice el bien catalogado.
- El nivel de protección, cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- La cuantía de la intervención, cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Destino, se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70%, y aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

La reducción o exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

6.8 TRAMITACIONES

Intervenciones en edificios no sujetos a Protección Edilicia en las Zonas de Protección

En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en zonas de Protección General según Plano de Zonificación, API, APA y Ep, se requerirá, junto con la solicitud de factibilidad, la presentación de una memoria donde se explicita el alcance de la intervención, acompañada por toda la documentación necesaria.

La Autoridad de Aplicación evaluará en función de las características de entorno circundante y del proyecto de refuncionalización y / o reciclaje, la posibilidad de autorizar incrementos de Densidad Poblacional Neta y FOT.

Demolición de Edificios no sujetos a Protección Edilicia en las Zonas de Protección

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles, en conjunto con una memoria técnica que justifique la intervención.

Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública de una zona o entorno de protección según Plano de Zonificación, deberá efectuar una presentación ante la Autoridad de Aplicación con carácter previo a la iniciación de los trabajos. La respuesta a la presentación correspondiente deberá resolverse en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Intervenciones en bienes catalogados

Documentación de obra.

La documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada es la siguiente:

- Memoria técnica del tipo de intervención con especificación de sus aspectos tipológicos, funcionales, morfológicos, fachada, volumetría e implantación, estado de conservación, plano de localización de especies forestales, tecnología y sistema constructivo.
- Título de propiedad del inmueble.
- Ficha catastral.
- Copia de planos oficiales u otros antecedentes y en caso de no existir estos, plano de relevamiento
- Fotografías en color que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente, el entorno y otros detalles relevantes.
- Plantas, cortes y fachadas del proyecto.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, otra documentación complementaria como perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación de obra.

Demolición de Edificios sujetos a cualquier Nivel de Protección Edilicia.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos o a incluir en el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial o en el Registro de Bienes Catalogados. Los titulares de inmuebles que demolicen las edificaciones existentes, transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención. Las nuevas construcciones podrán alcanzar hasta el 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el de la capacidad edificatoria de la zona correspondiente.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, esta deberá ser verificada por la Autoridad de Aplicación, quien evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial.

6.9 CASOS ESPECIALES

El Departamento Ejecutivo podrá evaluar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, del Código de la Edificación y, de la normativa para habilitación de actividades, cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en los bienes con valor patrimonial. La Autoridad de Aplicación propondrá las flexibilizaciones a las que se hace referencia, debidamente fundamentadas y con consulta al Consejo Asesor. En todos los casos será elevado al HCD para su consideración.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO

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

7.1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

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

La nomenclatura ha sido elegida con el fin de agilizar la denominación de las zonas al sintetizarlas simbólicamente.

**CUADRO Nº 1
CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

AREA	ZONAS	NOMENCLATURA
RURAL EXTENSIVA	Rural extensiva	RE
	Usos Específicos	UE
RURAL INTENSIVA	Rural Intensiva	RI
	Area de Protección Ambiental	Zona de Actividades Logísticas Adp 2 APA Sector 2 Laguna de Gómez Adp 3
	Industrial	I, PI
	Corredor Vial Parque	CVP
	Usos Específicos	UE
	Residencial Extraurbano	Re1, Re2
COMPLEMENTARIA	Corredor Vial Parque	CVP
	Avenida Parque Camino a la Laguna	AVPCL
	Area de Protección Ambiental	APA Sector 1
	Industrial	IM1, IM2
	Area Central	AC
URBANA	Area de Protección Integral	API1, API2, API3
	Entornos de protección	Ep
	Residencial	R1 R2 R3
	Industrial	IM1
	Corredor Comercial	CC1 CC2
	Avenida Parque	AVP1, AVP2, AVP3,AVP4, AVP5, AVPC
	Corredor Vial Parque	CVP1
	Zona de Reserva	ZR Predio Ferroviario Adp1
	Usos Específicos	UE
	Plaza, Plazoleta y Parque	P
	Centro Rural de Servicios	CRS
	Urbanización Especial	U
	Entorno de Protección	E
	Areas de Completamiento	ACom
	Areas de Recuperación	Ar

7.2 NOMENCLATURAS

AC - AREA CENTRAL

Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional y de servicios a escala regional y urbana, con el más alto nivel de diversidad y la mayor intensidad de ocupación. Admite la localización de actividades residenciales.

R - RESIDENCIAL

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación

- R1 RESIDENCIAL 1** Residencial mixto de densidad alta;
- R2 RESIDENCIAL 2** Residencial mixto de densidad media;
- R3 RESIDENCIAL 3** Residencial mixto de densidad media - baja.

API - AREA DE PROTECCION INTEGRAL

Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares. Sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos de referencia de la identidad del Partido. Por lo que son objeto de normas para obra nueva y refacciones, referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno y espacios urbanos.

- API 1 CABECERA AV. SAN MARTIN**
- API 2 PUEBLO NUEVO**
- API 3 BARRIO OBRERO 1**

E - ENTORNOS DE PROTECCION

Se denominan así aquellos sectores que poseen una identidad reconocible por sus características arquitectónicas, morfológicas o ambientales singulares, pero que no conforman una zona en sí misma. Estos ámbitos son objeto de normas particulares, para obra nueva y refacciones, referidas a aspectos formales, proporciones y relación de los edificios con su entorno y espacios urbanos, dentro de la zona en que se encuentran.

- E 1 PLAZA 25 DE MAYO**
- E 2 CALLE XX DE SEPTIEMBRE**
- E 3 PLAZA SARMIENTO**

Para las parcelas comprendidas en los mismos regirán las disposiciones generales correspondientes a las zonas a las que se hayan superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que en cada caso se reglamentan para las mismas. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Entorno de Protección.

CC - CORREDOR COMERCIAL

Son alineamientos comerciales, de servicios y de equipamiento en zócalo, en los lotes con frente sobre las calles que constituyen los ejes viales estructuradores de la Ciudad. Admiten la localización de usos residenciales. En función de las tendencias actuales de localización de actividades se define una cierta especialización de los usos sobre algunos de sus tramos, por

lo que, en su desarrollo, se diferencian en dos zonas, según lo graficado en el Plano de Zonificación.

- CC 1 CORREDOR COMERCIAL 1**
- CC 2 CORREDOR COMERCIAL 2**

AVP - AVENIDA PARQUE

Corredores caracterizados por la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover. Incluye tanto avenidas urbanas como corredores extraurbanos y admite la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios acordes con las características del espacio público que conforman.

- AVP1 AV. PARQUE LIBERTAD / DE LA SOTA**
- AVP2 AV. PARQUE SAN MARTIN**
- AVP3 AV. PARQUE PASTOR BAUMAN / PADRE RESPUELA**
- AVP4 AV. PARQUE CAPITAN VARGAS**
- AVP5 AV. PARQUE ALVEAR**
- AVPC AV. PARQUE CIRCUNVALACION**
- AVPCL AV. PARQUE CAMINO A LA LAGUNA**

CVP - CORREDOR VIAL PARQUE

Constituyen una zona en corredor destinada a localizar actividades comerciales y de servicios relacionadas con las vías de vinculación regional para los cuales rigen disposiciones morfológicas, de conformación del espacio público y de forestación particularizadas con el objeto de ordenar y caracterizar la imagen urbana de los mismos. Se diferencian por su localización, con relación a la planta urbana, según lo especificado en el Plano de Zonificación

I - INDUSTRIAL

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada, cuya área de mercado es la Región, y que por sus características requieren ser localizadas en sectores relacionados con los corredores de vinculación regional, en localizaciones segregadas o mixtas.

- IM1 INDUSTRIAL MIXTO 1**
- IM2 INDUSTRIAL MIXTO 2**
- I INDUSTRIAL EXCLUSIVO**
- PI PARQUE INDUSTRIAL**

U - URBANIZACIONES ESPECIALES

Corresponden a zonas que, con la finalidad de preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y morfología urbana.

- U1 Barrio Fonavi 144**
- U2 Barrio Fonavi 117**
- U3 Barrio Foetra**
- U4 Barrio Militar**
- U5 Barrio Atilra**
- U6 Barrio Mutual Ferroviaria**
- U7 Barrio Amcipa**

UE - ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

Se denominan así aquellos sectores, localizados tanto en áreas rurales como urbanas y complementarias, donde se desarrollan usos que sirven al conjunto urbano y / o regional que por sus características de superficies, molestias, etc. no deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

- UE 1 AEROPARQUE**
- UE 2 CARCEL**
- UE 3 CEMENTERIO PARQUE**
- UE 4 RELLENO SANITARIO**
- UE 5 CUARTELES JUNIN**
- UE 6 PLANTA DEPURADORA**
- UE 7 ESTACION EDEN**
- UE 8 EX MATADERO MUNICIPAL**
- UE 9 FRIGORÍFICO**
- UE10 CEMENTERIO CENTRAL**
- UE11 CEMENTERIO DEL OESTE**
- UE12 TALLERES MUNICIPALES**
- UE13 OBRAS SANITARIAS MUNICIPALES**
- UE14 OBRAS SANITARIAS MUNICIPALES**

En estas zonas se admitirán ampliaciones y usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación.

En el caso de su desafectación o traslado, las parcelas o fracciones resultantes quedan automáticamente afectadas a Zona de Reserva.

ZR - ZONA DE RESERVA

Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral, por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público o, por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social. La afectación a Zona de Reserva implica que su posterior desarrollo o cambio de zonificación requerirá de un plan de sector realizado con carácter previo y sobre la base de los procedimientos especificados en el Capítulo 8 Desarrollo y Renovación Urbana y Territorial de este Código.

P - PLAZA, PARQUE Y PLAZOLETA

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Re - RESIDENCIAL EXTRAURBANO

Destinado a la localización de actividades residenciales en tejido disperso, en subdivisiones localizadas por fuera del área urbana. La Zona Re1 se diferencia en dos subzonas en función de los usos posibles de localizar.

- Re 1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1**
- Re 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2**

APA - AREA DE PROTECCION AMBIENTAL

Son los ámbitos territoriales localizados sobre las riberas del Río Salado y el Sistema de Lagunas, sus planicies de inundación y las áreas anegables cuya condición de riesgo ambiental para la localización de población, admite exclusivamente el desarrollo de actividades

recreativas, deportivas y de esparcimiento de carácter estacional, compatibles con los ciclos de inundación y que posibiliten la recuperación y aprovechamiento de sus potencialidades como paisaje natural. Estos ámbitos 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.

Se diferencian por su localización con relación a la planta urbana e incluyen el denominado Sector de Reconversión Ambiental.

CRS - CENTRO RURAL DE SERVICIOS

Son los Pueblos del Partido. Con carácter urbano, conformados como zonas de servicio a las áreas rurales. Por su particular situación locacional, su uso predominante es el residencial, complementado con usos institucionales, administrativos, comerciales, de servicios, logísticos y productivos de carácter intensivo, en unidades de escala familiar.

Incluyen a los denominados Entornos de Protección EpCRS, con el objeto de preservar sectores emblemáticos a través de ciertas restricciones a la localización de usos.

CRS MORSE
CRS SAFORCADA
CRS FORTIN TIBURCIO
CRS AGUSTINA
CRS ROCA
CRS LAPLACETTE

Adp - AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Se denominan Areas de Desarrollo Prioritario a aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos de desarrollo y renovación urbana según lo dispuesto en el Capítulo 8, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados para la transformación de la situación actual, a través de un cambio de uso y un régimen especial de gestión de suelo.

Los polígonos que determinan las áreas de desarrollo prioritario serán propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por el Honorable Concejo Deliberante. La zonificación preexistente a la delimitación de un área de desarrollo prioritario mantiene plena vigencia hasta su efectivo desarrollo.

Acom - AREAS DE COMPLETAMIENTO

Se denominan así a los sectores, previstos como futuras ampliaciones del área urbana al momento de su subdivisión, en las cuales regirán los indicadores correspondientes a la zona a la que pertenecen

Ar - AREAS DE RECUPERACION

Se denominan así a aquellos sectores de las áreas de completamiento que en su estado actual, no son aptos para usos urbanos, pero resultan recuperables mediante obras o acciones adecuadas.

Cambio de Encuadre en Areas de Completamiento

En las áreas de completamiento solo podrá cambiarse el uso y la subdivisión con la presentación de proyecto integral, acciones de tratamiento de las Areas de Recuperación que pudieran localizarse, propuesta de subdivisión, apertura y acondicionamiento de las calles, la cesión de espacios verdes y de las reservas de uso público. La aprobación del proyecto

permitirá su habilitación e incorporación en forma progresiva a la zona de la cual forman parte, a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.

RI - RURAL INTENSIVO

Zona destinada al emplazamiento de usos relacionados con la explotación agropecuaria, forestal y minera en fracciones de hasta a 2has.

RE - RURAL EXTENSIVO

Zona destinada al emplazamiento de usos relacionados con la explotación agropecuaria, forestal y minera. Los fraccionamientos se corresponderán con las superficies de explotación requeridas por la unidad económica de que se trate.

7.3 DELIMITACION DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas especificados están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación conformado por el plano de Zonificación del Partido, de la Ciudad de Junín y de los Pueblos, que a todos sus efectos forman parte del presente Código.

Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas

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

Usos en Conjuntos de Vivienda frentistas a Corredores comerciales o Avenidas parque

En las zonas de Urbanización Especial U, correspondientes a Conjuntos de Vivienda subdivididos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, frentistas a calles o avenidas correspondientes a Corredores Comerciales o Avenidas Parque, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la localización de los usos permitidos en las mismas, con presentación de un proyecto con dimensiones, indicadores de intensidad de ocupación y propuesta morfológica acordes a las características de conjunto y de su entorno, y el acuerdo del Consorcio de Propietarios certificado por Escribano o Registro Público.

7.4 PLANO DE ZONIFICACION

El Plano de Zonificación del Partido está conformado, a los efectos de mejor comprensión, por el Plano de Zonificación de la totalidad de Partido, el de la Ciudad de Junín y el de los Pueblos. En ellos se indican la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio del Partido con objeto de su regulación y desarrollo.

7.5 NOMENCLADOR DE USOS

El Nomenclador de Usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en la ciudad, según su condición de usos permitidos, no permitidos y condicionados, por superficie y otros requerimientos. Para una mejor comprensión se ha buscado que esta subdivisión sea simple, pudiendo incrementar su complejidad en la medida que la evolución del Partido y la experiencia de aplicación del código lo justifiquen.

USO	DESCRIPCION
1 . RESIDENCIAL	
1.1 Viviendas unifamiliares:	Una unidad de vivienda, hasta dos por parcela, que poseen accesos y servicios individuales Puede incluir consultorio y/o estudio profesional.
1.2 Viviendas multifamiliares:	Edificios destinados a localizar dos o más unidades de viviendas, cuyo régimen de subdivisión se encuadra en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal 13512.
1.3 Conjunto Habitacional:	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
1.4 Hotelería:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc.
1.5 Residencia especial:	Son unidades habitacionales que ofrecen alojamientos por largos periodos, tales como hogar infantil, asilo, internado de establecimientos educativos, pensiones para ancianos.
1.6 Moteles y Albergues Transitorios:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.
1.7 Clubes de Campo y Barrios Cerrados:	complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8.912, Decretos reglamentarios y Convenio con Provincia Decreto N° 9404/86 - 27/98 –1727/02.
1.8 Barrios de Interés Social:	Urbanizaciones destinadas a la localización de viviendas unifamiliares de interés social, con financiamiento público.

USO	DESCRIPCION
2 . COMERCIO	
2.1 Minorista Básico 1:	locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración.
2.2 Minorista Básico 2:	locales destinados a la venta de artículos de limpieza y tocador, diarios y

	revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.
2.3	
Minorista Especializado: 1:	locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón.
2.4	
Minorista Especializado: 2:	locales destinados a la venta de artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop, venta de pirotecnia (Ord. Gral. N°190/76 y Disposición RENAR 82/01).
2.5 - 6 - 7	
Minorista Especializado: 3:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales:
Cat. 3.a:	Venta de artículos eléctricos, de jardinería plantas y flores, de ferretería, veterinarias, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor.
Cat. 3.b:	Show room de materiales de construcción, exposición de muestras y venta por menor de materiales de construcción. No incluye depósito.
Cat. 3.c:	Venta de materiales de construcción, sin pulvulentos, y depósito.
2.8 – 9 – 10 – 11 – 12	
Minorista Especializado: 4:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales que presentan cierto grado de molestia o peligrosidad:
Cat. 4.a:	Pinturerías, venta minorista de pintura y afines, sin depósito .
Cat. 4.b:	Viveros, producción y venta mayorista y/o minorista de plantas y flores.
Cat. 4.c:	Materiales de Construcción con pulvulentos, venta y depósito de materiales de construcción, escala minorista o mayorista.
Cat. 4.d:	Agroquímicos sin fraccionamiento, productos envasados en origen, a escala minorista o mayorista.
Cat. 4.e:	Compra venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar.
2.13/ 14/ 15	
Minorista Especializado: 5:	Locales destinados a actividades de exposición y venta de:
Cat. 5.a:	Show room de autos y motos
Cat. 5.b:	Locales destinados a la exposición y venta de automotores livianos y/o sus repuestos.
Cat. 5.c:	Locales destinados a la exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos.
2.16	
Autoservicios:	Locales destinados a la venta minorista de productos alimenticios y no alimenticios de hasta 500 m ² de superficie total, que incluye la superficie destinada a depósito y cámara de frío de hasta el 40% de la superficie total, y opere por el sistema de ventas de autoservicio . Ley 12573/01
2.17	
Supermercados:	Establecimientos dedicados a la venta minorista de productos alimenticios y otros rubros, de hasta 1500m ² de superficie total que incluye la superficie destinada a depósito e instalaciones frigoríficas de hasta 40% de la superficie total, donde la superficie de venta no exceda los 900m ² y la de depósito la de 600m ² , y opere por el sistema de ventas de autoservicio . Ley 12573/01
2.18	
Hipermercados:	Grandes establecimientos dedicados a la venta minorista de productos alimenticios y otros rubros con una superficie de más de 1500 m ² , con una superficie superior al 40% de la superficie de exhibición y venta destinada a depósito e instalaciones frigoríficas y opere por el sistema de ventas de autoservicio . Ley 12573/01
2.19	
Paseos de Compras:	Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no, ejemplo galería comercial, shopping center. Hasta 900m ² de exposición y venta. Ley 12573/01 (grandes superficies comerciales).

2.20 Centro de Compras:	Locales destinados a la venta minorista de productos no alimenticios, que incluyen varios rubros, puede o no tener sistema de venta por autoservicio. Hasta una superficie de 900m ² de exposición y venta. (Ley 12573/01, grandes superficies comerciales).
2.21 Mayorista sin depósito:	Locales destinados a la exposición de muestras y venta por mayor de productos perecederos y/o no perecederos.

USO	DESCRIPCION
3. SERVICIOS	
3.1 Básicos 1:	Locales destinados a lavaderos automáticos, tintorerías, cerrajerías, reparaciones de calzado, de artículos del hogar pequeños, de joyas, relojes, instrumentos musicales, de comunicación y armas.
3.2 Básicos 2:	Locales peluquerías, fotocopiados, imprenta con computadora, locutorios, servicios de Internet, taller de encuadernación.
3.3 – 4 Especializados:	Locales destinados a: Cat. a: Restauración de muebles, tapicería, reparaciones de grandes artículos del hogar, y de bicicletas. Cat. b: Reparación de artículos de refrigeración, y a oficina comercial de servicios de limpieza y desinfección, con espacio mínimo para guardar los productos.
3.5 Profesionales:	consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis clínicos y veterinarios.
3.6 Oficinas :	locales destinados a oficinas comerciales, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y de jubilaciones privadas, loterías, publicidad, seguridad, servicios fúnebres sin salas velatorias, etc.
3.7 Gastronómicos:	locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo, quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar. Ord. 4409/02
3.8 Salas Velatorias:	locales destinados al uso velatorio, Ord. Gral 161/73. Deben localizarse a mas de 100 metros de Locales de diversión nocturna.
3.9 Cementerio Parque:	cementerios privados o públicos, Ordenanza N° 2438/87
3.10 Clínica veterinaria:	instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación, para pequeños animales .
3.11 Servicios Generales para Animales:	instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.
3.12 Administrativos:	bancos, entidades financieras, de cambio crédito, seguros, gestoría, correo.
3.13 Estudios de radio y televisión:	Instalaciones destinadas a estudios de radio y/o televisión.
3.14 Consignatarios y/o comisionistas:	Instalaciones destinadas a servicios de consignatarios y comisionistas en general, reparto de encomiendas.
3.15 Agencias de remises y mandados:	locales destinados a oficina comercial de servicios de remises y mandados con espacio interior para estacionar todas las unidades móviles.

USO	DESCRIPCION
4. RECREATIVOS CULTURALES	
4.1 Salas de espectáculos:	Locales destinados a cines, teatros, auditorios.
4.2 Salas Culturales – Institucionales:	Espacios cubiertos dedicados a bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.
4.3 Clubes sociales, Sociedades de Fomento y Asociaciones intermedias:	Espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias.
4.4 Centros Religiosos:	Espacios dedicados a la practica de cultos reconocidos. Puede incluir locales destinados a actividades anexas (salas de reuniones, oficinas).
4.5 – 6 Esparcimientos :	Locales cerrados dedicados a entretenimientos que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen: Cat. a: Bowling, billar, pool, video juegos (Ord. N° 4351/02 y Reglamentación).. Cat. b: Patio de juegos y/o salones de fiestas infantiles, gimnasios, natatorio de rehabilitación y/o aprendizaje, sauna.
4.7 - 8 – 9 Instalaciones Deportivas :	Locales dedicados al desarrollo de actividades deportivas: Cat. a: Canchas de fútbol 5, canchas de paddle, tenis o similar (Ord. N°2790/90) Cat. b: Clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, natatorios, velódromo, canchas deportivas y actividades afines. Cat. c: Autodromo, kartodromo, motodromo, pista de equitación, aeroclubes, polígono de tiro.
4.10 Complejos Recreativos:	Espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting, calesita.
4.11 – 12 – 13 Centros de Diversión Nocturna:	Locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos. Deben localizarse a una distancia de 100m de salas velatorias. Se clasifican según la Ord. 4409/02 en las siguientes categorías: Cat. 1: Gastronómicos con espectáculo en vivo y salones de fiesta Cat. 2a : Diversión Nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2 Cat. 2b : Diversión Nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.

USO	DESCRIPCION
5. EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
5.1 Jardín Maternal:	Jardines maternas y guarderías.
5. 2 Establecimientos Educativos 1:	Jardines de infantes, Escuelas de Educación General Basica EGB y Escuelas de Nivel Medio, de cualquier especialidad, que pueden estar o no en el mismo edificio. Escuelas diferenciales. Centros Educativos Complementarios.
5. 3 Establecimientos Educativos 2:	Establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
5.4 Otros Centros Educativos:	Locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, talleres de

enseñanza, taller protegido.

USO	DESCRIPCION
6. EQUIPAMIENTO SANITARIO	
6.1 Establecimientos sin Internación:	Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, policlínicos, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centro de rehabilitación (incluye natatorio), centro de día.
6.2 Establecimientos con Internación:	Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.
6.3 – 4 Establecimientos con residencia :	Instalaciones destinadas a: Cat. a: Geriátricos, clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física. Cat. b: Casas de reposo, centro de recuperación de drogadicción.
6. 5 Establecimientos monovalente:	Establecimientos dedicados a una sola especialidad, con o sin internación, con o sin sala de cirugía, maternidad.
6. 6 Servicio de Emergencias:	Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencias médicas móviles.

USO	DESCRIPCION
7. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	
7.1 Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:	Reparticiones dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
7.2 Empresas Prestatarias de Servicios:	Reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento, obradores.

USO	DESCRIPCION
8. SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR	
8.1 Estaciones de Servicio:	Instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido según Ordenanza N° 2985/91. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado. La superficie mínima para combustibles líquidos es de 500m2, para gas de 600m2, y para estaciones duales de 900m2.
8.2 - 3 Estacionamientos:	Espacios para playas de estacionamiento y garages comerciales: Cat. a: Destinados a vehículos livianos, como automóviles y camionetas. Cat .b: Destinados a vehículos pesados, como camiones.
8.4 – 5 Servicios para el automotor:	Instalaciones dedicadas a brindar servicios para los vehículos automotores. Lavado y/o engrase, cambio de aceite, gomería, alineación y balanceo.

<p>8.6</p> <p>Taller de Chapa y pintura: 8.7 – 8- 9 –10</p> <p>Talleres Mecánicos:</p>	<p>Cat. a:</p> <p>Cat. b: Taller instrumental y de accesorios, aire acondicionado, cerrajería, etc., venta e instalación de equipos de GNC.</p> <p>Instalaciones dedicadas a taller de chapa y pintura.</p> <p>Instalaciones dedicadas a la reparación de vehículos:</p> <p>Cat. a: Destinadas a automotores.</p> <p>Cat. b: Destinadas a motos</p> <p>Cat. c: Destinadas a vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola.</p> <p>Cat. d: Taller integral, instalación que contiene todos los servicios para vehículos en un mismo espacio.</p>
--	--

USO	DESCRIPCION
9. RURAL	
9.1 Rural A:	Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, criadero de chinchillas, lombrices, caracoles, incubadora de aves, jardín botánico, acuarios, cría y venta de carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de afluentes y desechos.
9.2 Rural B:	Criaderos de aves, peladeros, criaderos de cerdos, colmenares, stud, escuela de equitación.
9.3 Rural C:	Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.

USO	DESCRIPCION
10. DEPOSITOS	
10.1 Clase 1:	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.</p> <p>CLASIFICACION:</p> <p>Tabaco: Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.-</p> <p>Alimentos y bebidas: Azúcar, cafés, té, yerba y otras especias. Golosinas.-</p> <p>Productos Textiles y confecciones: Hilados, hilos, telas, lanas y tejidos. Artículos de vestir. Calzado. Mantelería y ropa de cama. Mercerías.-</p> <p>Pieles y cueros tratados y sus manufacturas: Almacenes de suela. Marroquinería. Cueros y pieles curtidos. Talabarterías.-</p> <p>Materiales para la construcción: Artículos de electricidad. Vidrios y cristales.-</p> <p>Artículos para el hogar: Artículos de bazar y menaje. Cuchillería.-</p> <p>Productos de higiene y tocador: Perfume y productos de higiene y tocador. Artículos para limpieza.-</p> <p>Joyería, relojería y afines: Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares.- Relojes.-</p> <p>Maquinarias y aparatos eléctricos: Equipos, aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc). Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, computadoras, etc.). Aparatos y materiales para comunicaciones. Artículos y aparatos para electricidad</p>

	<p>Productos farmacéuticos: Accesorios para farmacia, hospitales, laboratorios, etc.-</p> <p>Varios: Artículos para deportes. Rodados bicicletas y triciclos, y sus repuestos y accesorios. Ferretería en general. Óptica, fotografía y cine. Artículos musicales.-</p>
10.2 Clase 2:	<p>establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles y/o medianamente combustibles; por ejemplo: alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas productos farmacéuticos.</p> <p>CLASIFICACION:</p> <p>Agropecuaria: Aves, huevos y miel.- Frutas y hortalizas.-</p> <p>Alimentos y bebidas: Aceites, bebidas. Comestibles en general. Embutidos y fiambres. Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Productos lácteos. Productos de la industria fideera (pastas secas) y de panificación.</p> <p>Maderas: Leña y carbón de leña envasado.-</p> <p>Papel y cartón: papel y cartón nuevos, envases nuevos. Librería.-</p> <p>Productos farmacéuticos: Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Veterinaria</p> <p>Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica): Repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria.-</p> <p>Artículos para el hogar: Alfombras. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Muebles.-</p> <p>Materiales para la construcción: Artículos de plomería, calefacción, obras sanitarias, revestimientos, aberturas, etc.-</p> <p>Varios: Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerante.-</p> <p>Plásticos. Goma. Espuma de polietileno. Juguetería.-</p>
10.3 – 4 Clase 3:	<p>establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo: combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.</p> <p>Cat 3.a: CLASIFICACION</p> <p>Carnes: Carnes frescas y congeladas. Pescados y mariscos. Productos de caza (eviscerados).-</p> <p>Forestales: Durmientes, estacas y postes. Mimbre y paja. Rollizos.-</p> <p>Maderas: Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.-</p> <p>Productos químicos: Productos químicos diversos. Agroquímicos. Pintura y barnices.-</p> <p>Artículos de caucho: Cámaras y cubiertas</p> <p>Materiales para la construcción: Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármoles, etc.-</p> <p>Metales (excluida maquinaria): Artefactos y artículos en general de metales (de hierro ,aceros, cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)-.</p> <p>Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica): Vehículos (automotores, camiones, tractores, lanchas, etc.) y maquinaria. Contenedores.-</p> <p>Cat 3.b: CLASIFICACION</p> <p>Minerales: Minerales metalíferos. Petróleo y sus derivados. Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.-</p> <p>Agropecuaria: Alimentos para aves y ganado. Aves vivas. Cereales, oleaginosas, etc. Cueros y pieles (sin tratamiento). Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar. Subproductos ganaderos y agrícolas.-</p> <p>Maderas: Leña y carbón de leña a granel.-</p> <p>Armería con depósito de cartuchos, balas, etc. Pirotecnia.</p>
10.5 Centro de Distribucion y Logística:	<p>Espacio destinado a la localización de más de una actividad de distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.</p>
<p>El rubro que no está específicamente detallado será asimilado según el enunciado del grado de riesgo y molestia.</p>	

USO	DESCRIPCION
<p>11. INDUSTRIAS</p> <p>11.1</p> <p>Clase 1:</p>	<p>Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>1 - Productos Alimenticios: Elaboración de helados. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.- Elaboración de productos de panadería, galletitas y bizcochos, pastas frescas, masas, pasteles, sandwichs y productos similares.- Aguas gasificadas o no gasificadas.-</p> <p>2 – Textiles y cueros: Confección de ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas, tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.- Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de artículos de vestir e indumentaria.- Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.-</p> <p>3 – Industria de la Madera: Fabricación de envases de madera, de envases de caña y artículos pequeños de mimbre y caña .- Fabricación de productos de corcho.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos. Fabricación de muebles de madera, de mimbre y caña.-</p> <p>4 - Papel: Armado de envases de papel y cartón. Fabricación de artículos de papel y de cartón como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador, bloques filtrantes.-</p> <p>5- Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos: Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.- Armado de artículos de material plástico.-</p> <p>6 - Minerales no metálicos: Molduras y demás artículos de yeso.-</p> <p>7 - Industrias metálicas básicas: No hay rubros en esta categoría.</p> <p>8 - Productos metálicos: Reparación de maquinas de coser y tejer industriales, de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial, de equipos de comunicación, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios. Reparación de equipo profesional, científico, industrial y comercial, instrumentos de medida y control, sus repuestos y accesorios.- Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico. Mecánica dental. Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.-</p> <p>9 - Otras: Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas y articulos conexos.- Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.- Fabricación de lápices comunes mecánicos, lapiceras estilográficas y esterográficas, cortaplumas.- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas luminosas o no.- Fabricación de paraguas y bastones.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas.-</p>

11.2- 3

Clase 2:

Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96. Se divide en dos subclases: 2.a y 2.b.

Cat. 2.a: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.-

Elaboración de hielo.-

Elaboración confituras, golosinas.-

Fraccionamiento de bebidas en gal.-

2 - Textiles y cuero:

Acabado de productos textiles, blanqueo, teñido y apresto, estampado de telas. Lavaderos industriales.-

Fabricación de colchones. Fabricación de estopa.-

Confección de artículos de lona.-

Fabricación de productos de cuero.-

4 - Papel:

Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.-

Impresión de diarios, periódicos y revistas. Imprenta y encuadernación y otros servicios relacionados con la imprenta. Editoriales-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados. Fraccionamiento y envasado.-

6 - Minerales no metálicos:

Fabricación de espejos, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales, vitraux. Fabricación de artículos de vidrio o cristal. Taller de corte de vidrios.-

Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.-

Aserrado, corte, pulido de mármoles, granitos y otras piedras.-

7 - Industrias metálicas básicas:

No hay rubros en esta categoría.

8 - Productos metálicos:

Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios. Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico.-

Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos o comercial y sus repuestos.-

Rectificación de motores de combustión interna.-

Reparación de carrocerías vehículos.-

Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.-

Fabricación y armado de bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de relojes, incluso de relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.-

9 - Otras:

No hay rubros en esta categoría

Cat. 2.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Fabricación de productos lácteos

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales. Aceites y grasas no comestibles.-

Panificadora. Elaboración de pastas alimenticias secas.-

Elaboración y refinación de azúcar.-

Elaboración de cacao y chocolate. Elaboración de café, te y mate, especias, salsas y condimentos.- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear. Elaboración de vinagres.-

Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.-

Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).-

Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).-

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.-

Preparación de hojas de tabaco. Elaboración de cigarrillos y otros productos de

tabaco.-

2 - Textiles y cuero:

Fabricación de tapices y alfombras.-

Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).-

Hilados de tejidos y acabado textiles (telas). Trencillas, cordones, cintas, puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos elásticos. Tejidos de seda, fibra sintética, lana, algodón y otras fibras.-

Fabricación de calzado.-

Fabrica de tejidos de uso industrial (mechas, fieltros, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores).-

Fabricación de pieles artificiales.-

Fabricación de linóleo y otros materiales duros para revestir pisos.-

Reciclamiento de fibras textiles.-

3 - Industria de la madera:

Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.). Parquet para pisos.-

Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.-

4 - Papel:

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fraccionamiento de sustancias químicas. Fraccionamiento de productos químicos, pinturas, barnices, etc. Recarga de cartuchos de impresoras.-

Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene y tocador, cuando se reciban los componentes ya elaborados.-

Recauchutaje y vulcanización de cubiertas. Fabricación de material para la reparación de cámaras.-

Fabricación de productos de caucho natural y sintético, ej: artículos de uso industrial, farmacéuticos y prendas de vestir.-

Calzado de caucho y plástico.-

Fabricación de balsas y embarcaciones inflables de caucho.-

Artículos moldeados y laminados de material plástico. Taller de corte y armado de artículos de plástico.-

Fraccionamiento de gases comprimidos.-

Fabricación de briquetas de carbón o de lignito.-

Fabricación de productos asfálticos.-

6 - Minerales no metálicos:

Artefactos sanitarios cerámicos. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajilla y art. para electricidad y otros usos cerámicos.-

Fabricación de ladrillos de maquinas, tejas, baldosas. Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.-

Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural.-

Fabricación de aleaciones metalocerámicas (CERMET)

Fabricación de productos de grafito.-

Fabricación de artículos de vidrio.-

Planta de hormigón elaborado.-

7 - Industrias metálicas básicas:

Fabricación de herramientas de mano y para maquinas, artículos de ferretería y herrajes, agujas para maquinas de coser y tejer.-

Corte, doblado, estampado y perforado de metales. Fabricación de muebles metálicos, tanques, depósitos, tambores, recipientes para uso industrial, calderas de calefacción central, estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción, carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.-

Fabricación de productos de hojalata y de chapa de hierro.-

Fabricación de acumuladores, motores, generadores y transformadores eléctricos.-

Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico.-

Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores.

Armado de carrocerías.-

Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de vehículos de propulsión manual, ej: sillón de ruedas, coches de bebés.-

Fabricación de partes de ascensores. Reparación.-
Fabricación de soportes para grabación de audio, video y computación.-
Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de parte especializada de las embarcaciones. Talleres de reparaciones navales.-

8 – Productos metálicos:

No hay rubros en esta categoría.

9 – Otras:

Juguetes que no incluyan material plástico.-

11.4 - 5

Clase 3:

Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96. Se divide en dos subclases: 3.a y 3.b.

Cat. 3.a: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

No hay rubros en esta categoría.

2 - Textiles y cuero:

No hay rubros en esta categoría.

3 - Industria de la madera:

Secadero y depósito de madera. Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.-

Fabricación de viviendas prefabricadas.-

4 - Papel:

Fabricación de pasta para papel.- Fabricación de papel, cartón y cartulina.-
Reciclado de papel.-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de drogas, medicamentos y productos farmacéuticos.-

Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene tocador y cosméticos, cuando no se reciban los componentes ya elaborados.-

Fabricación de tintas para imprenta y tintas para escribir.-

Fabricación de fósforos, velas de estearina, parafina y demás sustancias similares. Ceras de lustrar. Tintas, betunes, pastas y preparaciones para conservar cuero y madera. Preparación para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.-

Material fotosensible, películas placas, telas y papeles.-

6 – Minerales no metálicos:

Productos básicos, piezas de fundición y piezas de forja de hierro o acero.-

Tubos o cañerías y alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.-

Productos de laminación y estampado.-

Productos de laminación piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos.-

8 – Productos metálicos:

Construcción de maquinaria, equipos y aparatos industriales, por ejemplo: motores, turbinas, máquinas herramienta, hornos, cocinas, lavarropas, juegos mecánicos, radio y TV, ascensores.-

Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases.-

Taller de cromado y galvanoplastia (excepto con venta directa y exclusiva al público).-

9 – Otras:

No hay rubros en esta categoría.

Cat. 3.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Matanza de ganado, preparación y conservación de carne y derivados.

Elaboración de sopas y concentrados que contienen carnes. Elaboración de fiambres, embutidos y similares. Elaboración de grasas animales comestibles. Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-

Elaboración de harinas y sémolas de carne y otros subproductos, cueros, huesos, etc.

Usinas pasteurizadoras de leche.-

Tratamiento de pescado, incluido sopas. Elaboración de harina de pescado.-

Acopio y molienda de granos en general. Silos.-

Destilación de alcohol etílico. Destilación y mezcla de bebidas alcohólicas.

Elaboración de vinos (bodegas), sidras, bebidas malteadas y maltas.-

2 - Textiles y cuero:

Preparación de fibras de algodón.-

Lavaderos de lana.-

Saladeros y peladeros de cuero. Curtiembre. Preparación y teñido de pieles.-

3 - Industria de la madera:

Aserraderos y otros talleres para preparar la madera. Fabricación de madera en polvo y aserrín.-

4 - Papel:

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Destilación y desnaturalización de alcoholes.-

Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y del carbón.-

Fabricación de sustancias químicas industriales básicas. Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y fungicidas.-

Fabricación de plásticos y resinas sintéticas, fibras artificiales y sintéticas y productos de caucho. Fabricación de pinturas, barnices, lacas y esmaltes .-

Fabricación de explosivos y municiones y productos pirotécnicos.-

Destilerías de petróleo. Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.-

Fabricación de cámaras y cubiertas. Reciclado de caucho.-

Fabricación de espuma de polietileno y poliuretano.-

6 – Minerales no metálicos:

Fabricación de vidrio y cristales. Fabricación de lana de vidrio.-

Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos. Fabricación de material refractario.-

Elaboración de cemento, cal, yeso y/o productos similares.-

7 - Industrias metálicas básicas:

Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.-

8 – Productos metálicos:

Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.-

Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones y demás vehículos análogos.-

Fabricación y reparación de aviones y planeadores, de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios. Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.-

Construcciones navales

9 – Otras:

No hay rubros en esta categoría

11.6 – 7

Talleres artesanales:

Establecimientos dedicados a la transformación manual de materia prima por cuenta propia y en pequeñas unidades. Se dividen en clase 1 y 2 según tabla.

clase 1: CLASIFICACION

Productos alimenticios: Elaboración de helados.- Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, miel, aceitunas, especias.- Elaboración de productos de panadería.- Elaboración de pastas alimenticias frescas.- Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.-

Textiles y prendas de vestir: Puntillas, encajes, broderie y similares Estampado de telas.- Confección de ropa de cama y mantelería.- Confección de artículos de lona.- Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.- Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines.- Acabado de tejidos de punto.- Fabricación de tejidos y artículos de punto.- Confección de prendas de vestir en general.-

Productos de la madera: Varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos etc.-

Productos de papel: Encuadernación.-

Productos minerales no metálicos: Taller de artesanía y decoración cerámica.- Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión Molduras y demás artículos de yeso.- Productos de orfebrería.-

Productos metálicos: Mecánica dental.- Reparación de instrumentos de

óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes.-

Otros: Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.- Adornos de fantasía y artículos afines.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.-

clase 2: CLASIFICACION

Productos alimenticios: Elaboración de fiambres y embutidos.-

Productos de la madera: Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña.- Talleres de torneado y operaciones análogas.- Fabricación de muebles de madera para el hogar.- Fabricación de muebles de mimbre y caña.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.-

Sustancias químicas: Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios.- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.-

Otros: Armado de letreros luminosos o no.-

Usos no consignados en el Nomenclador de Usos

La incorporación de usos no consignados en el Nomenclador de Usos deberá tener la aprobación normativa correspondiente, previo dictamen de la Autoridad de Aplicación. Cualquier modificación, supresión o incorporación de actividades en el "Nomenclador de Habilitaciones", y de los agrupamientos establecidos en el Nomenclador de Usos de este Código, sólo podrá ser efectuada a iniciativa de la Autoridad de Aplicación, la que deberá solicitar opinión del Consejo Asesor.

7.6 CUADRO DE USOS

El Cuadro de Usos relaciona las diferentes zonas resultantes de la zonificación con el Nomenclador de Usos. La condición de usos permitidos, no permitidos o condicionados, se especifican en el Cuadro de Usos con relación a la zonificación del Partido.

7.7 LOCALIZACION DE INDUSTRIAS

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias, especificados en el artículo 12 del Decreto Reglamentario N° 1741, Ley 11457 y, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley 8912/77, para la determinación de las zonas aptas para el emplazamiento de las actividades industriales cualquiera sea su categoría, se ha elaborado en siguiente cuadro

CUADRO DE HOMOLOGACION DE ZONAS

TIPOS DE ZONA Art. 40 Decreto 1741	ZONAS Según Plano de Zonificación
ZONA A Residencial Exclusivo	API1, API3, AVP4, AVPCL, Re1, Re2, APA,
ZONA B Residencial Mixto	AC, R1, R2, R3, CC1, CC2, AVP1, AVP2, AVP3, AVP5, AVPC, CRS
ZONA C Industrial Mixta	IM1, IM2, CVP
ZONA D Industrial Exclusiva	PI, I
ZONA E Rural	RI, RE

7.8 REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA

Los espacios para estacionamiento, carga y descarga deberán cumplir las siguientes disposiciones generales:

- Contar con una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,50 m² para los módulos de estacionamiento y de 25 m² para los de carga y descarga, con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
- Dichas superficies podrán disponerse en el Centro Libre de Manzana, sólo si son descubiertas y no se realizan en ellas tareas de lavado ni de reparación de los automotores.
- Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga, se vincularán con la vía pública en dos puntos (entrada y salida) como máximo. En caso de disponerse un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.
- En los planos que se presenten para solicitar permisos de construcción o de habilitación, se señalarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras, y los puntos de entrada y salida.

- En los casos en que no sea posible o conveniente cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m. del acceso correspondiente. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscripta con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción.
- La Habilitación o Final de Obra estará sujeta a que previa o simultáneamente se otorguen similares certificaciones al estacionamiento previsto.

Podrán exceptuarse de los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, los siguientes casos:

- Viviendas ubicadas en parcelas de ancho inferior a 10 m. ubicadas en zonas con Densidad Poblacional Neta inferior a 300 hab / ha.
- Servicios de hotelería en los rubros pensión y pensión para ancianos.
- Uso comercial, administrativo, servicios y equipamiento localizados en Area Central.

7.9 NORMAS PARA SITUACIONES PARTICULARES DE USO

Usos no Conformes

Se denomina Uso no Conforme a toda actividad habilitada que se desarrolle al momento en que estas normas tengan vigencia, y que no esté permitida por este Código, en la zona en que está localizada.

Los usos no conformes estarán regidos por las siguientes disposiciones:

- Si estuviese habilitado pero no hubiese comenzado a funcionar dentro de los 12 meses de otorgada la habilitación, dicha habilitación caducará definitivamente.
- Si estuviese habilitado pero cesase de funcionar durante 12 meses su habilitación caducará definitivamente.
- Si estuviese habilitado y en funcionamiento, se procurará acordar con el responsable la adopción de medidas para mitigar las molestias que pudiera ocasionar el desarrollo de la actividad, en el marco de las disposiciones de este Código. En este último caso, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar con la aprobación del proyecto de adecuación, las ampliaciones o modificaciones edilicias necesarias para la realización de las mejoras, que encuadren en los valores de FOS y FOT asignados a la zona, y aumentos de la potencia instalada

Con relación a los daños en edificios donde se desarrollan usos no conformes

- Cuando en un edificio donde se desarrolle un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, la habilitación caducará definitivamente. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la Autoridad de Aplicación evaluará cada caso en función de las condiciones de desarrollo y el grado de molestia que la actividad ocasionara.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la opinión del Consejo Asesor y la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental.

Cese Forzoso de Uso

Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la AA podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- la antigüedad y el estado de las construcciones,
- el monto de las inversiones realizadas y
- el grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

Utilización de Baldíos

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como uso transitorio la utilización de los predios baldíos. Se autorizará la instalación de los siguientes rubros, previo informe favorable de la Autoridad de Aplicación:

- Estacionamiento de automóviles
- Exposición y venta de objetos de arte y artesanías.
- Exposición y venta de piletas de natación.
- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- Exposición y ventas de plantas y flores.
- Juegos para niños que no ocasionen ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.
- Venta de artículos de jardinería y camping.
- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Venta de embarcaciones.
- Ventas de casas rodantes y trailers.

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de 1 (un) año quedando su renovación a criterio de la AA.
- Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parqueados.
- El predio deberá estar cercado, en el frente y en todo el perímetro en el que no existan medianeras, de acuerdo a lo dispuesto para los retiros de frente.
- Deberán colocarse elementos protectores en medianeras y cercos de frente cuando la actividad involucre el movimiento de vehículos dentro del predio.
- Se permitirá la construcción de un local de atención y/o venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 m cuando se trata de techo plano y 4.50 m a la cumbre cuando se trata de techo con pendiente.
- No se permitirán depósitos ya sean cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- Los predios deberán contar con vereda reglamentaria.
- La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada; transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

7.10 FICHAS DE ZONA

Las denominadas Fichas de Zonas tienen por objeto facilitar la comprensión sobre el carácter, las normas generales y disposiciones particulares de aplicación en cada una de las zonas en que se clasifica el territorio del Partido.

CAPITULO 8

DESARROLLO Y RENOVACION URBANA TERRITORIAL

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto orientar la renovación urbana territorial de las áreas o zonas que así lo requieran, a través de la implementación de instrumentos específicos de planeamiento y gestión.

8.1 OBJETO

El desarrollo y la renovación urbana y territorial tiene por objeto:

- La solución de los problemas emergentes del desarrollo urbano o territorial en condiciones de déficit y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad y la seguridad públicas.
- La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación.
- La salvaguarda y la puesta en valor de las áreas recuperables por razones históricas, estéticas, ambientales o paisajísticas.
- La modificación de parcelamientos localizados en áreas inadecuadas o que impidan o dificultan una adecuada estructuración del territorio.
- La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento y recreación.
- La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, o una insuficiente estructura vial, el deterioro ambiental y / o de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento.
- La promoción del equilibrio funcional entre las zonas componentes de los núcleos urbanos y entre éstas y sus áreas complementarias y el conjunto del territorio.
- El desarrollo económico de áreas degradadas, obsoletas y con potencialidades para el cambio de encuadre mediante la radicación de actividades productivas, turísticas y recreativas.
- La promoción de mecanismos de participación de las organizaciones representativas de la población, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana.

8.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO

La implementación del desarrollo y la renovación urbana y territorial requiere instrumentos específicos que reconozcan las diferentes escalas de intervención según objetivos y ámbitos concretos, tanto territoriales como temático sectoriales. El objetivo de estos instrumentos particularizados es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo de las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos.

Plan de Desarrollo

Son planes referidos a los núcleos urbanos del Partido que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

Plan de Sector

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle, que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

Plan Sectorial Temático

Estos planes tienen por objeto desarrollar aspectos temáticos para la totalidad del territorio o para cada uno de sus núcleos urbanos en lo referido a los espacios verdes, forestación y mejora del espacio público, la provisión de servicios, las obras de regulación de las cuencas, las nuevas infraestructuras de circulación, transporte y logística.

Proyectos Específicos

Tienen por objeto el diseño de situaciones particularizadas en áreas emblemáticas de la Ciudad o de los Pueblos, para viabilizar intervenciones integrales de ordenamiento y puesta en valor del espacio público y las edificaciones. En atención a los objetivos de consenso para la toma de decisiones respecto de la renovación urbana de este Código, la Autoridad de Aplicación podrá, previa consulta y evaluación del Consejo Asesor, llamar a concurso de ideas y/o anteproyecto, y realizar talleres de diseño, con relación a la formulación de Proyectos Específicos. El Consejo Asesor evaluará y propondrá a la Autoridad de Aplicación respecto de las intervenciones susceptibles de ser objeto de concurso.

8.3 AREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Se denominan Areas de Desarrollo Prioritario a aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos enumerados en este Capítulo, por medio de la realización de desarrollos públicos o privados para la transformación de la situación actual.

Se corresponden con tierras e inmuebles de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas y rurales para los que se prevé un cambio de uso y un régimen especial de gestión de suelo. Se encuentran ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, tierras de uso ferroviario y terrenos aledaños a esos usos y, áreas en las que exista la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia y deterioro de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público.

Los polígonos que delimitan las Areas de Desarrollo Prioritario serán propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por el Honorable Concejo Deliberante. Estas áreas destinadas a desarrollos integrales, exigen un plan de conjunto previo, planes de sector, planes sectoriales y/o de protección patrimonial y ambiental para su posterior desarrollo y regulación, sobre la base de los procedimientos especificados en este capítulo. La zonificación preexistente a la delimitación de un Area de Desarrollo Prioritario mantiene plena vigencia hasta su efectivo desarrollo.

Se declaran Areas de Desarrollo Prioritario a las enumeradas en el siguiente listado

Adp 1 PREDIO FERROVIARIO

Adp 2 ZONA DE ACTIVIDADES LOGISTICAS

Adp 3 LAGUNA DE GOMEZ

Adp1 PREDIO FERROVIARIO

Delimitación según plano de zonificación

Lineamientos propositivos

La renovación urbana del predio ferroviario como área de nueva centralidad, prevé su revalorización funcional y ambiental y la provisión de equipamiento e infraestructura adecuadas para contener funciones ligadas al paseo y la recreación, la residencia, la educación y las actividades económicas, manteniendo la singularidad de su patrimonio edilicio.

La propuesta de desarrollo y la renovación urbana del predio ferroviario se realizará a través del desarrollo de planes de sector y planes sectoriales temáticos y proyectos específicos, de acuerdo a las diferentes escalas y temáticas de intervención.

Componentes

- Espacio público

La estructuración del espacio público deberá conformar una trama distintiva, con apertura limitada de vialidades, para mantener sus características singulares dentro de la Ciudad.

Se deberá prever con destino a uso público aproximadamente el 50%, de la superficie del predio, estructurando situaciones de recorrido y paseo, otorgando calidad ambiental al sector a partir de la recuperación y diseño de los espacios verdes. Toda intervención deberá contemplar el tratamiento integral del espacio público con el entorno circundante, generando un ordenamiento y adecuación del mismo a las determinaciones de diseño del predio.

- **Edificios de valor patrimonial**

El valor patrimonial del predio se encuentra representado por el sitio en sí mismo y por los edificios de distinta escala que lo estructuran, los objetos e instalaciones y la forestación. Se prevé la refuncionalización de los edificios los que deberán estar rodeados por un espacio público abierto, que mantenga las actuales características de emplazamiento e imagen.

Los objetos e instalaciones singulares y la forestación existente deberán integrarse a los recorridos estructuradores del espacio público.

- **Infraestructura ferroviaria y afectaciones**

El predio cuenta con una infraestructura que consiste en un corredor ferroviario, varias playas de cargas y maniobras, dos sectores de depósitos, la Estación ferroviaria y los Talleres Ferroviarios. La intervención prevé la relocalización de las playas operativas vinculadas al transporte de carga, playas de carga y de maniobra.

Nuevas Construcciones

Los indicadores de la zona se especificarán con relación a la propuesta proyectual resultante de los Planes de sector para el área que oportunamente se desarrollen. Se prevén intensidades mínimas de ocupación del suelo y la propuesta morfológica de las nuevas edificaciones deberá ser de características contemporáneas, promoviendo la estructuración del predio a partir del reconocimiento de los edificios históricos.

Lineamientos de Intervención

El predio es propiedad del Estado Nacional y se encuentra en parte concesionado a un operador de cargas y en parte alquilado a una Cooperativa de Trabajo, por lo que se prevé su desarrollo a través de Convenios Urbanísticos y Programas de Actuación.

Se prevé la participación de la comunidad y de las entidades profesionales en la formulación de propuestas alternativas de desarrollo a partir de la implementación por parte de la Autoridad de Aplicación de talleres de diseño y concursos de ideas, en el marco de lo especificado en este Capítulo.

El desarrollo del sector se debe prever para cada uno de los componentes enumerados, etapas sucesivas y alternativas de intervención, cuya implementación parcial no interfiera en la implementación de las restantes ni altere el proyecto de desarrollo integral para el predio.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 9 de este Código.

La preservación del patrimonio se realizará a partir de la incorporación de los edificios con valor patrimonial, en el Catálogo de Bienes Patrimoniales con la determinación fehaciente de los grados de intervención requeridos, según lo especificado el Capítulo 6 de este Código.

Adp 2 ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS ZAL

Delimitación: Según plano de Zonificación

Lineamientos propositivos

El desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas tiene por objeto ampliar la oferta de suelo para la localización de actividades relacionadas con el intercambio de escala regional, potenciando la situación relativa de Junín con relación al corredor bioceánico.

El proyecto prevé crear una zona industrial planificada que, complemente las actividades de intercambio modal, ruptura de cargas y logística del transporte, con una infraestructura de servicios adecuada a las nuevas exigencias de producción y comercialización.

Su desarrollo demanda un emplazamiento vinculado a la red vial regional, con superficies que permitan la localización en el mismo ámbito de las playas ferroviarias de alistamiento de cargas a relocalizar, con la desactivación de ese uso en el predio ferroviario.

La estructuración de este espacio requiere la creación de una red circulatoria interna, la cesión de calles perimetrales, una subdivisión acorde con las actividades a localizar y el tratamiento del espacio público con el objeto de minimizar los impactos visuales y mejorar las condiciones ambientales del emprendimiento.

Lineamientos de Desarrollo

La Zona de Actividades Logísticas, por las características del emprendimiento, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo y en las Normas Generales sobre Calidad Ambiental de este Código.

Adp 3 LAGUNA DE GOMEZ

Delimitación: Según Planos de Zonificación.

Lineamientos propositivos

El predio identificado para su desarrollo es el Balneario Municipal completo, recuperando el área consolidada y desarrollando las áreas potenciales, en las parcelas y fracciones de propiedad pública. En este ámbito se busca poner en valor la potencialidad ambiental y paisajística de la ribera de la Laguna, por lo que la intervención deberá proponer el desarrollo ambiental sustentable del sector. El desarrollo integral de este sector requiere una estructuración de recorridos y ámbitos diferenciados, la articulación de los sectores existentes con los nuevos a incorporar y, la delimitación de los espacios necesarios para la localización de actividades recreativas y de esparcimiento en ambientes naturales.

Componentes

La estructuración de este conjunto deberá prever el reordenamiento de los sectores existentes, el Balneario tradicional, su articulación con el sector sobre el Río Salado, donde se localiza el Club de Planeadores y, el desarrollo del sector lindante al denominado Camino Costero entre la Ruta N° 188 y el actual Balneario. Para incrementar la accesibilidad al conjunto a desarrollar, se deberá proyectar el ingreso a la Laguna desde la rotonda de las Rutas 46 y 65.

- Balneario Existente

En este sector se deberá reordenar la dotación de equipamientos comerciales y de servicios con relación a la estructuración del espacio público, con el objeto de potenciar ámbitos de encuentro y actividades recreativas en recorridos significativos.

Se deberá adecuar la estructura parcelaria, con la definición de una regulación específica en materia de englobamiento parcelario, con el objeto de reducir la actual intensidad de ocupación, a partir de un relevamiento exhaustivo del estado de la edificación.

Nuevas Construcciones

El reordenamiento funcional y parcelario del sector deberá articularse con la determinación de tipologías constructivas acordes con el carácter del sector.

Protección Ambiental y Patrimonial

El valor ambiental del área está dado por la calidad de su ambiente que articula el paisaje lacustre con el desarrollo de un gran parque. Por otro lado se localizan edificios y objetos que dan cuenta de la historia del balneario y que poseen valor por su aporte como hitos significativos.

Camino Costero

El proyecto del Camino Costero vinculará al balneario municipal y permitirá el acceso desde la Ruta N° 188.

La traza del camino costero deberá articularse con una trama circulatoria interna. Esta última tendrá como elemento estructurador una traza circulatoria sobre la línea de ribera de la laguna y un conjunto de recorridos que, junto con el tratamiento de dicha línea, conforme un área de características ambientales diferenciadas del Balneario existente.

Lineamientos de Desarrollo

La Autoridad de Aplicación estudiará y propondrá a los organismos competentes del Departamento Ejecutivo una normativa específica que regule las formas y plazos de concesión para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios y los permisos de uso para la localización de viviendas. Esta regulación deberá contemplar contraprestaciones y requerimientos de inversión y o de mantenimientos de los espacios concesionados y cedidos en uso y los mecanismos de fiscalización pertinentes.

Para la determinación de las tipologías constructivas más adecuadas de las nuevas construcciones requeridas, la Autoridad de Aplicación implementará oportunamente el llamado a Concurso de Ideas, según lo especificado en este Capítulo.

La protección del patrimonio construido y de los objetos característicos, se realizará a través de su incorporación al Catálogo de Bienes Patrimoniales, con indicación de los niveles de protección y grados de intervención correspondientes, según lo dispuesto en Normas Generales de Protección Patrimonial de este Código.

La intervención sobre el sector a desarrollar sobre el camino costero, se desarrollará a través de la articulación de la gestión pública con la iniciativa privada según los procedimientos previstos en este Capítulo.

La protección de la forestación existente y de los ambientes naturales se realizará según las disposiciones del Capítulo 9 de este Código. La Autoridad de Aplicación podrá requerir toda vez que lo considere necesario, la evaluación de impacto ambiental de los proyectos a localizar o desarrollar, según los procedimientos especificados en el Capítulo 9 de este Código.

8.4 INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO

Tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, aplicar el marco y los instrumentos normativos vigentes, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido. Se refieren al conjunto de instrumentos destinados a facilitar la implementación y el financiamiento de las intervenciones según se enuncia a continuación.

Programa de Tierras

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación a los contenidos de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos municipales competentes, el Programa de Tierras del Municipio de Junín. El programa encuadrado, en el marco de la normativa provincial vigente en la materia, podrá disponer la adquisición anticipada de predios, el inventario de tierras e inmuebles del dominio privado municipal con el objeto de su movilización, el inventario de tierras e inmuebles provinciales y nacionales con el objeto de iniciar las gestiones necesarias que permitan su desarrollo urbanístico en forma concertada o su cesión al municipio, el inventario y disposición de inmuebles vacantes, con problemas de titularidad y / o con deuda municipal, en cumplimiento del objeto de este Capítulo.

Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados entre la Administración con otras organizaciones conviniendo las obligaciones entre la administración y los interesados, ya sean propietarios o promotores, instituciones públicas o privadas, para la realización de los objetivos y principios contenidos en este Código. Se trata básicamente, de formas asociativas y contractuales que deberán tener su correlato normativo. Los Convenios urbanísticos podrán ser de dos tipos según lo siguiente.

Convenios Urbanísticos Generales

Son los relativos y aplicables a la totalidad del territorio del Partido según lo siguiente

Adquisición fiduciaria de inmuebles

Se llaman adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario de tierras e inmuebles por parte del Municipio, para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos de desarrollo y renovación urbana. El objeto de la constitución del fideicomiso es el financiamiento de intervenciones, incorporando en las mismas a la iniciativa privada tanto como aportante de los fondos o los inmuebles, o como desarrollador urbanístico de los mismos, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del Municipio, una vez vencido el plazo establecido en la intervención a desarrollar. El Departamento ejecutivo podrá constituir sociedades para la administración de fideicomisos, a través de la constitución de Consorcios de Desarrollo Urbano, pudiendo revestir el carácter de fiduciante, y reservarse el derecho de administrar los fondos o de fideicomitente.

Consortios de Desarrollo Urbano

El objeto de la creación por Convenio de los Consortios de Desarrollo Urbano, es el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo o renovación urbana. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

El Consorcio de Desarrollo Urbano también se podrá conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiario de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

Englobamientos para desarrollos integrales

Se llaman englobamientos para desarrollos integrales, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso publico podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso publico de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante

Baldíos aptos para recalificación ambiental

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio, hasta tanto se incorporen con usos y edificaciones.

Estructuras o edificios inconclusos

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su rehabilitación y refuncionalización.

Procedimiento

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al siguiente procedimiento:

- El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental y de una Factibilidad Económica.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las disposiciones de este Código, realizará la consulta al Consejo Asesor, y deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.
- Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión, consulta y alegaciones especificados en el Capítulo 2 de este Código
- Agotadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

Convenios Urbanísticos Específicos

Serán objeto de estos Convenios Urbanísticos Específicos las intervenciones destinadas a la protección y preservación del patrimonio y el ordenamiento y desarrollo de determinadas zonas.

Convenios de Desarrollo

Objeto: Podrán ser objeto de estos Convenios las propuestas de intervención localizadas en inmuebles ubicados en las Areas de Protección Ambiental, Zonas R1, R2 y R3 y las Areas de Desarrollo Prioritario, que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano y calificación ambiental. En estos casos los convenios deberán encuadrarse en las disposiciones determinadas por este Código, cumpliendo sus especificaciones generales y particulares de la zona en el que están incluidos el o los predios considerados en el Convenio. De existir incrementos de FOT o Densidad, deberá preverse una compensación urbanística. La misma implicará la cesión del dominio, para usos de interés público, de una superficie proporcional al incremento de FOT y no menor del 10% del área al cual se refiere el convenio y podrá imponer la materialización de construcciones destinadas al uso público.

Procedimiento: La suscripción de un Convenio de Desarrollo seguirá el siguiente procedimiento:

- El interesado presentará la propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un estudio de impacto urbano ambiental y de una propuesta de contraprestación por generación de beneficios.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, luego de los cuales deberá elevar informe técnico al Consejo Asesor, que deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando el mismo formulando las observaciones pertinentes. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar tasaciones o evaluaciones económicas necesarias a los organismos competentes
- Considerada viable la propuesta la Autoridad de Aplicación arbitrará los procedimientos de difusión, consulta y alegaciones especificados en el Capítulo 2 de este Código
- Agotadas las instancias precedentes, la Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Consejo Deliberante para su homologación.

Programas de Actuación

La Autoridad de Aplicación podrá, para resolver aspectos sectoriales, territoriales o temáticos, formular, implementar y desarrollar los denominados Programas de Actuación. Estos programas se enmarcarán en las determinaciones contenidas en los Planes de Desarrollo, los Planes de Sector y las propias que correspondan a su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas de detalle. Asimismo serán el marco para la formulación de Proyectos Específicos que permitan el logro de los fines para los que fueran formulados.

Objeto: Los Programas de Actuación podrán tener por objeto las intervenciones identificadas para:

- las Areas de Desarrollo Prioritario
- las Areas de Protección Ambiental
- las Areas de Protección Integral y sus operaciones conexas como inventario, catalogación, etc.
- Las derivadas de los estudios y propuestas identificadas a través de

los Planes Integrales, de Sector, de Detalle y de los Planes Sectoriales.

- Las correspondientes a la ejecución de obras de infraestructura del territorio o a los elementos determinantes para el desarrollo urbano y territorial del partido

Organización: La Autoridad de Aplicación arbitrará los medios e instrumentos necesarios para concretar una organización acorde con el fin perseguido con la creación del Programa de Actuación, con relación a los recursos humanos y económicos necesarios para su realización a través de las afectaciones presupuestarias correspondientes.

Plazos: La gestión y desarrollo de cada Programa de Actuación se realizará en períodos acotados, que no excederán los dos años renovables en forma fundada.

Recursos económicos: Cada Programa de Actuación contará con recursos presupuestarios específicos previstos en cada ejercicio presupuestario y otros provenientes de cooperación nacional o extranjera, fondos fiduciarios, aportes de la Provincia, etc.

8.5

Todo proyecto de intervención, renovación y desarrollo urbano y territorial, factible de ser resuelto en el marco de los procedimientos propuestos para los Instrumentos de Planificación, Ordenamiento, Gestión, Promoción y Desarrollo Urbano, deberá ser remitido al HCD para su consideración..

CAPITULO 9

NORMAS GENERALES SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto la preservación y la protección del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en el Partido de Junín.

9.1 COMPETENCIA

La Autoridad de Aplicación en cumplimiento de las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código prescriben, tiene a su cargo la formulación y la aplicación de las normas de protección ambiental y la elaboración y la puesta en marcha de Programas de Actuación según los procedimientos especificados en el Capítulo 8 de este Código, con relación a los siguientes aspectos y alcances:

- Preservación Ambiental para la rehabilitación y puesta en valor del paisaje natural terrestre, lacustre o fluvial, y / o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico.
- Promoción paisajística del partido de las áreas, ámbitos y sitios que caractericen o puedan caracterizar la identidad del partido.
- Preservación del arbolado urbano y la forestación, por su contribución a la imagen, paisaje y a la calidad ambiental de Partido, en cumplimiento de lo especificado por la Ley Provincial N° 12276 y en concordancia con la Ordenanza 2366.
- Preservación de las condiciones ambientales y el control de las perturbaciones con relación a la emisión al ambiente de los efluentes líquidos, gaseosos, de residuos sólidos, residuos peligrosos, residuos patogénicos, de emisiones olorosas y ruidos molestos.
- Control sobre el uso de los recursos hídricos del Partido en el marco de lo establecido por la Ley Provincial 12257.
- Control y prevención de situaciones de riesgo hídrico para la población y actividades.
- Evaluación de Impacto Ambiental de los emprendimientos encuadrados en las competencias municipales y las delegadas por la Autoridad Provincial.

9.2 PLAN DE MANEJO DE LOS AMBIENTES NATURALES, ACUATICOS Y EL SISTEMA DE LAGUNAS

En cumplimiento de los objetivos de protección de los ambientes naturales del Partido, la Autoridad de Aplicación formulará e implementará el Plan de Manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y el Sistema de Lagunas, sin perjuicio de lo especificado para la Areas de Protección Ambiental, con relación a:

- Asegurar la conservación, protección y adecuado manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y del Sistema de Lagunas, implementando acciones de vigilancia, control y fiscalización.
- Inventariar y monitorear los recursos naturales existentes en el área, ámbitos para el avistaje de aves y otros ecosistemas específicos y los ámbitos producto de la intervención humana, estaciones ferroviarias desactivadas, estancias, etc, con el objeto de su protección y / o desarrollo en función de sus potencialidades con relación a los ciclos del servicio turístico.
- Otorgar permisos y autorizaciones para la localización de actividades.
- Implementar las obras y realizar las acciones necesarias para hacer efectiva la protección y la promoción de estos ámbitos.
- Celebrar convenios de colaboración con Universidades, Institutos de Investigación y Organizaciones no Gubernamentales con el objeto de determinar las acciones de protección o de desarrollo de actividades económicas, con relación a los recursos naturales, flora y fauna.
- Coordinar las gestiones, acciones y proyectos sobre el área con el conjunto de los organismos municipales competentes
- Analizar y compatibilizar los proyectos o iniciativas a cargo de los organismos provinciales.

9.3 PROMOCION Y PUESTA EN VALOR DE LA FORESTACION

En cumplimiento de los objetivos de protección del paisaje cultural y de la calidad ambiental del Partido la Autoridad de Aplicación implementará las acciones necesarias para la protección, puesta en valor y promoción de la forestación y el arbolado urbano en los espacios verdes públicos, siendo de aplicación lo dispuesto por Ordenanza 2366 y la Ley 12276.

Con relación a los espacios verdes privados se establece como obligación de los propietarios y responsables de los predios:

- mantener como suelo absorbente un mínimo del 50% de las superficies libres de los predios, a efectos de facilitar la infiltración pluvial.
- disponer que dicha superficie esté parquizada, considerando la ubicación de un árbol cada 50 m² o un número mayor de especies arbustivas.

9.4 EVALUACION DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

La incorporación del procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, tiene por objeto el cumplimiento de los objetivos de protección de la calidad ambiental del medio natural y el control de la calidad de las urbanizaciones y edificaciones.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental consiste en la evaluación de todos y cada uno de las dimensiones que hacen al proceso de ocupación del suelo rural y urbano, a la localización de actividades en el mismo, la dotación de infraestructura, los niveles de conectividad y de accesibilidad de las vías de comunicación y los efectos positivos y negativos de todo nuevo emprendimiento sobre el medio natural y urbano.

Los procedimientos de este Código que requieren de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, son las solicitudes de Convenio Urbanístico en todos sus tipos y toda otra iniciativa pública o privada que la Autoridad de Aplicación considere necesario y que no se superponga con las competencias provinciales en la materia.

La Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su implementación fuera necesaria, prevé la presentación de una Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental, que deberá contener lo siguiente:

- La justificación de la iniciativa en el marco de los objetivos de este Código.
- El encuadre de la iniciativa en las Disposiciones Generales y Particulares de este Código.
- Su integración con el medio circundante.
- La determinación de las molestias que se generen en el entorno y los medios utilizados para prevenirlas o mitigarlas.
- El cumplimiento de los estándares establecidos en las normas vigentes sobre Calidad Ambiental.
- El cumplimiento de estándares internacionales o nacionales y, en su caso la correspondiente certificación emitida por el INTI, el IRAM u organización similar.
- Las medidas de prevención, mitigación, rehabilitación, restauración o recomposición del medio alterado, según correspondiere.
- El grado de utilización o alteraciones en la vía pública.
- El impacto en las redes de infraestructura y medios utilizados para que no se modifiquen los niveles de servicio existentes en los predios vecinos.
- Los beneficios de la propuesta en la creación o supresión de empleos, niveles de rentabilidad e incidencia en el mercado.
- Cronogramas de obra y de inversión.
- Avals de solvencia técnica y económica que garanticen la efectiva realización del emprendimiento en el plazo fijado.
- Las mejoras tecnológicas aportadas.
- El método utilizado para realizar el estudio de impacto.

9.5 CONTROL DE PERTURBACIONES AMBIENTALES

Las disposiciones del presente punto se refieren a la realización de acciones u omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente. En dicho sentido complementan a las Leyes Provinciales N° 11720 y N° 11723 y a sus decretos reglamentarios.

1. Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inoecuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.
2. Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el apartado anterior, deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos.
3. La Autoridad de Aplicación determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado; en caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.
4. La Autoridad de Aplicación efectuará por la vía que corresponda todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto. 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, la Autoridad de Aplicación podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Efluentes o Residuos Líquidos

Los establecimientos ubicados en radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad no originen inconvenientes. A dicho efecto deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique:

- Tipo y composición de los efluentes
- Especificación de las instalaciones de tratamiento
- Características del líquido residual
- Volúmenes y horarios de descarga

En el caso de efluentes o residuos líquidos transportados por camiones atmosféricos o similares, se solicitará a la Autoridad de Aplicación la factibilidad de proceder al vertido a red cloacal o en planta de tratamiento, la que será acordada con determinación específica de las condiciones en que la misma puede realizarse.

Efluentes o Residuos Gaseosos

Queda prohibido 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. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inoecuos e inofensivos. A dichos efectos se observarán los siguientes parámetros máximos:

- polvo sedimentable = 1 mg / cm² / 30 días
- partículas en suspensión = 150 mg / m³.
- anhídrido sulfuroso = 70 mg / m³

Sólo se admite la instalación de incineradores industriales, en el caso de establecimientos localizados en la zona Industrial que se adecuen a los siguientes parámetros máximos de emisión:

- óxido de carbono = 2,00 ppm
- óxido de nitrógeno = 0,10 ppm
- anhídrido sulfuroso = 0,15 ppm
- partículas sólidas = 0,20 g/m³.

Olores molestos

No podrá emitirse a la atmósfera olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde de la vía pública o predios linderos al lugar de emisión. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- Transporte y estadía de animales.
- Procesamiento de productos animales.
- Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
- Procesos industriales de cualquier tipo.

Establecido que la emisión de olores debe ser nula en términos generales, se admite que en las zonas CRS, IM, I y RI los olores susceptibles de ser producidos tengan intensidades mínimas, y que no se difundan a las zonas linderas a las mismas.

Emisiones transitorias

Se prohíbe la emisión a la atmósfera de polvos en general desde cualquier tipo de fuente fija o móvil, salvo en los casos de demolición de edificios, siempre que se ajusten a las disposiciones del Código de la Edificación, nivelación de rutas y calles, pavimentación, movimiento de tierra y limpieza de terrenos, carga y descarga de materiales pulverulentos y productos de mecanizado o abrasión en aquellas actividades en que no se exija control de polvos. Los responsables de estas actividades deberán arbitrar los medios para evitar que estas emisiones provoquen perturbaciones en el entorno circundante.

Efluentes o Residuos Sólidos

Sin perjuicio de lo establecido en las Ley N° 11720, los responsables de los efluentes o residuos sólidos 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
- Sistema de transporte
- Sitio de disposición
- Método de tratamiento y disposición

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

Residuos Sólidos Domiciliarios

Los responsables del manejo de los residuos sólidos domiciliarios deberán solicitar autorización para la disposición final y/o tratamiento de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- Composición y características del residuo

- Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados
- Sistema de transporte
- Sitio de disposición
- Método de tratamiento y disposición

La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado.

Residuos Peligrosos

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 24051, se establece con respecto a los desechos de envases o residuos de biocidas, que su manejo, traslado y disposición final se realice en forma independiente a la de cualquier otro residuo y según las siguientes disposiciones:

- Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon, los colocarán en tambores de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de los predios hasta su traslado.
- Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde se disponga su disposición final.

Residuos Patogénicos

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley N° 11347, se establece la obligación de instalar incineradores para residuos patogénicos en los establecimientos productores de los mismos o, alternativamente, su traslado con máximas condiciones de seguridad a incineradores instalados y habilitados específicamente a dicho efecto.

Ruidos y Vibraciones

En concordancia con lo establecido por la Ordenanza N° 2271 se establecen como ruidos molestos a todos aquellos producidos o estimulados por cualquier actividad y que superen los valores máximos indicados según zonas, en el siguiente cuadro

ZONA	HORARIO	
	06.00 a 22.00 horas	22.00 a 06.00 horas
Zonas no mencionadas expresamente	55 dB (A)	45 dB (A)
AC, CC, AVP	65dB (A)	55 dB (A)
I IM	70 dB (A)	55 dB (A)
Vía pública	70 dB (A)	50 dB (A)

Los valores indicados se considerarán expresados en decibeles, en escala de compensación "A", capaces de ser registrados con un medidor de nivel sonoro capaz de medir en un intervalo de 30 dB (A), en dicha escala y en respuesta lenta.

Las mediciones en el interior de locales debe efectuarse a una altura de 1,20 m. con respecto al nivel del piso y con sus puertas y ventanas abiertas.

Fuentes móviles

En concordancia con lo establecido por la Ordenanza N° 2271, se establecen como niveles máximos de ruido de escape de los vehículos a motor que transiten en las áreas urbana y complementaria respectivamente, con excepción de la zona CVP, los indicados en el siguiente cuadro.

TIPO DE VEHICULO	VALORES MAXIMOS ADMISIBLES
Motocicletas con motor de dos tiempos	83dBA
Motocicletas con motor de cuatro tiempos hasta 250cm ³	80 dBA
Motocicletas con motor de cuatro tiempos de más de demás vehículos de tres ruedas	86 dBA
Vehículos medianos de cuatro ruedas	83dBA
Vehículos de carga	88dBA

Normas de Medición

Para el reconocimiento de los vehículos a motor, se respetarán las siguientes normas:

Primer ensayo: Con el vehículo parado y el motor en marcha, entre lento, y acelerado, reiterando número de veces. El micrófono del fonómetro se colocará a 1.25m. del suelo y a 20m. del orificio de salida de los gases del silenciador, de frente a tal orificio y en el plano normal al eje del mismo.

Segundo ensayo: Con el vehículo en directa, y en terreno horizontal, a una velocidad media que oscile entre 45 y 55 kilómetros por hora, para vehículos cuya velocidad normal sobrepase tal valor. El micrófono del fonómetro se colocará a 1.25m. del suelo y a 10m. de la trayectoria recta que deberá seguir el vehículo.

ANEXO

MARCO NORMATIVO PROVINCIAL SOBRE EL QUE SE SUSTENTA EL NUEVO CODIGO URBANO AMBIENTAL PARA EL PARTIDO DE JUNIN

La regulación provincial básica a la que se sujeta el presente Código es la denominada “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”, Decreto-ley 8912/77 y Decreto Reglamentario 1549/83 con sus posteriores modificaciones. La mencionada normativa se complementa con la que se indica a continuación o la que la reemplace a los mismos efectos.

I. Régimen del Dominio Público y Privado Provincial y Municipal. Decreto-ley 9533/80 actualizado con las modificaciones del Decreto-ley 9984/83.

Regula todo lo atinente a la composición de dicho dominio, las demasías, excedentes y sobrantes fiscales, Título I, Capítulo I, Art. 1º a 13º

A su vez, también disciplina el régimen jurídico de la concesión de bienes del dominio privado tanto de la Provincia como de los Municipios Art. 28º a 36º.

Por último prescribe la facultad del Poder Ejecutivo Provincial en la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales Art. 38º.

II. Radicación de Industrias. Ley 11459 reglamentada por el Decreto 1741/96.

El Art. 15 de la ley clasifica las industrias en:

- de primera categoría, inocuas para afectar el medio ambiente,
 - de segunda categoría, incómodas porque pueden generar molestias y daños al medio ambiente y,
 - de tercera categoría, peligrosas para el medio ambiente.

A su vez el decreto reglamentario estatuye en el Título V, Art. 75 y 76, que la autoridad de aplicación es la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia, la que puede celebrar convenios organismos nacionales, provinciales y municipales.

El Art. 12º establece una delimitación de las competencias entre la Provincia y los Municipios en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias. Es importante remarcar que el Municipio tiene la atribución de controlar que la zona de emplazamiento del mismo se sujete al Decreto-ley 8912/77, Art. 15º.

Asimismo, por Art. 78 a 81, se estatuye la posibilidad de una delegación en el contralor del funcionamiento de los establecimientos de primera categoría a los Municipios, en tanto que para los de segunda y tercera categoría dicha delegación se encuentra sujeta a ciertas condiciones.

III. Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley 12257.

Si bien todo lo atinente a la legislación de aguas es competencia provincial, y ello se halla afirmado en todo el articulado del Código de Aguas, con la creación de la Autoridad del Agua como un ente autárquico de derecho público provincial, el mismo Código establece la posibilidad de una delegación optativa y acotada por parte de la Provincia hacia las Municipalidades. La Autoridad del Agua debe informar al Registro de la Propiedad Inmueble las servidumbres y restricciones al dominio que pesan sobre los inmuebles privados, Art.13. A su vez, el Art.136 establece que las citadas restricciones y limitaciones al dominio privado fijadas por el Poder Ejecutivo Provincial pueden consistir en obligaciones de no hacer o dejar hacer para proveer al mejor aprovechamiento, preservación del agua y protección del medio ambiente contra su acción dañosa; para luego especificar las mismas en los siguientes supuestos: obstrucción natural del escurrimiento, Art.137, obras de defensa, Art.138, uso de las márgenes para medición de caudales y navegación, flotación, pesca, salvamento y vigilancia, Art.140, indemnización por servidumbre, Art.141, y restricciones al dominio por zona inundable, Art.156.

Por su lado el Art.174 establece la Prohibición de enajenar tierras al Poder Ejecutivo y las obligaciones de los propietarios lindantes con cursos de agua.

Dicho cuerpo legal también regula lo referente a la fijación, publicidad, demarcaciones y alteraciones de la línea de ribera Art.18 a 21.

Con relación a la Conservación de los Desagües Naturales, El Código de Aguas Art.181, remite a la ley 6253/60, reglamentada a su vez por el Decreto 11.368/61.

IV. Ley de Residuos patogénicos. Ley 11347 modificada por Ley 12.019 y Decreto reglamentario 450/94

Esta normativa, complementaria de la ley 11.459, desarrolla lo referente al tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos Art.1º, a los que define como todos aquellos desechos o elementos materiales en estado sólido, semisólido, líquido o gaseoso, que presentan características de toxicidad y / o actividad biológica que puedan afectar directa o indirectamente a los seres vivos y causar contaminación del suelo, del agua o de la atmósfera; que sean generados con motivo de la atención de pacientes (diagnóstico, tratamiento, inmunización o provisión de servicios a seres humanos o animales), así como también en la investigación y / o producción comercial de elementos biológicos. A su vez, delega en el Poder Ejecutivo Provincial la creación del órgano de aplicación de la ley Art.3, el que a su vez tendrá la facultad de establecer las regiones sanitarias y los centros de despacho Art.4, y la coordinación de actividades con los organismos públicos o privados que generen este tipo de residuos Art.5. A su vez, se establece que el organismo de aplicación tendrá la potestad de establecer qué ente público estará facultado para registrar y clasificar los residuos sobre la base de esta ley; así como la función de celebrar convenios interjurisdiccionales con organismos nacionales, provinciales y municipales Art.7.

El Decreto Reglamentario 450/94 realiza un desarrollo preciso de la delegación encomendada, prescribiendo que el organismo de aplicación será la Secretaría de Política Ambiental, Art.3 establece las Regiones Sanitarias en el territorio provincial (donde la ciudad de Junín encuadra en la Zona N° 1) Art.5, y crea los Registros correspondientes Art.7. Asimismo, se refiere a los Sujetos Generadores, Capítulo II, Art.9 a 23, a la Recolección y Transporte de los residuos Capítulo III, Art.24 a 30, al Tratamiento y Disposición final Capítulo IV, Art.31 a 47, a los fabricantes e importadores Art.48 y a las atribuciones del órgano de aplicación y las sanciones que el mismo puede aplicar Art.49 y 50.

A su vez, el decreto reglamentario se complementa con siete anexos complementarios, que son parte integrante del mismo, Art.52.

**V. Residuos Especiales.
Ley 11720 y Decreto reglamentario 806/97**

Cabe advertir que sin perjuicio de la regulación de ley provincial, la materia puede estar comprendida o ser complementaria de la ley nacional 24.051, denominada de Residuos Peligrosos.

La ley provincial, complementaria a su vez de la ley 11.459, regula la manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales en el ámbito provincial Art.1, a los que define como cualquier sustancia u objeto, gaseoso (siempre que se encuentre contenido en recipientes), sólido, semisólido o líquido, del cual su poseedor, productor o generador se desprenda o tenga la obligación de hacerlo Art.3. A su vez, reglamenta las tasas que deben abonar los sujetos de la ley y las regulaciones a que deben sujetarse Art.4 a 6. Asimismo, regula los Registros respectivos, Título II, el contenido de los manifiestos, Título III y, lo atinente a los Sujetos Responsables Título IV.

Por otra parte, el Título V regula las Plantas de almacenamiento, tratamiento y disposición final de los residuos que presten servicios a terceros, mereciendo destacarse que el municipio tiene una competencia limitada respecto de la habilitación de las plantas de almacenamiento transitorio, pudiendo, asimismo, celebrar acuerdos con la autoridad provincial de aplicación, la Secretaría de Política Ambiental, para establecer plantas de almacenamiento comunes, recibiendo una compensación económica por tal concepto Art.49 de la ley y de su Decreto Reglamentario.

La ley también regula lo referente a las Responsabilidades de los sujetos de la ley, Título VI.

La legislación se complementa con los respectivos anexos de la misma y con las resoluciones que dicte la Secretaría de Política Ambiental, en su carácter de autoridad de aplicación.

**VI. Ley Ambiental de la Provincia De Buenos Aires.
Ley 11723.**

La regulación de la Protección del Medio Ambiente en la Provincia se plasmó en la ley en la ley 11.723 de 1995, luego de las reformas constitucionales de la Nación y de la Provincia, las cuales lo prescribieron respectivamente en los Art. 41 y 28.

Cabe advertir que lo atinente a la regulación del Medio Ambiente es una facultad concurrente entre las Provincias y la Nación.

En el ámbito de la Provincia de BS. AS. con la ley antes citada se preve, a su vez, una articulación entre las facultades tanto de la Provincia (que actúa a través de la Secretaría de Política Ambiental) y los municipios, Art. 73,74 y 75, pudiendo asimismo, estos constituir regiones.

A su vez, el Art. 77 establece: Los municipios, en el marco de sus facultades, podrán dictar normas locales conforme las particularidades de cada realidad, y siempre que no contradigan los principios establecidos en la presente ley y en la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

La citada normativa establece los principios que deben observarse en la protección y mejoramiento del recurso de agua Art. 39, y los principios que deben seguir las políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso suelo Art.45.

En el Anexo II de la citada ley atribuye como facultad - deber del municipio la de efectuar un estudio de impacto ambiental, en los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.
- Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.
- Cementerios convencionales y cementerios parque.
- Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales.
- Instalaciones de establecimientos industriales de primera y segunda categoría de acuerdo a la ley 11.459, que regula la Radicación Industrial en la Provincia.
-

Asimismo, la ley 11723 Art. 78 a 80, incorporó modificaciones al Código de Faltas Municipales, Decreto-ley 8751/77 y modificatorios, lo cual se complementa con el Decreto Provincial 2283/01, el cual permite sustituir el pago de las multas establecidas por la transmisión de bienes o la realización de trabajos en beneficio social de la comunidad afectada, en las condiciones que dicho decreto estipula.

**VI. Arbolado Público.
Ley 12.276.**

Por la citada normativa se establece la obligación de los Municipios de presentar un plan anual de forestación Art. 2, siendo asimismo los brazos ejecutores de la política que fije el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia, a través de una dependencia dirigida por un Ingeniero forestal o agrónomo con injerencia forestal elegido por concurso, Art. 4 y 6.

A su vez, por el Art. 9 se prevé la obligación para los municipios de crear un Consejo de Arbolado Municipal, donde participarán vecinos, instituciones, profesionales y concejales, como organismo ad - hoc del Consejo Deliberante.

**VII. Normativa provincial complementaria sobre Tierras, Inmuebles
y Regularización Dominial**

Si bien no existe una Ley provincial en la materia, se enuncia a continuación la normativa aplicable a los efectos de la movilización de tierras e inmuebles y regularización dominial.

Disposición Técnico Registral 1/ 82 S/ Transferencia de inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipal,

Ley 11418 y Decreto Reglamentario 2845/94, S/ Régimen de Donación de Inmuebles del Dominio Privado del Estado Provincial a los Municipios.

Ley 11622 y Decreto Reglamentario 4024/96 S/ Transmisión Gratuito de Inmuebles a Municipios,

Dictamen de la Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Inmuebles Donados por Ley 11622

Disposición Normativa Serie B 25/96, Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Impuesto Inmobiliario dispuestas por leyes provinciales en el marco de planes de Regularización Dominial.