
Plan de Desarrollo Territorial de Tandil

Municipalidad de Tandil

Ordenanza Nro. 9865

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1º - Aprobación

Apruébase el Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Tandil, en adelante PDT o Plan de Desarrollo o Plan, que como Anexo A forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 2º - Objeto

La presente ordenanza rige la planificación y gestión ----- urbana y rural del ejido del Municipio de Tandil, establece los principios y las estrategias de actuación territorial, los programas y proyectos de acción, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

Artículo 3º - Principio General

La promoción del desarrollo del Municipio de Tandil tiene como principio general el cumplimiento de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana y rural, promoviendo:

- a) la gestión democrática, participativa y descentralizada;
- b) la mejora de la calidad de vida y del ambiente, reduciendo las desigualdades y la exclusión social;
- c) el fortalecimiento del papel del Poder Público en la promoción de estrategias de desarrollo;
- d) la articulación de estrategias de desarrollo del municipio en el contexto regional y provincial;
- e) el fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano y rural mediante la utilización de instrumentos redistributivos de la renta urbana y el control sobre el uso y ocupación del espacio de la ciudad y el área rural.

Artículo 4º - Alcances

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

Artículo 5º - Efectos

El Plan de Desarrollo aprobado por esta Ordenanza y sus modificaciones son normas de orden

público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejarlas sin efecto sus normas.

Artículo 6º - Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del Plan de Desarrollo Territorial serán las Secretarías de Planeamiento y Obras Públicas y Desarrollo Local en un todo de acuerdo a sus misiones y funciones.

Artículo 7º - Interpretación

1. En la interpretación del Plan, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias de actuación expresados en la Título 1.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos mas favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.
5. La Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) que se crea conforme lo dispuesto en el Título 3, emitirá opiniones no vinculantes sobre los temas de su competencia con carácter previo al dictado de los actos administrativos correspondientes por la autoridad competente.

Artículo 8º - Convalidación Provincial

Remítase a los Organismos Provinciales pertinentes a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83 del Decreto-Ley 8912 y sus modificatorias.

Artículo 9º - Vigencia

El PDT entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.

Artículo 10º - Inspección y control de la disciplina urbanística

1. El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.
2. Encomiéndase al Departamento Ejecutivo la actualización de las normas sobre responsabilidades y penalidades por infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Plan que se encuentran contenidas en el Código de Edificación aprobado por la Ordenanza 5.580 y sus modificatorias y en el Código de Faltas vigente.

Artículo 11º - Fomento a la preservación de la Zona Protegida Natural "Sierras de Tandil"

El Departamento Ejecutivo podrá tramitar frente al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en casos excepcionales y debidamente fundados, ayudas económicas especiales y la exención parcial o total del pago del Impuesto Inmobiliario a los titulares de propiedades particulares incluidos en la Zona Protegida Natural "Sierras de Tandil" por el tiempo que dure la declaración a fin de contribuir al acondicionamiento, refacción y otras acciones necesarias para la preservación del lugar declarado Zona Protegida asumiendo como marco lo especificado en la Ley Provincial 10.907 y sus modificatorias.

Artículo 12º - Publicación y difusión

1. Encomiéndase al Departamento Ejecutivo tomar las providencias necesarias para la publicación y permanente difusión de los contenidos del PDT.
2. Facultase al Departamento Ejecutivo a dictar cada tres años contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza, un texto ordenando de la misma. Dicho texto deberá ser publicado destacando en negrita las modificaciones, agregados y derogaciones indicándose la norma y año correspondientes.

Artículo 13º - Derogaciones

Deróganse las Ordenanzas 2530, 2592, 2611, 6564, 6594, 8204 y 8810 con todas las modificatorias correspondientes a cada una de ellas y toda otra que se oponga a la presente.

Artículo 14º - Regístrese, dése al Libro de Actas y comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CINCO.-

Registrada bajo el N° 9865

Asuntos N° 780/05 - 787/05 - Expte. 2675/05

INDICE

Parte 1 – Objetivos, Estrategias y Programas	
Capítulo I – Principios y Objetivos Fundamentales	
Capítulo II – Estrategias de Desarrollo Territorial	
Sección 1 – Estrategia de estructuración territorial del Partido	
Sección 2 – Estrategia de preservación de los recursos naturales del Partido	
Sección 3 – Estrategia de estructuración e integración urbana	
Sección 4 – Estrategia de mejoramiento del espacio público	
Capítulo III – Programas y Proyectos de Actuación	

Parte 2 – Normativa Reglamentaria	
Capítulo I – Clasificación del Territorio	
Capítulo II – Zonificación	
Capítulo III – Sistema Vial	
Sección 1 – Aspectos generales y clasificación	
Sección 2 – Ensanches de calles	
Capítulo IV – Normas Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno	
Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	
Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	
Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación	
Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	
Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	
Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos	
Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga	
Capítulo V – Régimen de los Usos	
Sección 1 – Determinaciones generales	
Sección 2 – Clasificación de los usos	
Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial	
Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial	
Subsección 1 – Uso de servicio terciario	
Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo	
Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos	
Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura	
Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte	
Subsección 6 – Uso industrial	
Subsección 7 – Uso servicios a la producción	
Subsección 8 – Uso productivo rural	
Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación	
Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa	
Capítulo VI – Parcelamientos	
Sección 1 – Disposiciones generales	
Sección 2 – Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria	
Sección 3 – Parcelamientos en el Area Rural	
Capítulo VII – Condiciones Particulares para las Zonas de Regulación General	
Sección 1 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas de la Ciudad de Tandil y de Cerro Leones	

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central	
Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Subcentros en Corredor	
Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Barrios a Densificar	
Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Consolidados	
Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona Barrios en Proceso de Consolidación	
Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona Barrios de Usos Mixtos	
Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Parque	
Subsección 8 – Condiciones particulares para la Zona Corredor de Ruta	
Subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona Equipamiento	
Subsección 10 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en el Area Urbana	
Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General del Area Complementaria	
Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana 1	
Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana 2	
Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona de Servicios Extraurbanos	
Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General del Area Rural	
Subsección 1 – Especificaciones generales	
Capítulo VIII – Condiciones particulares de las Zonas Especiales	
Sección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
Subsección 1 – Condiciones particulares para la ZEIU Parque Industrial	
Subsección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico a excepción de la ZEIU Parque Industrial	
Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental	
Subsección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Plazas, Parques y Areas Verdes	
Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Parque Urbano Lago del Fuerte	
Subsección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Cerro La Movediza, Cerro El Centinela, La Cascada y Reserva Natural Sierra del Tigre	
Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil”	
Sección 4 – Condiciones particulares para los Centros de Servicios Rurales de Primera y Segunda Categoría	
Capítulo IX – Urbanizaciones Especiales	
Sección 1 – Urbanizaciones Integrales	
Sección 3 - Urbanizaciones residenciales cerradas	
Capítulo X – Normas sobre Calidad Ambiental	
Sección 1 – Normas generales	
Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas	
Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos	
Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos	
Sección 5 – Olores y ruidos molestos	
Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal	
Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje	
Sección 8 – Acción Municipal Ambiental	
Capítulo XI – Preservación del Patrimonio Construido	

Parte 3 – Sistema de Gestión	
Capítulo I – Sistema Municipal de Gestión Territorial	
Capítulo II – Instrumentos Complementarios de Planificación	
Capítulo III – Instrumentos de Promoción y Desarrollo	
Sección 1 – Fondo de Desarrollo Urbano	
Sección 2 – Convenios Urbanísticos	
Sección 3 – Consorcios Urbanísticos	
Sección 4 – Premios de Incentivo	
Capítulo IV – Instrumentos de Intervención en el Mercado de Tierras	
Sección 1 – Banco de Tierras Municipal	
Sección 2 – Régimen de Movilización del Suelo Urbano	
Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística	
Capítulo V – Instrumentos de Participación Ciudadana	
Sección 1 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental	
Capítulo VI – Evaluación de Impacto Urbano Ambiental	
Sección 1 – Aspectos generales	
Sección 2 – Procedimiento técnico – administrativo	
Capítulo VII – Procedimiento Particular de Aprobación	
Capítulo VIII - Disposiciones Generales	
Sección 1 – Ampliación del Area Urbana	

Anexos
Anexo 1 – Programas y proyectos de actuación territorial
Anexo 2 – Localización de usos por Zona
Anexo 3 – Resumen de indicadores por Zonas
Anexo 4 – Clasificación de depósitos
Anexo 5 – Bienes Patrimoniales Catalogados
Anexo 6 – Evaluación de Impacto Ambiental
Anexo 7 – Límites de Areas y Zonas

Planos
Plano 1 – Gráfico de Estrategias 1 y 2
Plano 2 – Gráfico de Estrategias 3 y 4
Plano 3 – Límites Areas Urbanas y Complementaria
Plano 4 – Zonificación
Plano 5 – Centro de Servicios Rurales- Maria Ignacia
Plano 6- Centro de Servicios Rurales – Gardey

Título 1

Objetivos, Estrategias y Programas

C A P I T U L O I - P R I N C I P I O S Y O B J E T I V O S F U N D A M E N T A L E S

1.1

Los principios básicos del PDT que guiarán la planificación y gestión urbana, rural y ambiental en el Partido de Tandil, son los siguientes:

1. Tiene por finalidad principal promover y ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana y rural, mediante las estrategias generales, programas, proyectos, normas y otros instrumentos que se especifican. La propiedad urbana y rural cumple su función social cuando atiende las exigencias fundamentales del ordenamiento y desarrollo del territorio expresadas en este Plan, asegurando las respuestas a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a la calidad de vida, a la justicia social y al desenvolvimiento de las actividades económicas.
2. Se fundamenta en el concepto de desarrollo sostenible, entendido como un proceso participativo, que integra la transformación urbanística, el crecimiento económico, la equidad social, la preservación de la diversidad cultural y el uso racional de los recursos ambientales, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población y minimizar la degradación o destrucción de su propia base ecológica de producción y habitabilidad, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones.
3. Es el instrumento básico de la política urbana y rural del municipio teniendo en cuenta las aspiraciones de la colectividad y orienta y regula la actuación tanto del poder público como de la iniciativa privada.
4. El PDT, y las políticas y acciones derivadas de él, promueve la reducción de las desigualdades y de la exclusión social facilitando el acceso a la tierra urbana, a la vivienda, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos tanto para las presentes como para las futuras generaciones.
5. Promueve una gestión democrática del territorio por medio de la participación de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano y rural.
6. Alienta una gestión del proceso de urbanización que se apoya en la cooperación entre la administración municipal, las organizaciones de la sociedad local y la iniciativa privada teniendo en cuenta prioritariamente los intereses sociales de la población.
7. El PDT, y las políticas y acciones derivadas de él, se elaboran con un enfoque integral que garantice la interdisciplinariedad en el análisis y tratamiento de cada uno de sus aspectos.
8. Promueve la recuperación de las inversiones del poder público que tengan por resultado la valorización de los inmuebles urbanos y rurales.
9. Es parte integrante del proceso de planeamiento y gestión municipal que se desarrollará de manera continua en el tiempo. Asimismo, impulsa una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano y rural que deberá integrarse a políticas estratégicas de desarrollo económico, social y cultural acordadas participativamente.
10. Procura el fortalecimiento del papel del poder público en la gestión del financiamiento que posibilite el cumplimiento de los planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia y en el control de las responsabilidades y deberes que le competen a los ciudadanos en el cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales.

1.2

En base a los principios básicos establecidos en el Artículo anterior, los objetivos fundamentales del Plan de Desarrollo Territorial son los siguientes:

1. Promover el pleno desarrollo del Municipio, orientando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.

2. Mejorar la calidad de vida urbana, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización.
3. Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales, conciliando las diversas actividades urbanas instaladas.
4. Preservar y recuperar el medio ambiente y el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y artístico municipal.
5. Preservar y poner en valor los recursos naturales en particular el área serrana del Partido.
6. Mejorar la calidad de vida en el espacio rural revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.
7. Impulsar procesos de mejora y renovación socio - urbana de las áreas ocupadas por población de escasos recursos.
8. Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.
9. Impulsar el desarrollo integral de los Centros de Servicios Rurales a fin de promover la integración y la complementariedad de las actividades urbanas y rurales teniendo presente el desarrollo socioeconómico del municipio.
10. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.
11. Mejorar la capacidad de control del poder público en materia urbanística y ambiental.

C A P I T U L O I I - E S T R A T E G I A S D E D E S A R R O L L O T E R R I T O R I A L

II.1

El PDT es el instrumento básico de definición de las políticas de desarrollo territorial. En función de los principios y objetivos enunciados mas arriba, el presente Plan se estructura a partir de cuatro estrategias generales que se complementan entre sí. Ellas son:

1. Estrategia de estructuración territorial del Partido.
2. Estrategia de preservación de los recursos naturales del Partido.
3. Estrategia de estructuración e integración urbana.
4. Estrategia de mejoramiento del espacio público.

II.2

Las estrategias son instrumentos de política territorial que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

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

Sección 1 – Estrategia de estructuración territorial del Partido

II.3

El Partido se caracteriza por una muy alta concentración urbana en su ciudad cabecera y un moderado crecimiento poblacional, lo que genera vacíos de población y espacios subutilizados en el resto del territorio. Las fuertes transformaciones agrarias y una sucesión de políticas socioeconómicas operadas en el transcurso de los últimos años, entre otras, han sido determinantes de las causas del despoblamiento del área rural. Así, la Estrategia de Estructuración Territorial del Partido asume como principal preocupación el desequilibrado proceso de desarrollo socioeconómico que presentan los centros poblacionales del área rural respecto de la ciudad cabecera. Esto ha derivado en importantes disparidades tanto en la dotación de infraestructura comunitaria y servicios básicos como en el desarrollo de organizaciones sectoriales y comunitarias y por lo tanto en acentuadas diferencias de calidad de vida entre la ciudad de Tandil y el resto de las localidades del partido.

II.4

Los objetivos particulares de la Estrategia de Estructuración Territorial del Partido son:

1. Promover procesos de desarrollo local en los centros poblados del área rural a través de la articulación de un conjunto de políticas municipales y provinciales.
2. Revertir el proceso de migración rural – urbana de las últimas décadas y fomentar el repoblamiento de los Centros de Servicios Rurales, en particular de las localidades de María Ignacia y Gardey.
3. Mejorar la accesibilidad vial estructural especialmente las Rutas Nacional 226 y Provinciales 30, 74 y 80.
4. Mejorar los caminos de acceso y los de vinculación a las poblaciones rurales.

La estrategia se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 1.

Sección 2 – Estrategia de preservación de los recursos naturales del Partido

II.7

La Estrategia de Preservación de los Recursos Naturales del Partido tiene la finalidad de poner en valor el rico patrimonio ambiental local promoviendo sus potencialidades y garantizando su preservación. Asimismo se busca superar y evitar las acciones degradantes del ambiente e impulsar un cambio sobre las conductas de los ciudadanos como en el diseño de políticas y acciones de prevención, control y recuperación ambiental dirigidas a las actividades que se desarrollan en el municipio. Es importante considerar que las sierras son cabecera de cuenca de los arroyos más importantes del Partido ya para que cumplan con su papel vital es indispensable conservar la frágil cobertura vegetal. De tal forma la estrategia apunta a establecer objetivos particulares atendiendo especialmente a los sectores de sierra incluidos en el triángulo delimitado por las Rutas 226, 30 y 74, sin perjuicio que, aquellas que se encuentren fuera de esta delimitación tengan un tratamiento singular. En cuanto a los cursos de agua superficiales, ríos y arroyos y lagos o lagunas se establece la importancia de los mismos para la recreación como para la salud de la población, especialmente en lo referido al control de uso de los mismos y al estado actual en el que se encuentran.

II.8

Los objetivos particulares de la Estrategia de Preservación de los Recursos Naturales son:

1. Considerar al cordón serrano del partido como una unidad de paisaje integral susceptible de preservar en sus valores geológicos, estético-paisajístico, hídricos, geomorfológicos, culturales e identitarios estableciendo un régimen de tratamiento especial que promueva usos compatibles

- con la recreación controlada de acceso público, la concientización y educación ambiental, la conservación de los recursos y la cultura local.
2. Establecer estándares mínimos de salud del sistema hídrico que permitan su uso turístico - recreativo y garanticen la calidad ambiental del mismo en acuerdo con la Ley de Aguas de la Provincia.
 3. Promover las condiciones que permitan un ejercicio eficiente de negociación con la autoridad competente en el tema de las inundaciones rurales a fin de evitar pérdidas económicas, de suelos productivos, accesibilidad y calidad de vida de la población rural.
 4. Fortalecer las acciones municipales respecto de la problemática ambiental fundamentalmente en materia de control y educación.
 5. Elaborar los instrumentos de procedimiento ambiental que garanticen el control de la actividad industrial en el marco de la Ley de la Provincia de Buenos Aires 11.459, para el caso específico de las industrias establecidas en dicha ley.
 6. Elaborar instrumentos de procedimiento ambiental para aquellas actividades que se especifican en la Ley Provincial 11.723 de protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.
 7. Fortalecer la conciencia ambiental de la población a través de programas adecuados en distintos ámbitos.
 8. Reducir los niveles de contaminación del suelo y del agua del área rural causado por el mal uso y sobreuso de agroquímicos.
- La estrategia se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 1.

Sección 3 – Estrategia de estructuración e integración urbana

II.5

Los contenidos de la estrategia de estructuración e integración urbana están orientados a solucionar los desequilibrios producidos por el acelerado crecimiento urbano de las décadas precedentes y los altos costos ambientales del modelo territorial actual. En esta línea de pensamiento, resulta fundamental:

- a) ordenar el sentido y las tendencias de los crecimientos;
- b) diversificar la oferta de suelo y las densidades para las diferentes actividades; y,
- c) al mismo tiempo, reducir los costos de urbanización de manera de ampliar el acceso de los sectores populares a la ciudad “legal”.

Por otro lado resulta prioritario poner en marcha acciones de integración urbana que rompan las tradicionales barreras entre el Centro y la Periferia, entre el Norte y el Sur de la ciudad o entre la sociedad “formal” y la sociedad “informal”.

II.6

Los objetivos particulares de la estrategia de estructuración e integración urbana son:

1. Contener el crecimiento hacia la zona serrana impidiendo su invasión con usos urbanos.
2. Romper las barreras físicas que potencian la fragmentación urbana y social entre el sector Norte y Sur de la ciudad de Tandil.
3. Promover el completamiento del tejido en los sectores Norte, Noreste y Noroeste de la ciudad de Tandil.
4. Impulsar una consolidación del tejido con niveles medios de densificación a fin de hacer un uso racional y equilibrado de la infraestructura y de los equipamientos y evitar deseconomías urbanas.
5. Favorecer la mixtura controlada de usos en el tejido a fin de asegurar una mayor vitalidad y diversidad urbana, reduciendo los traslados innecesarios y los conflictos funcionales.
6. Fomentar la oferta de suelo y hábitat cualificado dirigidos a los sectores populares.

7. Fomentar el desarrollo de los sectores periféricos propiciando la dotación de las infraestructuras básicas y promoviendo un sistema de transporte público eficiente. La estrategia se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 2.

Sección 4 - Estrategia de mejoramiento del espacio público

II.9

Una ciudad como Tandil solo será una aglomeración integrada si ofrece una mayor habitabilidad y calidad urbana especialmente en lo que se refiere a sus espacios públicos. El desafío que se presenta en Tandil es reinterpretar el reto del crecimiento de la ciudad como una cuestión de calidad, de forma, de modo de organización urbana. Se trata, entonces, de “construir ciudad” tanto en el centro como en la periferia, promoviendo nuevos mejores espacios de encuentro y socialización. En esta línea se inscribe la necesidad de priorizar la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural construido.

II.10

Los objetivos particulares de la Estrategia de Mejoramiento del Espacio Público son los siguientes:

1. Renovar y revitalizar el área central a fin de mejorar su competitividad y su capacidad de atracción de nuevas actividades comerciales, recreativas y de servicios.
2. Promover la mejora de la calidad urbana y ambiental tanto del área central como de los barrios populares de la periferia.
3. Contribuir a crear un ambiente cualificado, aumentando la oferta (en cantidad y distribución espacial) y revalorizando cualitativamente los espacios verdes del área urbana.
4. Jerarquizar la estructura circulatoria.
5. Preservar la homogeneidad morfológica del paisaje urbano.

La estrategia se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 2.

C A P I T U L O I I I - P R O G R A M A S Y P R O Y E C T O S D E A C T U A C I O N

III.1

1. Los programas y proyectos son los instrumentos de actuación directa en el territorio que permiten alcanzar algunos de los objetivos especificados en I.2. Tienen un doble carácter: sirven de guía de la intervención urbanística y son orientadores de los recursos públicos de inversión.
2. Los perfiles de los programas y proyectos de actuación territorial se desarrollan en el Anexo 1.

III.2

Los Programas y Proyectos que forman parte del PDT son los siguientes:

1. Programa de Desarrollo Local en los Centros de Servicios Rurales
2. Programa de intervención para el desvío o tratamiento particularizado del tramo urbano de la traza de la RN 226
3. Programa de ordenamiento del crecimiento del sector Noreste de la ciudad
4. Programa de remodelación ferroviaria
5. Programa de dotación prioritaria de infraestructura básica
6. Programa de revitalización del Area Central

Título 2

Normativa Reglamentaria

C A P I T U L O I - C L A S I F I C A C I O N D E L T E R R I T O R I O

1.1

1. El Municipio de Tandil clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:
 - a. Urbana
 - b. Complementaria
 - c. Rural
2. Las Areas Complementarias comprenderán los espacios territoriales circundantes o adyacentes al Area Urbana, relacionados funcionalmente. Las Areas Urbanas y Complementarias conforman los centros de población dentro del territorio del municipio y son partes integrantes de una unidad territorial.
- 3.

1.2

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

1.3

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

1.4

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

1.5

Los límites espaciales de las Areas Urbanas, Complementarias y Rural se establecen en el Anexo 7 y en el Plano 3. Todos los predios o sectores de predios del Area Complementaria ubicados por sobre la cota IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm) y todos los predios del Area Rural ubicados por sobre la cota IGM doscientos metros sobre el nivel del mar (+200 msnm) forman parte de la Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil” según se dispone en el Capítulo VIII de este Título.

C A P Í T U L O I I - Z O N I F I C A C I O N

II.1

Las Areas Urbanas, Complementarias y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

II.2

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

II.3

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental
3. Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría
4. Centros de Servicios Rurales de Segunda Categoría

II.4

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son posibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.
2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés patrimonial. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o paisajístico. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental incluyen todas las plazas, parques y espacios verdes de las Areas Urbanas de Tandil.
3. Los Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría son aquellos centros poblados que prestan servicios básicos y especializados al entorno rural y que requieren de un programa especial y de normas preventivas mínimas para su desarrollo.

4. Los Centros de Servicios Rurales de Segunda Categoría son aquellos centros poblados que prestan servicios básicos al entorno rural y que requieren de un programa especial para su desarrollo.

II.5

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

Area	Zona de Regulación General		
	Nombre	Características	
Urbana	1	Central ZC	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.
	2	Subcentros en Corredor ZSC	Son los sectores definidos por vías de circulación, dotados de infraestructura, que presentan actualmente una baja intensidad de aprovechamiento del suelo. En ellos se esperan alcanzar densidades residenciales medias y una mayor mixtura de actividades comerciales y de servicios que atiendan a los barrios circunvecinos.
	3	Barrios a densificar BD	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades de servicio no molestas.
	4	Barrios Consolidados BC	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y en los que se esperan mantener bajas densidades de ocupación. Los usos se complementan con seleccionadas actividades de comerciales y servicio inocuas.
	5	Barrios en Proceso de Consolidación BPC	Son aquellos sectores que generalmente periféricos presentan algunos déficit de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas (productivas, comerciales y de servicio) y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.
	6	Barrios de Usos Mixtos BUM	Son sectores dotados completa o parcialmente de infraestructura que se encuentran en fases intermedias y finales de consolidación urbana. En ellos conviven la residencia unifamiliar y usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia.
	7	Barrios Parque BP	Son sectores dotados parcialmente de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de tejido abierto y muy bajas densidades de ocupación.
	8	Corredor de Ruta ZCR	Son los sectores que lindan con las rutas, caminos y/o avenidas de acceso a las áreas urbanas y que se destinan a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.
	9	Equipamiento ZE	Son sectores destinados a la localización predominante de usos productivos y comerciales incómodos para la residencia que requieren parcelas de mediana superficie.
Complementaria	1	Residencial Extraurbano 1	Son los sectores sub-urbanos donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio en grandes predios y en contacto con la naturaleza.
	2	Residencial Extraurbano 2	Son los sectores rur-urbanos donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios, en especial turísticos, en grandes predios y en contacto con la naturaleza.
	2	Servicios Extraurbanos SE	Zonas reservadas para la expansión urbana futura en las que se admite la localización de un acotado conjunto de actividades de servicio en convivencia con las explotaciones rurales intensivas.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Anexo 7 y en el Plano 4.

II.6

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

Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
Nombre	
1	Predio ISER
2	Predio LU 22 Radio Tandil
3	Campus de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires
4	Predio ex – hipódromo
5	Predio de la Sociedad Rural
6	Predio de transmisión de energía de ESEBA
7	Predio de Obras Sanitarias
8	Ejército Argentino – Predios del Batallón de Apoyo Logístico, del Comando de la Primera Brigada y de los Barrios de Oficiales y Suboficiales
9	Cementerio Municipal
10	Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del Ex – Ferrocarril General Roca
11	Predio del Tandil Auto Club
12	Hospital Ramón Santamarina
13	Terminal de Ómnibus
14	Complejo Palacio Municipal, Palacio Brigadier General Martín Rodríguez (ex – edificio del Banco Hipotecario), Teatro del Fuerte (Auditorio Municipal), Museo de Bellas Artes y colegio San José
15	Manzana ocupada por la Iglesia matriz Santísimo Sacramento y la Escuela N° 1
16	Estadio General San Martín
17	Club Independiente
18	Colonia Manuel Belgrano
19	Polideportivo Municipal
20	Escuela Normal
21	Aeropuerto Civil y Base Aerea
22	Cementerio Privado Pradera de Paz
23	Golf Club
24	UNCAS
25	Establecimiento educativo Santo Domingo de las Sierras
26	E.E.M. N° 1
27	Predio ex – molino harinero
28	Predio lindero a Obras Sanitarias
29	Planta Obras Sanitarias
30	Complejo educativo del Barrio Arco Iris
31	Parque Industrial
32	Area Cantera Catoni, Club La Movediza y entorno del Cerro La Movediza
33	Predio Club Ferrocarril del Sur
34	Predio Club Unión y Progreso
35	Predio Club Excursionistas
36	Predio Club Gimnasia y Esgrima
37	Predio Club Los Cincuenta
38	Aeroclub
39	Complejo parroquial, escuela, hogar de varones y jardín de infantes

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Urbanístico se establecen en el Anexo 7 y en el Plano 4.

II.7

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
Nombre	
1	Plazas y áreas verdes urbanas
2	Parque Independencia
3	Parque Lago del Fuerte
4	Cerro del Libertador General San Martín
5	Cerro La Movediza
6	Monte Calvario
7	Cerro El Centinela
8	La Cascada
9	Reserva Natural Sierra del Tigre
10	Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil”

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Ambiental se establecen en el Anexo 7.

II.8

Los Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría componentes del presente Plan son las siguientes:

Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría	
Nombre	
1	María Ignacia
2	Gardel

Los límites de los Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría se establecen en el Anexo 7 y en los Planos 5 y 6.

II.9

Los Centros de Servicios Rurales de Segunda Categoría componentes del presente Plan son las siguientes:

Centros de Servicios Rurales de Segunda Categoría	
Nombre	
1	Azucena
2	Fulton
3	De la Canal
4	Iraola
5	La Pastora

Los límites de los Centros de Servicios Rurales de Segunda Categoría se establecen en el Anexo 9.

CAPÍTULO III - SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

III.1

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

III.2

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

III.3

El Municipio de Tandil clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas
Regional	Son aquellas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Troncal Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: 100 (cien) metros.
Avenidas principales	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte mixtura de actividades urbanas y suburbanas.	Ancho mínimo entre líneas municipales: cuarenta (40) metros.
Avenidas secundarias	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 30 (treinta) metros.
Calles principales	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinte (20) metros.
Calles secundarias	Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y solo vinculan vías locales secundarias.	Ancho mínimo entre líneas municipales: quince (15) metros.
Local	Son vías de penetración y retorno con “cul de	Largo máximo: ciento cincuenta

Urbana de Servicio	sac” que permiten el acceso a las edificaciones. Solo se permite su vinculación con vías locales secundarias.	(150) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: once (11) metros. Diámetro mínimo de “cul de sac”: veinticinco (25) metros.
Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: treinta y cinco (35) metros.

III.4

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, previsto en el Capítulo VI del Título 3 de la presente, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los quinientos (500) metros lineales de extensión.
2. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

III.5

En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectoras con un ancho mínimo de veinte (20) metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales.

Sección 2 – Ensanches de calles

III.6

Declárase de utilidad pública el ensanche de la traza a un ancho de 35 m (treinta y cinco metros) para las siguientes calles del Area Urbana y del Area Complementaria:

1. Santa Cruz, entre calles Gral. L. M. Campos y Ruta Provincial 30.
2. Dr. A. Fleming, entre calles Av. Brasil y C. Linstow.
3. C. Linstow, entre calles Dr. A. Fleming y Sin Nombre (acceso a R.N.226).
4. Sin Nombre (acceso a R.N.226), entre calles C. Linstow y J. M. de Rosas.
5. J. M. de Rosas, entre calles Sin Nombre (acceso a R.N. 226 y de Circunvalación de la Circunscripción I.
6. Juan B. Justo, entre calles Av. Cabildo y Presbítero Suárez García.
7. Jujuy, entre calles Presbítero Suárez García y Ruta Provincial 30.
8. Don Bosco entre calles R. Zarini y C. Namuncurá.
9. San Gabriel entre calles Hno. G. Taborin y R. Zarini
10. Hno. G. Taborin, entre calles Sin Nombre (Circ. Turístico) y San Gabriel.
11. Sin Nombre entre calles Av. J. M. Estrada (prolongación) y Hno. G. Taborin
12. Av. J. M. Estrada (prolongación) entre calles Sin Nombre (Acceso Quinta Belén) y Sin Nombre (Circ. Turístico).

13. Sin Nombre (Circ. Turístico), entre calles sin nombre (Acc. Montecristo) y Av. J. M. Estrada (prolongación)
14. Sin Nombre (Acc. Montecristo), entre calles R.P. 30 y Sin Nombre (Circ. Turístico)
15. A. Ijurco, entre calles Chapaleofú y de Circunvalación de la Circunscripción I.

III.7

Establécese preventivamente un retiro obligatorio de la Línea Municipal de Edificación para todos los edificios a construirse o en ampliaciones de los mismos que se realicen en parcelas con frente a las calles mencionadas en el Artículo anterior, ubicándose aquella a una distancia no menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m) medida desde el eje de la traza actual de dichos espacios circulatorios.

III.8

Declárase de utilidad pública el ensanche de la traza a un ancho aproximado de veintiséis metros (26 m) para las siguientes calles del Area Urbana y del Area Complementaria:

1. J. Aristegui - Reforma Universitaria, entre Colectora Norte de la R. N. 226 y Circunvalación de la Circunscripción I.
2. Juan Antonio Salceda, entre calles Colectora Norte de la R. N. 226 y F. J. Muñiz.
3. C. Pedersen, entre calles Muñiz y de Circunvalación de la Circunscripción I.
4. Segundo Sombra, entre calles F. Muñiz y Chapaleofú.
5. L. J. Actis, entre calles Colectora Norte de la R. N. 226 y de Circunvalación de la Circunscripción I.
6. Ijurco, entre calles Primera Junta y de Circunvalación de la Circunscripción I.
7. Gral. J. Lavalle, entre calles Primera Junta y de Circunvalación de la Circunscripción I.
8. Buenos Aires, entre calles J. Figueroa y de Circunvalación de la Circunscripción I.
9. Neuquén, entre calles J. Figueroa y Colectora Sur de la R. N. 226.
10. C. Chapeaurouge, entre calles J. Figueroa y Pbro. Suárez García.
11. D. Alighieri, entre calles J. Figueroa y Ruta Provincial 30.
12. Salta, entre calles J. B. Justo y C. Chapeaurouge.
13. Int. J. Lunghi – Eva Perón, entre Av. A. del Valle y Ruta Provincial 30.
14. M. Quintana, entre calles Dr. J. Pujol y Neuquen.
15. Primera Junta, entre calles M. de Güemes y Buenos Aires.
16. Chapaleofu, – Los Ombúes – Lisandro Cabana, entre continuación de J. M de Rosas y Ruta Provincial 30.
17. F. Muñiz entre calles C. Pedersen y Segundo Sombra.
18. C. Linstow, entre calles Pozos y J. Aristegui.
19. San Gabriel, entre calles B. Quinquela Martín y Hno. G. Taborín.
20. Jujuy, entre calles Av. Int. J. Lunghi y E. Rodríguez.

III.9

Establécese preventivamente un retiro obligatorio de la Línea Municipal de Edificación para todos los edificios a construirse o en ampliaciones de los mismos que se realicen en parcelas con frente a las calles mencionadas en el Artículo anterior, ubicándose aquella a una distancia no menor de trece metros (13 m) medida desde el eje de la traza actual de dichos espacios circulatorios.

III.10

Declárase de utilidad pública el ensanche ó ampliación de traza a un ancho aproximado de veinte metros (20 m) para las siguientes calles del Area Urbana y del Area Complementaria:

1. Dr. R. Cruz, entre calles C. Pedersen y Colectora Norte de la RN 226.
2. F. Muñiz, entre calles Segundo Sombra y Ruta Provincial 30.

3. Los Aromos, entre calles C. Pedersen y Colectora Norte de la RN 226.
4. C. Darragueira, entre calles C. Pedersen y Ruta Provincial 30.
5. Colectora Norte de la RN 226, entre calles J. M. de Rosas y Buenos Aires.
6. Colectora Sur de la RN 226, entre J. M. de Rosas y América.
7. F. Beiro, entre calles Dr. J. Pujol y Colectora Sur de la RN 226.
8. J. Figueroa, entre calles Gral. L. M. Campos y Ruta Provincial 30.
9. Presbítero Suárez García, entre calles Jujuy y C. Chapeaurouge.
10. Azucena, entre calles J. Figueroa y Presbítero Suárez García.
11. Entre Ríos, entre calles J. Figueroa y Colectora Sur de la RN 226.
12. Gral. L. Campos, entre calles J. Figueroa y Santa Cruz.
13. Dr. J. Pujol, entre calles J. Figueroa y Chapaleofú.
14. Falucho, entre calles Av. J. Buzón y Colectora Sur de la RN 226.

III.11

Establécese preventivamente un retiro obligatorio de la Línea Municipal de Edificación para todos los edificios a construirse o en ampliaciones de los mismos que se realicen en parcelas con frente a las calles mencionadas en el Artículo anterior, ubicándose aquella a una distancia no menor de diez metros (10 m) medida desde el eje de la traza actual de dichos espacios circulatorios, medida desde el eje de la traza actual de dichos espacios circulatorios, a excepción de las Colectoras de la RN 226, que ocuparán las superficies de la restricción establecidas por el Artículo 4º de la Ley 6.312.

III.12

Las superficies afectadas por los retiros establecidos en la presente Sección estarán sujetas a expropiación, compra, permuta ó donación, a efectos de posibilitar la realización de las obras de infraestructura y equipamiento vial urbano, necesarias para la seguridad y el ordenamiento del tránsito en las calles mencionadas.

III.13

Hasta tanto no se materialice la incorporación de las superficies afectadas por los retiros al dominio municipal, las mismas deberán destinarse obligatoriamente para jardines, y su conservación quedará a cargo de los respectivos propietarios. Asimismo, durante ese lapso, dichas superficies podrán ser tenidas en cuenta a efectos del cálculo de la capacidad máxima de habitación y de ocupación del suelo total previstos en el PDT.

III.14

Las nuevas parcelas que se originen como consecuencia de divisiones, englobamientos o anexiones en parcelas afectadas por los retiros establecidos en la presente Sección deberán ceder al dominio municipal las superficies determinadas por dicha afectación, quedando en tal caso sin efecto lo establecido en el Artículo anterior.

III.15

Las empresas u organismos prestatarios de servicios públicos de infraestructura, deberán adecuar el tendido de los mismos a las restricciones establecidas en la presente normativa, contemplando en los aspectos técnicos particularizados la situación definitiva resultante de la implementación de los ensanches.

III.16

Los edificios existentes a la fecha, con documentación de obra convalidada por el organismo técnico municipal interviniente, y afectados por los retiros obligatorios establecidos en la presente normativa, podrán mantener su subsistencia hasta tanto se efectivicen los ensanches, conforme lo previsto en el Artículo II.12. En la documentación de obra de edificios a empadronar, que se presente a partir de la fecha, deberá consignarse la leyenda "a demoler" en todos aquellos locales o parte de los mismos que ocupen superficies afectadas por dichos retiros obligatorios.

C A P I T U L O I V - N O R M A S G E N E R A L E S D E L A E D I F I C A C I O N Y D E S U S R E L A C I O N E S C O N E L E N T O R N O

IV.1

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

IV.2

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

1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos

IV.3

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

Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

IV.4

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

IV.5

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

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Areas Libres Obligatorias de Centro de Manzanas

IV.6

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Los Retiros de Frente y los Retiros Laterales se especifican para cada una de las zonas en el Capítulo XI de la presente.
4. Las Areas Libres Obligatorias de Centro de Manzanas se reglamentan en el Código de Edificación.

Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

IV.7

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

IV.8

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

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

IV.9

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

IV.10

1. Será computable para el FOS:
 - a) la superficie edificable por sobre la cota de parcela de ciento cincuenta centímetros (+1,50 metros);
 - b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de sesenta centímetros (0,60 metros) desde el plano límite de la edificación.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo XI para cada zona.

IV.11

Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.

IV.12

1. El Índice de Permeabilidad obligatoria queda fijada en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.
2. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

IV.13

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

IV.14

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

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

IV.15

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

IV.16

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

- a. Salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, servicio común que no pueda interpretarse como local habitable.
- b. Las plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- c. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a cincuenta centímetros (+1,50 metros) respecto a la cota de parcela.

IV.17

1. La Densidad Neta es el instrumento que controla el nivel de densificación poblacional de las edificaciones sean estas de uso exclusivo o que contengan usos mixtos.
2. Se denomina Densidad Neta a la relación entre la población de una parcela y su superficie.
3. Las DN a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo XI para cada zona.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

IV.18

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

IV.19

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

IV.20

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

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

IV.21

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

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

IV.22

1. Se considera manzana cerrada a aquella manzana constituida por edificios entre medianeras en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central en el interior de la manzana.
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.

IV.23

1. Se entiende por altura máxima a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel del terreno y la cota de azotea terminada sobre el último local habitable en los edificios con techo plano o la cota superior de la cumbrera más alta en los edificios con techo en pendiente.
2. Las alturas máximas de los edificios se establecen en el Capítulo VII para cada zona.

IV.24

Por encima de la altura máxima se podrá construir un nivel retirado a 2 (dos) metros de la Fachada de Frente con una altura máxima de 350 cm (trescientos cincuenta centímetros). En dicho nivel solo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

IV.25

Por encima del último nivel determinado en el Artículo anterior, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

IV.26

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

IV.27

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

IV.28

Los locales definidos en el Código de Edificación como de primera y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano.

IV.29

El dimensionamiento y todas las reglamentaciones referidas a la constitución tanto de los Espacios Libres Urbanos como de los diferentes tipos de patios de una edificación se regirán por lo dispuesto en el Código de Edificación.

Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

IV.30

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

IV.31

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada según las determinaciones del Código de Edificación.
7. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

IV.32

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

- a. Vivienda unifamiliar: un módulo para automóviles por vivienda. /3.5 m²/Hab.
- b. Vivienda multifamiliar: un módulo para automóviles cada dos viviendas / 3.5 m²/Hab.
- c. Conjuntos habitacionales de interés social: un módulo para automóviles cada tres viviendas
- d. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta doscientos cuarenta (240) metros cuadrados: sin exigencias
- e. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a doscientos cuarenta (240) metros cuadrados: un módulo para automóviles cada cuarenta y cinco (45) metros cuadrados cubiertos de local.

IV.33

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

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

IV.34

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

IV.35

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

IV.36

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

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

Superficie cubierta total	Módulos para carga y descarga exigibles
Entre quinientos (500) y mil (1.000) metros cuadrados	Uno (1)
Entre mil (1.000) y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados	Dos (2)
Entre dos mil quinientos (2.500) y cinco mil (5.000) metros cuadrados	Tres (3)
Entre cinco mil (5.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados	Cuatro (4)
Entre diez mil (10.000) y veinte mil (20.000) metros cuadrados	Cinco (5)
Mas de veinte mil (20.000) metros cuadrados	Cinco (5) mas uno (1) adicional por cada fracción de diez mil metros

- d. Los usos de equipamiento colectivo, los usos equipamientos de servicios públicos, los usos de equipamiento de servicios de infraestructura y los usos de equipamiento para el transporte serán analizados en cada caso particular por la Autoridad de Aplicación.

C A P Í T U L O V - R E G I M E N D E L O S U S O S

Sección 1 – Determinaciones generales

V.1

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

V.2

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

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

V.3

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

Sección 2 – Clasificación de los usos

V.4

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

V.5

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

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

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

V.6

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

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

V.7

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

De tal forma los usos se clasifican en:

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

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

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

V.8

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

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

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

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

V.9

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

V.10

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

1. Hospedaje
2. Hotel por Horas
3. Comercial
4. Servicios Generales y Oficinas
5. Terciario Recreativo
6. Servicios Fúnebres

V.11

1. Se entiende por Hospedaje cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se incluye en este uso a hoteles, hostales, apart-hotel, residenciales, hosterías, etc., salvo el tipo de Hotel por Horas que se regula en el Artículo V.12.
2. Esta clase de uso, a los efectos de su localización espacial, se divide en las siguientes categorías:
 - a. Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros
 - b. Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros
3. Las condiciones particulares a las que se someten la localización y la edificación de los Complejos Turísticos de Cabañas se determinan en la Ordenanza Municipal 8263.

V.12

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

V.13

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

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior

- o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
 3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.
 4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo V.14 de esta Sección.

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

V.14

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

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.
5. La habilitación de grandes superficies comerciales se regirá por lo dispuesto en la Ley provincial 12.088/98.

V.15

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

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, academias de capacitación, alquiler de artículos, peluquerías, salones de belleza, locales de juegos recreativos (excluidos cualquier tipo de juego por dinero), tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta cien (100) metros cuadrados.

- b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.
 - c. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el inciso 1 anterior.

V.16

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

1. Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concert, discotecas, salas de fiesta y baile y clubes nocturnos de cualquier tipo. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. Salas de reunión con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.
2. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego por dinero de cualquier tipo.
3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
4. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.

V.17

Se entiende como Servicios Fúnebres aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

V.18

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

V.19

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

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

V.20

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

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
3. Clubes sociales.
4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

V.21

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

1. Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
4. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

V.22

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

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
3. Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros

multifuncionales como clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.

4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros de atención, tratamiento y rehabilitación de drogadependientes con o sin alojamiento; centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.
5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

V.23

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

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

V.24

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

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana complejidad y escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

V.25

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

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala entre trescientos (300) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

V.26

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

V.27

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

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.
2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

V.28

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

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

V.29

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguiente condiciones particulares:
 - a. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.

- b. No podrán localizarse estaciones de servicio al automotor a menos de cien (100) metros radiales de equipamientos de escuelas, culto, culturales, ni de cualquier otro uso que la Autoridad de Aplicación considere de alta concentración permanente o no permanente de personas.
 - c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
 - d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.
 - e. Será obligatoria la aplicación de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad.
3. La localización de las estaciones de servicio al automotor se determinan en el Anexo 2 para cada zona. Adicionalmente a lo dispuesto en dicho Anexo se permitirá su habilitación en las siguientes Avenidas:
- a. Avellaneda entre Brasil y Alsina – José Martí.
 - b. Lunghi – Eva Perón entre Del Valle y Ruta Provincial 30
 - c. Del Valle – Juan B. Justo entre Laprida y E. Rodríguez
 - d. Juan B. Justo entre Ezeiza y E. Rodríguez

V.30

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

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

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

V.31

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

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

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

V.32

1. Cualquier plan o proyecto que se que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.
5. El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura especificados en el Artículo anterior.

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

V.33

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

V.34

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Transporte ferroviario
2. Transporte aéreo
3. Terminales e intercambiadores
4. Instalaciones para logística del transporte

V.35

1. Transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.
2. Transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las

- aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
3. Se definen como terminales y/o intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.
 4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.

V.36

1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte será necesaria la elaboración de un Plan Especial o Sectorial o de un Proyecto Urbano según corresponda de acuerdo a lo determinado en el Título III.
2. En cualquiera de los casos anteriores se incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.
3. Los Planes Especiales de cada uno de los equipamientos para el transporte determinarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados.

V.37

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

Subsección 6 – Uso industrial

V.38

Se entiende por uso industrial los siguientes:

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

V.39

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

V.40

A los fines previstos en los Artículos de la presente Subsección y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente

circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a los Niveles de Complejidad Ambiental fijados en la Ley Provincial 11.459, sus modificatorias y reglamentaciones:

1. Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
2. Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o puede ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.
3. Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

V.41

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

- a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.
- b. Productos obtenidos.
- c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.
- d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- f. Dotación de personal, clasificado por: actividades, sexo, edad y horarios .
- g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

V.42

1. Todo emprendimiento industrial a localizarse en el Area Rural deberá contemplar la materialización de una zona de protección dentro de los límites de su parcela no menor a los cien (100) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas de la planta industrial y de las áreas de depósito, manipulación, circulación y almacenaje.
2. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la planta industrial y a sus sectores de depósito, manipulación, circulación y almacenaje, sean todos ellos cubiertos o descubiertos, que contemplará una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

V.43

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

V.44

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

1. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.
2. Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.
3. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
4. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.

V.45

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

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 1	Depósito Clase 4	Depósito Clase 7	Depósito Clase 10
Entre trescientos (300) y 1.000 (mil) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 2	Depósito Clase 5	Depósito Clase 8	Depósito Clase 11
Mas de 1.000 (mil) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 3	Depósito Clase 6	Depósito Clase 9	Depósito Clase 12

2. Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 4.

V.46

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

- a. No deberán superar los mil (1.000) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada
- b. No deberán superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.
- c. No podrán almacenar sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

V.47

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

1. Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.
2. Talleres de automotores de mediana y alta complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

V.48

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

Subsección 8 – Uso productivo rural

V.49

Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. Uso explotación rural
2. Uso extractivo

V.50

1. El uso explotación rural es que se desarrolla en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. Se entiende por establecimiento rural todo inmueble que, estando situado en Area Rural, se destine a la cría, mejora o engorde del ganado, a las actividades de granja, al cultivo de la tierra, a la forestación, a la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.

V.51

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

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

V.52

1. Usos predominantes son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
2. Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en

- cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.
3. Usos autorizables son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Título III de la presente. Dicho estudio deberá:
 - a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
 4. Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
 5. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

V.53

1. El Anexo 5 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación con informe técnico previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial que analice las repercusiones en el medio urbano y/o rural.

V.54

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 5, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre sí. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

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

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

V.55

Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de

Tandil u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan para su localización en la zona.

V.56

En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial. Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:

1. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
2. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
3. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
4. La Autoridad de Aplicación, con informe previo de la Comisión de Municipal de Gestión Territorial, podrá solicitar al propietario un Estudio de Impacto Urbano Ambiental a fin de evaluar correctamente los efectos urbanísticos, ambientales y/o sobre la red viaria que causen las obras cuya aprobación se solicita.

V.57

No formarán parte de la categoría de Usos Disconformes, aquellas actividades clasificadas como Usos Prohibidos.

C A P I T U L O V I - P A R C E L A M I E N T O S

Sección 1 – Disposiciones generales

VI.1

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

VI.2

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

VI.3

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

2. Las constancias de intervención de otras Reparticiones serán previas al visado de la Autoridad de Aplicación y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.
3. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del Plano de Mensura; con fecha, firma y aclaración del funcionario facultado para tal actuación.
4. Si la Repartición que debiera intervenir no se expidiera dentro de un plazo de treinta (30) días corridos, el Profesional actuante podrá requerir la continuidad del trámite ante la Autoridad de Aplicación, con la constancia de su presentación ante la autoridad respectiva.

VI.4

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

VI.5

En todo parcelamiento que limite con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Dicha franja 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 Autoridad del Agua. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.

Sección 2 – Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria

VI.6

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

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

VI.7

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

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

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

VI.8

Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

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

VI.9

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

VI.10

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

VI.11

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

VI.12

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

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

VI.13

1. La traza de las ochavas se reglamenta en el Código de Edificación.
2. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a trescientos centímetros (300 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal.
3. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

VI.14

En todo nuevo parcelamiento realizado en Areas Urbana y Complementarias, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad de Tandil los espacios para ser destinados a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y a espacios verdes y libres públicos de acuerdo a lo especificado en el Decreto Ley 8912, sus modificatorias y reglamentaciones concordantes.

VI.15

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

VI.16

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

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

VI.17

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

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

VI.18

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

VI.19

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

VI.20

1. En todo loteo en las Areas Urbanas de tandil y Cerro Leones será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, electricidad, alumbrado

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

VI.21

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

VI.22

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

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

VI.23

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

VI.24

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

VI.25

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

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Areas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.

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

Sección 3 – Parcelamientos en el Area Rural

VI.26

Los parcelamientos en el Area Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto – Ley Provincial 10.081 Código Rural y legislación concordante, modificatoria y coincidente. En ningún caso se admitirán superficies menores a las quince hectáreas (15 has).

C A P I T U L O V I I -
C O N D I C I O N E S
P A R T I C U L A R E S P A R A L A S
Z O N A S D E R E G U L A C I O N
G E N E R A L

VII.1

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas de Regulación General de las Areas Urbana, Complementaria y Rural previstas en los Capítulos I y II del presente Título. En el Anexo 3 se resumen los principales indicadores urbanísticos de las diferentes zonas de Regulación General.

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en las Areas Urbanas de la Ciudad de Tandil y de Cerro Leones

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central

VII.2

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Central delimitada según el Plano 4.

1. Características
Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.
2. Objetivos
 - a. Fortalecer el carácter de centro principal de la ciudad.

- b. Favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No exigido
 - Retiro Lateral: No exigido
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Índice de Permeabilidad: Exceptuado
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 3- Uso residencial 2.5 (max)
 - Densidad Neta: 1.000 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
 - Altura máxima: 30 m (treinta metros) en los edificios con techo plano y 33 m (treinta y tres metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
 4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
 5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 750 m² (setecientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Subcentros en Corredor

VII.3

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Subcentros en Corredor delimitada según el Plano 7.

1. Características
Son los sectores definidos por las vías de circulación, dotados de infraestructura, que presentan una baja intensidad de aprovechamiento de los terrenos.

2. Objetivos
Promover una densificación controlada y mayor mixtura de usos comerciales y de servicios que fortalezcan el rol urbano de las principales vías de circulación de la ciudad.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No exigido
 - Retiro Lateral: No exigido
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Tasa de permeabilización: Exceptuado
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 2,4
 - Densidad Neta: 600 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
 - Altura máxima: 15 m (quince metros) en los edificios con techo plano y 18 m (diez y ocho metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se registrá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 600 m² (seiscientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Barrios a Densificar

VII.4

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios a Densificar delimitada según el Plano 4.

1. Características

Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial y que presentan una baja tasa de ocupación en relación a su localización pericentral.

2. Objetivos

Promover un proceso de densificación controlada permitiendo el uso residencial multifamiliar de baja altura y actividades de servicio no molestas.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

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

- Retiro de Frente: No exigido
- Retiro Lateral: No exigido

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 1,8
- Densidad Neta: 520 Hab/ha

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

- Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
- Altura máxima: 12 m (doce metros) en los edificios con techo plano y 15 m (quince metros) en los edificios con techo en pendiente.
- Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.

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

Se registrá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Consolidados

VII.5

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios Consolidados delimitada según el Plano 4.

1. Características

Son aquellos sectores dotados de infraestructura, caracterizados por una ocupación predominantemente residencial unifamiliar y que por su localización tienen una inmediata relación con el área central.

2. Objetivos

Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

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

- Retiro de Frente: No exigido
- Retiro Lateral: No exigido

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- Densidad Neta: 280 Hab/ha

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

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima: 9 m (nueve metros) en los edificios con techo plano y 12 m (doce metros) en los edificios con techo en pendiente.
- Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.

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

Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

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

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

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

Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona Barrios en Proceso de Consolidación

VII.6

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios en Proceso de Consolidación delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son aquellos sectores predominantemente residenciales localizados en áreas de borde y que se encuentran en proceso de completamiento de sus cualidades urbanísticas, de sus equipamientos básicos y de algunos de los servicios de infraestructura.
2. Objetivos
 - a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
 - b. Promover la ocupación del suelo vacante y una mayor densificación.
 - c. Promover la mixtura de la residencia con actividades inocuas (productivas, comerciales y de servicio).
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No exigido
 - Retiro Lateral: No exigido
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
 - Densidad Neta: 280 Hab/ha. Solo se permite una (1) vivienda por parcela en aquellas que no cuentan con servicio de red cloacal.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se registrá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 375 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 15 m (quince metros)

Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona Barrios de Usos Mixtos

VII.7

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios de Usos Mixtos delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son aquellos sectores dotados completa o parcialmente de infraestructura en los que conviven la residencia unifamiliar y usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia.
2. Objetivos
Promover el proceso de consolidación urbana y completamiento de la infraestructura básica.
Mejorar las condiciones urbano – ambientales a la par que se refuerzan las características de mixtura de usos.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No exigido
 - Retiro Lateral: No exigido
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
 - Densidad Neta: 200 Hab/ha.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 300 m² (trescientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 m (doce metros)

Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Parque

VII.8

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios Parque delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son sectores dotados de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de ejido abierto en los que se admiten bajas densidades de ocupación.
2. Objetivos
 - a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
 - b. Preservar la vivienda como uso exclusivo.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Mínimo tres (3) metros
 - Retiro Lateral: Mínimo tres (3) metros
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50
 - Tasa de permeabilización: 70% (setenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,7
 - Densidad Neta: 150 Hab/ha. En todos los casos solo se admitirá una (1) unidad habitacional por parcela.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
 - Altura máxima: No aplica

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

Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

Subsección 8 – Condiciones particulares para la Zona Corredor de Ruta

VII.9

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Corredor de Ruta delimitada según el Plano 4.

1. Características

Son los sectores que lindan con rutas, caminos y/o avenidas de acceso y en las que se localizan actividades mixtas y de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.

2. Objetivos

- a. Promover un sector al servicio de actividades mixtas vinculadas al turismo y al desarrollo económico de la ciudad.
- b. Configurar una “fachada” urbana de calidad frente a las vías principales de acceso a la ciudad.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Requiere consulta a la Autoridad de Aplicación
 - Retiro Lateral: No obligatorio
- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Índice de permeabilidad: 30% (treinta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1
 - Densidad Neta: 150 Hab/ha. En todos los casos solo se admitirá una (1) unidad habitacional por parcela.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 10 m (diez metros) en los edificios con techo plano y 13 m (trece metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 300 m² (trescientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 m (doce metros)

Subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona Equipamiento

VII.10

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Equipamiento delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son sectores destinados a la localización de usos productivos y comerciales incómodos para la residencia que requieren parcelas de mediana superficie.
2. Objetivos
Acotar la localización de usos productivos en áreas urbanas singulares preservando la calidad ambiental del sector.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Requiere consulta a la Autoridad de Aplicación
 - Retiro Lateral: Requiere consulta a la Autoridad de Aplicación
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Tasa de permeabilización: No exigible.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1,3
 - Densidad Neta: 100 Hab/ ha. Solo se admitirá una (1) unidad habitacional por parcela.

- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: doce metros (12 m) en los edificios con techo plano y 15 m (quince metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
- c. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - d. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 300 m² (trescientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 m (doce metros)

Subsección 10 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en las Areas Urbanas de Tandil y Cerro Leones

VII.11

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

VII.12

1. En los casos previstos en el Artículo precedente, las normas particulares deberán ajustarse en un todo a los principios, objetivos y directrices consignados en la Parte 1 del Presente Plan.
2. Un Convenio Urbanístico, de acuerdo a lo reglamentado en la Sección 2 del Capítulo III del Título III, establecerá las bases del acuerdo.
3. Los casos previstos en el Artículo precedente se encuadran en un todo en lo normado en la Sección 3 del Capítulo IV del Título III de este PDT sobre la Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística.
4. Las normas particulares serán elaboradas por la Autoridad de Aplicación, contarán con informe técnico de la CMGT y serán remitidas al Concejo Deliberante para su consideración. Este actuará de acuerdo a lo previsto en el Capítulo VII del Título III del presente PDT.

VII.13

1. El Departamento Ejecutivo podrá, si mediara informe favorable de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, autorizar una tolerancia máxima del dos por ciento (2%) por sobre los valores numéricos determinados en los parámetros urbanísticos de las diferentes Zonas.
2. Estas tolerancias no serán aplicables si los parámetros resultantes no se ajustaren a los establecidos en el Decreto Ley 8.912.

VII.14

En toda edificación cuya altura máxima sea superior a los doce (12) metros se exigirá la instalación de ascensores.

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en el Area Complementaria

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana 1

VII.18

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial Extraurbana 1 delimitada según el Plano 4.

1. Características
Es el sector sub-urbano donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio en grandes predios y en contacto con la naturaleza.
2. Objetivos
Preservar las condiciones suburbanas y las características paisajísticas de las zonas.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Mínimo cinco (5) metros
 - Retiro Lateral: Mínimo cinco (5) metros
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,30
 - Índice de Permeabilidad: 70%
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5
 - Densidad Neta: 60 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.

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

Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 2.000 m² (dos mil metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)

VII.19

En los casos de parcelas con dimensiones inferiores a las dispuestas en el Artículo anterior y aprobados con anterioridad a la fecha de sanción del presente Plan, registrarán los siguientes parámetros:

1. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No aplica
 - Retiro Lateral: No aplica
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40
 - Índice de Permeabilidad: 70%
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
 - Densidad Neta: 90 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
- Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.

2. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Residencial Extraurbana 2

VII.20

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial Extraurbana 2 delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son los sectores rur-urbanos donde se localizan viviendas de uso permanente y transitorio y servicios, en especial turísticos, en grandes predios y en contacto con la naturaleza.
2. Objetivos
Preservar las condiciones rur-urbanas y las características paisajísticas de las zonas.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Mínimo ocho (8) metros
 - Retiro Lateral: Mínimo ocho (8) metros
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,20
 - Índice de Permeabilidad: 70%
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,4
 - Densidad Neta: 40 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se registrá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 4.200 m² (cuatro mil doscientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 45 m (cuarenta y cinco metros)

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Servicios Extraurbanos

VII.21

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Servicios Extraurbanos delimitada según el Plano 4.

1. Características
Son las zonas reservadas para futuras extensiones urbanas donde se localizan servicios y equipamientos en grandes predios compatibles con las características subrurales.
2. Objetivos
 - a. Preservar la calidad paisajística de los sectores periurbanos.
 - b. Compatibilizar la localización de servicios, especialmente los turísticos y recreativos, en grandes propiedades con las actividades de producción rural.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Mínimo diez (10) metros
 - Retiro Lateral: Mínimo diez (10) metros
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,1
 - Índice de Permeabilidad: 80%
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,15
 - Densidad Neta: 30 Hab/ha
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
 - Altura máxima: 6 m (seis metros) en los edificios con techo plano y 9 m (nueve metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - Areas Libres Obligatorias y Patios: Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se registrá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
 - c. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
 - d. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 7.500 m² (siete mil quinientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 60 m (sesenta metros)

Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en el Area Rural

Subsección 1 – Especificaciones generales

VII.22

Declárase de interés público en todo el ejido del Partido de Tandil la conservación del suelo rural, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de su capacidad productiva.

VII.23

1. El espacio territorial comprendido en el Area Rural es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno. En las situaciones de condominio en parcelas ubicadas en el Area Rural, se prohíbe la formación de núcleos de población.
2. La delimitación del Area Rural se especifica en el Anexo 7.

VII.24

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

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial:
Se permitirá una única vivienda familiar por parcela rural, con carácter complementario al uso principal de la Zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de más de una vivienda sólo en parcelas de superficie igual o mayor a treinta (30) hectáreas, cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.
2. Los parámetros urbanísticos para usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios previa intervención y análisis del Comisión Municipal de Gestión Territorial.
3. La altura máxima para usos no residenciales, en una o más plantas, será de 9 (nueve) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V.
Todas las actividades productivas agropecuarias serán consideradas como Usos Predominantes. Las actividades extractivas, recreativas, turísticas e industriales serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental.
5. Parcelamientos
Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VI.

VII.25

1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.
2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción. Los gastos emergentes serán soportados en la proporción lineal en que se aproveche el cerco de que se trata salvo dolo o culpa imputable a alguno de ellos o de los que estén a su servicio.

3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.
4. Queda prohibido construir corrales sobre cercos divisorios o realizar sobre los mismos obras que los perjudiquen.
5. Los cercos construidos dentro de los caminos públicos podrán ser retirados por el Municipio, corriendo las costas del retiro y de la construcción de los nuevos cercos a cargo del propietario.

VII.26

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

VII.27

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

VII.28

Se prohíbe expresamente la instalación de cartelera publicitaria en toda el Area Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística.

VII.29

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

VII.30

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

C A P Í T U L O V I I I - C O N D I C I O N E S P A R T I C U L A R E S D E L A S Z O N A S E S P E C I A L E S

VIII.1

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

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

Subsección 1 – Condiciones particulares para la ZEIU Parque Industrial

VIII.2

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Especial de Interés urbanístico Parque Industrial delimitada según el Plano 4. La zona deberá cumplir con la siguientes especificaciones:

- a. Característica: Son los sectores destinados en forma exclusiva a los usos productivos molestos y peligrosos que requieren parcelas de mediana y gran superficie.
- b. Retiro de Frente: Mínimo diez (10) metros
- c. Retiro Lateral: Mínimo diez (10) metros
- d. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- e. Índice de Permeabilidad: 50%
- f. Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
- g. Tipología urbana de edificación: Sólo se permiten edificios de perímetro libre
- h. Altura máxima: doce metros (12 m) en los edificios con techo plano y 15 m (quince metros) en los edificios con techo en pendiente.
- i. Estacionamiento de los vehículos y espacios para carga y descarga: Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo IV del presente Título.
- j. Régimen de usos: Serán considerados como Usos Predominantes las actividades industriales de cualquiera de las categorías establecidas en el presente Plan en concordancia con la Ley Provincial 11.459 y reglamentarias. Asimismo se considerarán como Usos Predominantes los usos de servicio productivo definidos en el Capítulo V del presente Título.
- k. Parcelamientos
Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 2.000 m² (dos mil metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)
- l. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de esta Zona deberá tener visación previa de la Autoridad de Aplicación y

contar con un Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título 3 de las presentes normas.

Subsección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico a excepción de la ZEIU Parque Industrial

VIII.3

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, especificadas en el Capítulo II del presente Título, a excepción del Parque Industrial se encuentran delimitadas en el Anexo 7 y en el Plano 4 y deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados o están previsto localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales.
2. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.
3. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir entre los siguientes:
 - a. Elaboración de un Plan Especial
 - b. Elaboración de un Plan Sectorial
 - c. Elaboración de un Plan Urbano de Detalle.
4. La elaboración y la aprobación de los Planes Especiales, de los Planes Sectoriales y de los Proyectos Urbanos de Detalle seguirán lo dispuesto en los Capítulos II y VII del Título 3.
5. Los Planes Especiales, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.
6. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título 3 de las presentes normas.

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

Subsección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Plazas, Parques y Areas Verdes

VIII.4

Las condiciones particulares que rigen para la Zonas Plazas, Parques y Areas Verdes, cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 7, son las siguientes:

1. Corresponden a sectores del Area Urbana, del Area Complementaria y de los Centro de Servicios Rurales de Primera y Segunda Categoría destinados a espacios verdes y parquizados de uso público.
2. En las plazas, parques y áreas verdes la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.
3. Toda obra en las Plazas, Parques y Areas Verdes del Area Urbana, del Area Complementaria y de los Centro de Servicios Rurales de Primera y Segunda Categoría requerirá de la elaboración previa de un Proyecto Urbano de Detalle, según lo especificado en el Capítulo II del Título 3. Los Proyectos deberán seguir las especificaciones generales referidas a la preservación del paisaje y a la forestación contenidas en el Capítulo X del presente Título.
4. Adicionalmente, toda obra a realizarse en los Parques Urbanos Cerro del Libertador General San Martín, Independencia, Monte Calvario y en la Plaza Independencia requerirá una Evaluación de Impacto Ambiental, según lo especificado en el Capítulo VI del Título 3.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la ZEIA Parque Urbano Lago del Fuerte

VIII.5

Las condiciones particulares que rigen para la Zona Especial de Interés Ambiental Parque Urbano Lago del Fuerte se especifican en la Ordenanza Municipal 7271 y sus modificatorias.

Subsección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Cerro La Movediza, Cerro El Centinela, La Cascada y Reserva Natural Sierra del Tigre

VIII.6

1. La preservación y el mejoramiento de las Zonas Cerro La Movediza, Cerro El Centinela, La Cascada y Reserva Natural Sierra del Tigre, en atención a sus características geomorfológicas y a su belleza escénica natural, constituye un objetivo prioritario de la política ambiental y turística del Partido de Tandil.
2. En función de lo indicado en el Inciso anterior, cada Zona se deberá preservar en su estado natural y proteger la integridad del paisaje de su área de influencia sin otras alteraciones que las necesarias para asegurar su control, la atención del visitante y las que se adopten para la conservación, cuidado y uso racional de sus componentes.

VIII.7

1. La Autoridad de Aplicación deberá elaborar un Plan Especial de Manejo para cada una de las Zonas con el objeto de asegurar el logro de estos fines.
2. En todas las Zonas se prohíbe toda explotación económica, con excepción de las vinculadas al desarrollo turístico y actividades educativas y culturales, las que en todos los casos se ejercerán con sujeción al Plan Especial de Manejo.

VIII.8

1. Toda modificación al régimen parcelario y la realización de toda obra pública o privada deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación previa presentación de la parte interesada de una Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VI del Título III.
2. Esta evaluación deberá contemplar que ninguna acción alterará las condiciones singulares de cada Zona, ni las características del paisaje, ni de su fauna o su flora autóctona.
3. Todas las autorizaciones deberán contar con informe previo fundado de la CMGT.

Subsección 4 – Condiciones particulares para las Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil”

VIII.9

Créase la Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil” asimilando los términos a la Ley Provincial 12.704. En tal sentido, la Zona se asimilará a las condiciones de los paisajes protegidos reconociéndose como tal a aquellas áreas de la superficie y/o del subsuelo terrestre y/o cuerpos de agua existentes que, por razones de interés general, deban sustraerse de la libre intervención humana a fin de asegurar la existencia a perpetuidad de uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, por lo cual se declara de interés público su protección y conservación. A tal efecto el uso de dichos ambientes y sus partes asegurará la integridad de los recursos allí contenidos.

VIII.10

Formarán parte de la Zona Protegida todos los predios del Area Complementaria ubicados por sobre la cota IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm) y todos los predios del Area Rural ubicados por sobre la cota IGM doscientos metros sobre el nivel del mar (+200 msnm).

VIII.11

El reconocimiento de Zona Protegida a la totalidad del conjunto serrano del Partido se basa en:

1. su representatividad geológica y el valor científico – cultural;
2. la conservación de ambientes y muestras de ecosistemas representativos que encierran un paisaje natural de gran belleza;
3. el carácter de áreas útiles para la divulgación y educación de la naturaleza y en particular, de valor para el desarrollo de actividades recreativas y/o turísticas asociadas a la naturaleza;
4. su utilidad al objetivo de protección del suelo en zonas susceptibles de degradación y regulación del régimen hídrico del Area Urbana de la ciudad de Tandil.

VIII.12

El Departamento Ejecutivo municipal elaborará en un plazo no mayor a los 540 días, contados a partir de la fecha de sanción del decreto de aprobación provincial del presente PDT, un Plan Especial de Manejo para la Zona Protegida con el objetivo de preservar los valores y las características paisajísticas y ambientales especificadas en el Artículo anterior y mejorar la oferta de espacios de recreación para la población.

VIII.13

El Plan Especial de Manejo especificará como mínimo y entre otras cuestiones:

- a. La zonificación interior de la Zona Protegida de acuerdo a las diferentes características naturales de la Zona.
- b. La zonificación se elaborará de acuerdo a los criterios de la Ley 10.907 y sus modificatorias y contemplará un tratamiento diferenciado para el sector comprendido por la poligonal que definen las Rutas Provinciales 74 y 30 y la Ruta Nacional 226 en virtud de la localización e impacto del Area Urbana de la ciudad de Tandil.
- c. Las actividades y edificaciones que se permitirán y promoverán según la zonificación interior que se adopte.
- d. El tratamiento más conveniente de las explotaciones mineras con habilitación vigente a la fecha de aprobación del presente Plan.
- e. La administración, manejo, control, vigilancia y desarrollo de la Zona Protegida y de las referidas actividades.

VIII.14

Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Manejo de la Zona Protegida “Sierras de Tandil”, el uso y subdivisión del suelo se regirá por los siguientes parámetros:

1. Parámetros para los predios o sectores de predios ubicados en el Area Complementaria entre las cotas IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm) y doscientos cincuenta metros sobre el nivel del mar (+250 msnm)
 - a. Retiro de Frente: Mínimo veinte (20) metros
 - b. Retiro Lateral: Mínimo veinte (20) metros
 - c. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,10
 - d. Índice de Permeabilidad: 80%
 - e. Factor de Ocupación Total (FOT): 0,1
 - f. Régimen de usos: Serán considerados como Usos Predominantes la residencia unifamiliar, las actividades de educación, cultura e investigación y los emprendimientos de servicios recreativos y turísticos. Estos últimos incluyen los Alojamientos Turísticos, en los términos de la legislación provincial vigente en la materia, como hoteles, hosterías, cabañas, apart-hotel, hospedajes, albergues turísticos y campings.
 - g. Parcelamientos:
 - Superficie mínima: 15.000 m² (quince mil metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 100 m (cien metros)
2. Parámetros para los predios o sectores de predios ubicados en el Area Complementaria entre las cotas IGM doscientos cincuenta metros sobre el nivel del mar (+250 msnm) y doscientos ochenta metros sobre el nivel del mar (+280 msnm).
 - a. Serán considerados como Usos Predominantes la explotación agropecuaria, las actividades educativas, culturales y de investigación científica y la residencia unifamiliar permitiéndose una unidad habitacional por predio. Serán considerados como usos complementarios las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
 - b. La superficie mínima de parcelas que será admitida será de diez hectáreas (10 has).
3. Parámetros para los predios o sectores de predios ubicados en el Area Complementaria por sobre la cota IGM doscientos ochenta metros sobre el nivel del mar (+280 msnm)
 - a. El espacio territorial del Area Complementaria comprendido por sobre la cota IGM doscientos ochenta metros sobre el nivel del mar (+280 msnm) es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.
 - b. Sólo serán permitidos los usos de explotación agropecuaria, las actividades educativas, culturales y de investigación científica, las actividades recreativas y de eco turismo y la residencia unifamiliar permitiéndose una unidad habitacional por predio.
 - c. La superficie mínima de parcelas que será admitida será de diez hectáreas (10 has).

4. Parámetros para los predios o sectores de predios en el Area Rural entre las cotas IGM doscientos metros sobre el nivel del mar (+200 msnm) y doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm).
 - a. Serán considerados como Usos Predominantes la explotación agropecuaria, las actividades educativas, culturales y de investigación científica y la residencia unifamiliar permitiéndose una unidad habitacional por predio. Serán considerados como usos complementarios las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
 - b. Los parcelamientos se regirán por lo dispuesto en las Secciones 1 y 3 del Capítulo VI de este Título.
5. Parámetros para los predios o sectores de predios ubicados en el Area Rural por sobre la cota IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm)
 - a. El espacio territorial del Area Rural comprendido por sobre la cota IGM doscientos veinte metros sobre el nivel del mar (+220 msnm) es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.
 - b. Sólo serán permitidos los usos de explotación agropecuaria, las actividades educativas, culturales y de investigación científica, las actividades recreativas y de eco turismo y la residencia unifamiliar permitiéndose una unidad habitacional por predio.
 - c. Los parcelamientos se regirán por lo dispuesto en las Secciones 1 y 3 del Capítulo VI de este Título.

VIII.15

Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Manejo de la Zona Protegida “Sierras de Tandil”, cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de esta Zona deberá cumplir con las siguientes especificaciones generales:

1. En todos los casos se deberá contar con visación previa de la Autoridad de Aplicación y con informe previo de la CMGT. En los casos que la Autoridad de Aplicación lo determine será condición del trámite de visación la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, en los términos de lo dispuesto en el Capítulo VI del Título 3 de las presentes normas.
2. La habilitación y aprobación de edificaciones y usos del suelo no podrán comprometer ni hacer perder el carácter rural y serrano al paisaje del entorno. Los criterios generales a seguir para las visaciones y aprobaciones se sustentarán en los sostenidos en este Plan, en esta Subsección y en la Ley 12.704.
3. En todo el espacio territorial comprendido por la Zona Protegida está permitida la remodelación y/o ampliación de las instalaciones existentes en los establecimientos rurales con la finalidad de adecuarlas a la prestación de servicios vinculados a actividades de eco y agro turismo. La prestación de dichos servicios serán complementarios de las actividades agrícolas y ganaderas. En estos casos se autorizarán obras nuevas y/o de refacción destinadas a actividades turísticas y recreativas y al hospedaje turístico rural con capacidad hasta veinte pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
4. Todo proyecto de edificación y/o de parcelamiento en la Zona Protegida deberá asegurar la conservación de la topografía natural y el respeto de los drenajes naturales del predio. Cuando sea necesario realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas y pendientes naturales del terreno sean alteradas se deberá demostrar la inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno. Se prohíbe la edificación en sectores de predios con pendientes superiores a los treinta grados.
5. Sólo se permitirá la construcción de edificios de perímetro libre con una altura máxima de seis metros (6 m) en edificios con techo plano y de nueve metros (9 m) en aquellos con techo en pendiente.

6. En un todo de acuerdo con los objetivos de la Zona Protegida no serán permitidos Clubes de Campo, Barrios Cerrados ni ninguna forma de urbanización especial y/o integral.

VIII.16

En el ámbito de la Zona Protegida regirán las siguientes prohibiciones generales:

- a. Las explotaciones industriales y/o mineras que no cuenten con habilitación aprobada a la fecha de aprobación del presente Plan.
- b. La pesca, caza y cualquier otro tipo de acción sobre la fauna, salvo cuando las leyes provinciales vigentes y/o valederas razones así lo aconsejaren.
- c. Las actividades que representen alguna perturbación o alteración de los ambientes.
- d. Cualquier otra acción que, a criterio y por medio de decisión fundada de la Autoridad de Aplicación, pudiere modificar el paisaje natural o el equilibrio biológico.

VIII.17

El procedimiento a seguir en todos los casos no contemplados en la presente Subsección será el siguiente:

1. Presentación de la solicitud de edificación, subdivisión y/o uso del suelo por parte del interesado, detallando con precisión las características de las actividades a desarrollar y/o de las construcciones a realizar. Todas las presentaciones deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VI del Título 3 de este PDT.
2. Informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
3. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá un informe particular de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
4. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de los ciudadanos y/o instituciones con domicilio legal en el Partido de Tandil de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.
5. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
6. Consideración de los reclamos y observaciones por parte de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
7. La consideración favorable o denegatoria de la solicitud de edificación, subdivisión y/o uso del suelo deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos posterior al cierre del período presentación de los recursos de reclamos y observaciones.

Sección 3 – Condiciones particulares para los Centros de Servicios Rurales de Primera y Segunda Categoría en el Area Rural

VIII.18

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en los Centros de Servicios Rurales de Primera y Segunda Categoría, localizados en el Area Rural y delimitados en el Anexo 7. La delimitación gráfica de los Centros de Servicios Rurales de Primera Categoría María Ignacia – Estación Vela y Gardey se observan en los Planos 5 y 6.

1. Características
Los Centros de Servicios Rurales se reservan para la localización de vivienda complementada con servicios y equipamientos compatibles.

2. Objetivos
 - a. Mejorar la prestación de servicios al Area Rural.
 - b. Preservar la identidad, el patrimonio cultural heredado y la calidad paisajística del Area Rural.
 - c. Mejorar la calidad de vida de la población rural y con ello promover su retención en los lugares de origen.

3. Los Centros de Servicios Rurales se subdividen en dos zonas a los efectos de su planificación:
 - a) Zona A: destinada a la localización predominante de usos y actividades de residencia y servicios.
 - b) Zona B: destinada a la localización de residencia y servicios como actividades complementarias de las productivas rurales, industriales de primera categoría y talleres.

4. Parámetros urbanísticos para la Zona A

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV del presente Título.

 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No aplica.
 - Retiro Lateral: No aplica.
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Índice de Permeabilidad: 70% (setenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,7
 - Densidad Neta: 100 Hab/ha. En todos los casos solo se admitirá una (1) unidad habitacional por parcela.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 9 m (nueve metros) en los edificios con techo plano y 12 m (doce metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrá según lo determinado en el Capítulo IV del presente Título.

5. Parámetros urbanísticos para la Zona B

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV del presente Título.

 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: mínimo 3 (tres) metros
 - Retiro Lateral: mínimo 3 (tres) metros
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,30
 - Índice de Permeabilidad: 70% (setenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5
 - Densidad Neta: 30 Hab/ha. En todos los casos solo se admitirá una (1) unidad habitacional por parcela.
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 9 m (nueve metros) en los edificios con techo plano y 12 m (doce metros) en los edificios con techo en pendiente.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se regirá según lo determinado en el Capítulo IV del presente Título.
6. Régimen de usos para ambas zonas
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2. Los depósitos y silos, los emprendimientos comerciales y/o de servicios, las industrias y otras actividades, que en ellas se emprendan, no interferirán al posible desarrollo futuro, ni deberán generar ningún tipo de molestia.
7. Parcelamientos
- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo X.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas localizadas en la Zona A son las siguientes:
 - Superficie mínima: 300 m² (trescientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 m (doce metros)
 - c. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas localizadas en la Zona B son las siguientes:
 - Superficie mínima: 2.400 m² (dos mil cuatrocientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 40 m (cuarenta metros)

C A P Í T U L O I X - U R B A N I Z A C I O N E S E S P E C I A L E S

IX.1

1. El presente Capítulo determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de urbanizaciones especiales.
2. A los efectos de este PDT, se entiende por urbanizaciones especiales a los emprendimientos residenciales, privados y públicos, que incluyan la construcción de la totalidad de las edificaciones y la dotación de infraestructura y equipamientos comunitarios en predios mayores a 1 (una) hectárea.

IX.2

A los efectos de este Plan, las urbanizaciones especiales se clasifican en:

- a. Urbanizaciones integrales: son aquellas que bajo el régimen de propiedad individual o de propiedad horizontal no materializan el cerramiento del predio.

- b. Urbanizaciones residenciales cerradas: Se incluyen en este tipo los desarrollos urbanísticos privados como Clubes de Campo y Barrios Cerrados según las definiciones y criterios adoptados en el Decreto Ley 8912 y modificatorias y en el Decreto 27 / 98.

IX.3

1. Todos los proyectos de urbanización especial, promovidos por iniciativa privada u pública, requieren, para su aprobación administrativa, la sanción de una normativa particularizada y deberán regirse por lo establecido en el presente Capítulo sin perjuicio del cumplimiento de lo exigido por el Decreto Ley 8912/77.
2. La Autoridad de Aplicación está facultada a rechazar todas las propuestas que se presenten y no se ajusten plenamente a las disposiciones antedichas.

IX.4

En ningún caso la Municipalidad de Tandil se hará cargo de la ejecución, terminación y/o habilitación de viviendas en proyectos urbanísticos gestionados por iniciativa privada, cuya construcción no se hubiera finalizado en alguna etapa en las que haya sido programada la implementación de un conjunto, aún cuando las causas no sean atribuibles a la razón social responsable de su implementación.

Sección 1 – Urbanizaciones Integrales

IX.5

En todos los proyectos urbanísticos mencionados en el Artículo IX.1, donde las unidades de vivienda previstas presenten características de individualidad funcional, la división del suelo necesariamente deberá realizarse en unidades parcelarias independientes, las que, conforme lo establecido por el Artículo 1 del Decreto Provincial 1549/83, reglamentario del Artículo 52° del Decreto Ley 8912/77, deberán tener acceso por espacio circulatorio público, ser de forma preferentemente regular, y con dimensiones acordes a la propuesta de urbanización, aunque queda establecido que en ningún caso éstas podrán ser inferiores a los 10 (diez) metros de ancho promedio, y a los 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie, admitiéndose una eventual tolerancia máxima de hasta un 5% (cinco por ciento) de esos valores en la resolución de las parcelas de esquina.

IX.6

A los fines específicos expresados en el Artículo anterior, se entenderá que una vivienda presenta individualidad funcional, cuando no tenga servidumbres estructurales con otras viviendas, su accesibilidad sea directa y exclusiva desde la vía pública, y los espacios libres que la sirvan a nivel del Piso Bajo sean privativos de la misma, o sea sin servidumbres visuales o circulatorias de otras viviendas. En esta tipología de viviendas, las instalaciones complementarias (de electricidad, sanitarias, etc.) deberán necesariamente proyectarse con independencia de circuitos o sistemas para cada unidad habitacional.

IX.7

En los proyectos urbanísticos de carácter integral mencionados en el Artículo IX.1, podrá aceptarse un régimen de división basado en la Ley Nacional 13512, sin que sean considerados como “Barrios

Cerrados”, cuando las unidades de vivienda previstas presenten características tales de agrupamiento (en torres, monobloques, etc.) que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional, y siempre que la accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realice a través de espacios comunes de circulación. En estos casos, las unidades parcelarias eventualmente creadas para contener los bloques edilicios, deberán respetar al menos las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo IX.4.

IX.8

En los proyectos urbanísticos de carácter integral donde los espacios circulatorios internos deban ser considerados como “peatonales” conforme la definición que para los mismos se establece en el Artículo 12 del Decreto Ley 8912/77, no se admitirá la circulación vehicular por los mismos, debiendo por consiguiente preverse en los proyectos la resolución conveniente de la problemática de estacionamiento y de recolección de residuos domiciliarios del conjunto.

IX.9

En los proyectos urbanísticos integrales podrá aceptarse la cesión de calles públicas de 13,85 m de ancho, sólo cuando las mismas sean coincidentes con la traza ideal prevista en el ejido urbano. En caso contrario, el ancho de los espacios circulatorios públicos deberá ajustarse a los establecidos en el Capítulo III del presente Título, quedando establecido que, a efectos de la elaboración de los proyectos de obras de pavimentación, en todos los casos deberá preverse que la calzada ocupará el 65% (sesenta y cinco por ciento) de la traza determinada en el proyecto, aunque la misma no tendrá menos de 8,00 (ocho) m de ancho.

IX.10

1. Todos los proyectos urbanísticos de carácter integral además de las cesiones obligatorias previstas en el Capítulo VI del presente Título, deberán cumplimentar las siguientes exigencias en materia de equipamiento comunitario, a saber:
 - a. Jardín de infantes: en conjuntos de más de 100 (cien) viviendas o más de 400 (cuatrocientos) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 500 (quinientos) metros medidos por trayectoria por espacio público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.
 - b. Escuela primaria: en conjuntos de más de 250 (doscientas cincuenta) viviendas o más de 1000 (un mil) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 1000 (un mil) metros medidos por trayectoria por espacio público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.
 - c. Escuela media: en conjuntos de más de 500 (quinientas) viviendas o más de 2000 (dos mil) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 1500 (mil quinientos) metros medidos por trayectoria por espacio público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.
 - d. Centro de atención primaria de salud: a definir por la autoridad sanitaria municipal, conforme las políticas vigentes al respecto.
2. En todos los casos, los costos que demande la provisión del equipamiento exigido, quedarán a exclusivo cargo de los promotores de las propuestas de urbanización. La adecuación y/o ampliación de los establecimientos educacionales existentes estará supeditada al efectivo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes que afecten a la parcela donde los mismos se ubiquen.

IX.11

En los casos que sea necesario la provisión del equipamiento mencionado en el Artículo anterior, las parcelas cedidas deberán indefectiblemente posibilitar la construcción de los edificios

requeridos, respetando los indicadores máximos de ocupación establecidos para el conjunto en la normativa particularizada, por lo que las mismas deberán dimensionarse en función de las superficies cubiertas determinadas para aquéllos. En todos los casos, el equipamiento requerido deberá estar convalidado, al menos a nivel anteproyecto, por la autoridad competente que corresponda, previamente a la instancia municipal de visado de la operación de mensura y división por la cual se crean las reservas de uso público.

IX.12

1. Los espacios verdes públicos a crear en los conjuntos urbanísticos de carácter integral, deberán proyectarse en un único bloque cuando la superficie mínima requerida para los mismos resulte inferior a los 8.000 m² (ocho mil metros cuadrados). Asimismo, cuando el área requerida supere esa cifra, podrán crearse todos los espacios verdes públicos que se consideren convenientes para el conjunto, aunque cada uno de ellos deberá constituir bloques totalmente rodeados por espacios circulatorios públicos, cumplir dicha superficie mínima y mantener una relación de dimensiones no menor de 1 a 3 entre largo y ancho.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el Inciso anterior, los espacios verdes públicos deberán proyectarse preferentemente en aquellos sectores del predio a urbanizar que cuenten con forestación preexistente, a efectos de asegurar su preservación para beneficio del conjunto y de la comunidad.

IX.13

En los proyectos urbanísticos de carácter integral, no se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad de Tandil la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.

IX.14

1. En los casos de conjuntos habitacionales en los que la construcción de las viviendas sea materializada en etapas, la implementación sucesiva de éstas deberá hacerse necesariamente de forma que impliquen a nuevos bloques rodeados de calles, autorizándose la implementación de la siguiente etapa a partir de:
 - a. La habilitación de todos los servicios esenciales de la etapa anterior.
 - b. La ocupación efectiva de más del 70% (setenta por ciento) de las unidades parcelarias creadas en la etapa anterior, y la habilitación del 50% (cincuenta por ciento) de las viviendas construidas en las mismas.
 - c. La habilitación de la totalidad de las viviendas de la etapa preanterior.
2. A tales efectos, se considerará que una parcela ha sido efectivamente ocupada cuando haya sido convalidado por los organismos técnicos municipales competentes, un proyecto factible de materializarse sobre la misma, y que la vivienda o el servicio han sido habilitados cuando se ha otorgado el correspondiente Certificado Final de Obra.

IX.15

Los proyectos urbanísticos de carácter integral se localizarán en el Área Urbana.

Sección 2 - Urbanizaciones residenciales cerradas

IX.16

Los proyectos urbanísticos en los que se plantee su afectación al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, serán indefectiblemente considerados como “Barrios Cerrados”, debiendo los mismos cumplimentar las exigencias establecidas en el Decreto Provincial 27/98, previo a su aprobación municipal. En estos casos, cada unidad funcional creada será considerada como equivalente a una unidad parcelaria debiendo respetar en su polígono respectivo, los indicadores urbanísticos máximos y demás prescripciones edilicias establecidos por la normativa particularizada, y por el Código de Edificación vigente. Asimismo, las viviendas serán consideradas como “multifamiliares” a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por U.F. creada. La superficie mínima de cada unidad parcelaria será de seiscientos (600) metros cuadrados.

IX.17

Los emprendimientos encuadrados en la figura de Clubes de Campo deberán cumplimentar lo determinado en el Decreto Ley 8912 y modificatorias y el Decreto 9404.

IX.18

En todos los proyectos urbanísticos mencionados en los Artículos anteriores, los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad de Tandil no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios.

IX.19

En las urbanizaciones residenciales cerradas podrá aceptarse la utilización de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole en las redes de infraestructuras internas del predio siempre que el mantenimiento de dichos equipos corra exclusivamente por cuenta del consorcio o entidad administradora constituida al efecto.

IX.20

1. Se admitirá la construcción clubes de campo en las Zonas Residenciales Extraurbanas 1 y 2 y en las Zonas de Servicios Extraurbanas del Area Complementaria y en el Area Rural.
2. Se admitirá la construcción barrios cerrados en las Zonas Residenciales Extraurbanas 1 y 2 y en las Zonas de Servicios Extraurbanas del Area Complementaria.

C A P I T U L O X - N O R M A S S O B R E C A L I D A D A M B I E N T A L

Sección 1 – Normas generales

X.1

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal e incluye reglamentaciones

referidas a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

X.2

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

X.3

Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el ítem 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. El Departamento Ejecutivo municipal 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.

X.4

El Departamento Ejecutivo municipal efectuará 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.

X.5

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

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

X.6

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 12.257 y sus modificatorias y reglamentaciones.

X.7

1. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, canales y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación del espacio territorial y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.
2. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los Organismos Provinciales y Municipales competentes.

X.8

1. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para estas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.
2. No podrán instalarse industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

X.9

Los establecimientos de cualquier tipo ubicados en el radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad sean totalmente inoocuos y no originen inconvenientes.

X.10

La construcción de pozos y/o cámaras sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías justificadas de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

X.11

1. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.
2. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inoocuos e inofensivos.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

X.12

Los responsables de producción de todo efluente o residuo sólido deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- a. Composición y características del efluente o residuo
- b. Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados
- c. Sistema de transporte
- d. Sitio de disposición
- e. 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.

X.13

El manejo, recolección, traslado y disposición final de los desechos de envases o residuos de biocidas, deberá realizarse en forma independiente a la de cualquier otro residuo y se ajustará a las normativas nacionales y provinciales vigentes referidas a la recolección, traslado y disposición final de residuos peligrosos. En forma complementaria, y según lo dictamine la Autoridad de Aplicación en cada caso, se seguirán las siguientes disposiciones:

1. 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 las propiedades hasta su traslado.
2. Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde el Departamento Ejecutivo municipal disponga su disposición final.
3. La disposición final se realizará en plantas especialmente habilitadas al efecto o, alternativamente, consistirá en su enterramiento en parcelas cercadas y ubicadas en sectores del Area Rural, donde las napas de agua estén suficientemente bajas para evitar la contaminación de las mismas y según lo disponga la Autoridad de Aplicación.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

X.14

1. No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.
2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
 - a. Transporte y estadía de animales.
 - b. Procesamiento de productos animales.
 - c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
 - d. Procesos industriales de cualquier tipo.
 - e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

X.15

La erradicación de ruidos molestos y vibraciones se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal 8058 y sus modificatorias.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

X.16

1. Declárese de interés municipal y comunitario, conforme los principios establecidos por la Ley 12.276, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Partido de Tandil, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.
2. Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación tanto de la forestación rural existente, como el completamiento del arbolado urbano, en este caso mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos de las Áreas

Urbanas del Partido y de todos los Espacios Verdes y jardines públicos comprendidos en aquéllas, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

X.17

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

X.18

Será responsabilidad ineludible y solidaria de todos los habitantes del Partido, como también de las personas circunstancialmente en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el interior de predios o parcelas de dominio privado, o en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior.

X.19

Sin perjuicio de lo expresado en los artículos precedentes, cada habitante o transeúnte que considere que se vean afectados los derechos comunitarios enunciados en el Artículo X.16., podrá requerir la asistencia técnico-profesional de la Autoridad de Aplicación, o realizar eventuales denuncias ante la misma, de verificarse violaciones a lo establecido en el Artículo X.17.

X.20

El interés por la ampliación del patrimonio forestal rural a que alude el Artículo X.16., estará referido al auspicio oficial a la forestación con fines tanto de explotación comercial, como de protección ambiental o simplemente ornamental que se realice por iniciativa privada, esto sin perjuicio de la utilización de planes o programas eventuales de forestación encarados por organismos oficiales y que puedan ser de aplicación en el territorio del Partido.

X.21

La responsabilidad de la plantación, conservación, eventual reposición y/o custodia de las especies pertenecientes al arbolado urbano en los espacios circulatorios públicos recaerá exclusivamente en el propietario del inmueble frente a la cual se ubiquen las mismas. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado o a organismos oficiales, la responsabilidad mencionada recaerá en el funcionario de mayor jerarquía a cargo de los mismos. Cuando por razones de índole económica el propietario de un inmueble no pueda afrontar con la plantación ó reposición obligatoria de la especie correspondiente, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por

el organismo municipal competente, podrá otorgar al responsable los ejemplares a plantar que sean necesarios, según lo determinado en esta Sección.

X.22

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

X.23

1. La forestación y/o reforestación de los espacios circulatorios urbanos, estará regulada por un Plan Sectorial permanente de plantación y reposición de especies, determinadas por calles, elaborado por la Autoridad de Aplicación, al cual necesariamente deberán ajustarse los responsables de dicha obligación.
2. El Plan Sectorial será elaborado por la Autoridad de aplicación de acuerdo a lo especificado en el Capítulo II del Título III del presente Plan.
3. De existir diferencias entre la/s especie/s existente/s y las establecidas en el Plan Sectorial, el propietario frentista podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación el cambio sin cargo de la/s misma/s.

X.24

La forestación y/o reforestación tendiente a configurar el arbolado urbano será obligatoria en todos los espacios circulatorios de carácter público de las Areas Urbanas, del Area Complementaria y de los Centros de Servicios Rurales en los que se hubieran materializado obras de infraestructura vial que permitan determinar en forma fehaciente y concreta el ancho y nivel de las aceras.

X.25

Quedarán exceptuados de la forestación o reforestación obligatoria mencionada en el Artículo anterior, los siguientes espacios circulatorios públicos:

- a. Las calles Gral. M. Belgrano, Gral. M. Pinto, Gral. J. de San Martín, Gral. D.F. Sarmiento y Gral. B. Mitre, ambas comprendidas entre las calles Chacabuco y Av. R. Santamarina; y las calles Gral. M. Rodríguez, 9 de Julio, L. N. Alem y Gral. J.M. Paz entre las calles Gral. M. Belgrano y Av. España, todas del Area Urbana de Tandil.
- b. Todas las calles del Area Urbana, del Area Complementaria y de los Centros de Servicios Rurales que tengan menos de 11,00 m. (once metros) de ancho total.
- c. Todas las calles donde las aceras determinadas tengan un ancho menor a 1,80 m. (un metro ochenta centímetros).

X.26

1. Toda propuesta de ampliación o reestructuración urbana, que implique la cesión y apertura de nuevos espacios circulatorios públicos, obligará a sus gestores, promotores y/o propietarios a encomendar a un profesional habilitado, la elaboración de un proyecto de forestación en ajuste a lo establecido en la presente Sección. Dicho proyecto deberá contemplar las siguientes pautas, respecto a las especies elegidas:
 - a. Adaptación biológica al clima y suelos del Partido.

- b. Dimensiones máximas de la copa en relación al ancho de las aceras previstas y a instalaciones aéreas de infraestructura (energía eléctrica, alumbrado, etc.).
 - c. Armonía de la forma y/o belleza ornamental propia.
 - d. Densidad y característica del follaje.
 - e. Capacidad de la especie como descontaminante ambiental.
 - f. Velocidad de crecimiento en los años iniciales a partir de la plantación.
 - g. Incapacidad para segregar sustancias que afecten a personas, animales u objetos materiales.
 - h. Resistencia probada a plagas y/o agentes patógenos.
 - i. Longevidad razonable.
 - j. Flexibilidad y resistencia al desgajado del ramaje.
 - k. No poseer espinas u otros órganos peligrosos para la integridad física de personas ó animales.
2. Los proyectos de forestación deberán ser aprobados por la Autoridad de aplicación, como condición previa a la aprobación del proyecto urbanístico integral correspondiente.

X.27

Toda propuesta edilicia nueva ó proyecto urbanístico integral a construirse en inmuebles donde existan especies forestales, sean éstas aisladas ó agrupadas, deberá prever, en lo posible, la coincidencia de ubicación de las superficies que obligatoriamente deben dejarse libres por aplicación de lo establecido en este Plan, con la de las especies existentes. En caso contrario, y de verse afectado el patrimonio forestal, deberán consignarse claramente en la memoria del proyecto las razones por las cuales se renuncia a la preservación de aquél y la alternativa superior que se propone en compensación a la pérdida ocasionada, todo ello avalado por los profesionales responsables del proyecto.

X.28

1. En la configuración del arbolado urbano, la forestación ó reforestación de las especies se hará guardando las distancias adecuadas, no debiendo ser éstas inferiores a los 5,00 m. (cinco metros), ni mayores a 10, 00 m. (diez metros) entre ejemplares, salvo que la autoridad de aplicación determine otra separación estrictamente acotada ó regularizada.
2. Los ejemplares terminales de la alineación en cada cuadra no deberán ubicarse a menos de 1,50 (un metro cincuenta centímetros) medidos sobre la línea del arbolado, a partir de la prolongación de la L.M.E, en ochava.
3. La plantación de los ejemplares se realizará en el centro de los espacios ó cazuelas practicados al efecto en las aceras, conformados éstos según lo reglamentado en el Artículo 3.3.3.4. del Código de Edificación vigente.

X.29

1. Si bien la forestación ó reforestación obligatoria puede practicarse durante todo el año, se determina como más adecuado al efecto, el período comprendido entre el 15 de Mayo y el 15 de Septiembre, fecha esta última desde las que podrán aplicarse por analogía las penalidades previstas por falta de veredas en el Artículo 2º de la Ordenanza 3535(85), a los propietarios que no cumplimenten con la misma, sanciones que dejarán de aplicarse al momento que la Autoridad de Aplicación certifique el encuadre a la presente Ordenanza.

X.30

Cuando por su estado sanitario u otras razones excepcionales y debidamente justificadas sea necesaria la eliminación de algún ejemplar perteneciente al arbolado urbano, las tareas correspondientes estarán a cargo exclusivamente de la Autoridad de Aplicación, la cual asimismo podrá proveer al propietario frentista el ejemplar de reposición correspondiente. Asimismo, cuando

por accidente o eventuales imprevistos se causen daños a ejemplares del arbolado urbano ó del patrimonio forestal público, la responsabilidad de su reposición correrá por exclusiva cuenta del causante del estrago, en la medida de penalidad que establece la presente Ordenanza..

X.31

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

X.32

Las empresas ó entes públicos ó privados prestatarios de servicios públicos que realicen tendidos de nuevas redes aéreas ó subterráneas, deberán indefectiblemente adecuar las mismas, procurando no afectar el arbolado urbano. En caso de resultar imposible cumplimentar dicho requisito, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la ejecución de las tareas solicitadas, sólo en caso que la empresa causante de la afectación presente, y sea aprobada, una propuesta de forestación alternativa equivalente que responda a los principios enunciados en el Artículo X.16.

X.33

En los casos en que el arbolado urbano afecte a redes de servicios públicos existentes, dificultando su conservación y/o mantenimiento, las empresas ó entes prestatarios podrán plantear justificadamente la existencia de la problemática a la Autoridad de Aplicación, la cual, previa verificación de los inconvenientes planteados, podrá disponer la realización de las tareas necesarias de adecuación del mismo.

X.34

1. Sin perjuicio de las penalidades determinadas en la presente Sección, los daños, parciales ó totales, deliberados ó no, ocasionados a especies del patrimonio forestal del Partido, verificados y evaluados por la Autoridad de Aplicación, serán penalizados según la gravedad de la afectación por el Tribunal de Faltas municipal, imponiendo a los responsables los siguientes cargos, según corresponda:
 - a. Multas en dinero efectivo, graduadas conforme a una variable de factores que incluya:
 - a.1. El valor de mercado del ejemplar según su especie y variedad.
 - a.2. El valor estético del ejemplar, en relación a su situación solitaria, alineada ó agrupada.
 - a.3. El estado sanitario del ejemplar.
 - a.4. El valor asignado como agente biológico, según ubicación dentro del territorio del Partido.
 - a.5. El desarrollo alcanzado en vida del ejemplar.
 - b. Reposición como opción alternativa, en ejemplares de igual especie y variedad, en cantidad y calidad equivalente al valor de la multa en efectivo determinada en primera instancia.
2. La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar la graduación de las penalidades, asignando escalas de valorización a los factores mencionados, según las distintas alternativas planteadas, a considerar en la evaluación del daño cometido, como asimismo implementar los mecanismos administrativos necesarios para el cumplimiento de los principios y obligaciones que se establecen en la presente Sección.

X.35

Corresponderá la aplicación de una penalidad similar a las establecidas por la Ordenanza 3535 (85), a los responsables que:

- a) Hayan plantado una especie distinta a la asignada a la calle.
- b) No hayan respetado la configuración del arbolado conforme lo determinado en la presente Sección.
- c) No hayan construido, o no mantengan en condiciones reglamentarias los espacios o cazuelas de plantación en las aceras.

X.36

Por el contrario, aquellos responsables que demuestren anualmente el correcto mantenimiento del arbolado urbano, conforme los objetivos planteados en el Artículo X.17., y previa certificación de la Autoridad de Aplicación, podrán tramitar un descuento del 5% (cinco por ciento) en la tasa por Retribución de Servicios correspondiente al período.

Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje

X.37

Las actuaciones y medidas del presente Plan velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del espacio territorial que comprende las Areas Rural, Complementarias y Urbana del Partido de Tandil. Los Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle contendrán los estudios paisajísticos que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

X.38

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

X.39

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se incluyan en el catálogo patrimonial del Anexo 5, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
2. Las actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras de áridos o piedra, desmontes, etcétera, deberán realizarse, hasta tanto sigan vigentes sus habilitaciones y/o permisos, de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje.

X.40

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales.

2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas correspondientes a la Zona Corredor de Ruta deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.
3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.
4. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

Sección 8 – Acción Municipal Ambiental

X.41

Para el caso de ciudadanos eventualmente afectados en forma individual o colectiva por acciones de contaminación y/o por la violación por parte de empleados públicos, empresas privadas o otros ciudadanos de cualquiera de los preceptos tutelares dispuestos en este Capítulo, quedará expedita la Acción Municipal Ambiental.

X.42

1. La Acción Municipal Ambiental, es una acción tutelar que comprende a todas las acciones dispuestas en este cuerpo normativo. Consiste en una presentación que cualquier ciudadano con domicilio legal en el partido de Tandil puede interponer al Municipio para que éste realice constatación ambiental inmediata a través de un experto que deberá proceder y labrar acta en forma inmediata. En forma inmediata y sin intervalo de tiempo se pasarán las acciones a la Justicia Municipal de Faltas quien tendrá facultades para hacer cesar por intermedio de la Fuerza Pública si fuera menester el acto hostil a la naturaleza y al ambiente objeto de la cuestión. Si fuera necesario se solicitará la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental sobre la materia denunciada. Las Evaluaciones de Impacto Ambiental serán realizadas por la Universidad Nacional del Centro, tras comunicación inmediata en cinco días de recibida la denuncia, quien deberá expedirse concretamente en el termino de noventa días.
2. La Evaluación de Impacto Ambiental realizada, integrará el expediente administrativo que vehiculiza la denuncia. En treinta días administrativos la Autoridad de Aplicación dictará la Declaración de Impacto Ambiental que oficiará de dictamen para que el Señor Intendente Municipal resuelva en el plazo de treinta días por decreto negando o denegando la petición por resolución fundada.
3. El Decreto Municipal que deniega o acepta la Acción interpuesta cerrará la vía administrativa.

C A P I T U L O X I - P R E S E R V A C I O N D E L P A T R I M O N I O C O N S T R U I D O

XI.1

1. Declárese de interés comunitario, la protección y conservación tanto del Patrimonio Cultural, constituido por todos los edificios, monumentos, ruinas y demás bienes muebles e inmuebles,

de dominio público o privado, que por sus valores estéticos son ejemplos representativos de algún período artístico, o que por los hechos en ellos ocurridos constituyen un documento o testimonio del pasado histórico del Partido, como del Natural, integrado por aquellos elementos de origen natural o vegetal con características singulares, mencionados en el catálogo del Anexo 5 que forma parte de la presente normativa, y los que eventualmente se incorporen al mismo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.

2. En el presente Capítulo se establecen los derechos y obligaciones que a tal fin compete a cada sector interesado y las condiciones a que se ajustará dicha protección.

XI.2

1. La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes del Partido, así como de las personas circunstancialmente en tránsito por el mismo, a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.
2. La protección establecida por el Artículo anterior implica, en principio, propiciar el uso racional y/o educativo de los bienes inventariados, y su salvaguarda, imponiendo la prohibición expresa de demoler, total o parcialmente, modificar, ampliar o refaccionar los edificios y sitios incluidos en el listado, y la realización de trabajos de mantenimiento, restitución, rehabilitación y/o puesta en valor, incluyendo éstos hasta la aplicación de pinturas, que afecten las características naturales y/u originales de los mismos, sin autorización previa de la Autoridad de Aplicación.

XI.3

La protección aludida se entenderá aplicable en general, a fin de consolidar los atributos que hacen valorables los bienes, de acuerdo al siguiente criterio:

- a. Solares históricos: sobre los indicadores oficiales del sitio, existentes o a instalarse en el futuro.
- b. Edificios e inmuebles de valor arquitectónico: sobre las fachadas y techumbres visibles desde el espacio libre público y desde el espacio privado con accesibilidad pública..
- c. Edificios e inmuebles de valor histórico: sobre la totalidad integral del bien.
- d. Ruinas arqueológicas y/o históricas: sobre la totalidad del castro y/o unidad parcelaria donde se ubican.
- e. Monumentos y elementos de valor ornamental: sobre su integridad y su ubicación puntual dentro del espacio culturizado.
- f. Elementos naturales y/o vegetales: sobre su integridad y su condición simbólica, o paisajístico-ambiental dentro del marco natural propio del Partido.

XI.4

Los bienes inventariados incluidos en el Anexo 5 estarán asimismo protegidos en lo particular, según los criterios de valoración que especifiquen los respectivos Dictámenes de Inventario que al efecto se realicen sobre cada uno de los mismos. Los Dictámenes estarán avalados por la Autoridad de Aplicación y deberán ser formalmente notificados a los propietarios de los mismos, o a los responsables de su mantenimiento y/o conservación, en caso de tratarse de bienes de dominio del Estado. A tal fin, se establecen los siguientes criterios de valoración:

- a. Valor urbanístico: referido a las cualidades del bien como hito singular, o por la coherencia tipológica de conjunto dentro del paisaje urbano o culturizado.
- b. Valor arquitectónico: referido a los edificios poseedores de cualidades propias de un estilo o escuela de composición, u otra particularidad relevante.
- c. Valor histórico-cultural: referido a aquellos elementos testimoniales que configuran la memoria histórica colectiva.

- d. Valor singular: referido a las características propias de su naturaleza y que sean irreproducibles de materialización por manufactura humana, o a las de calidad y/o de diseño del edificio, sitio o elemento.

XI.5

Los propietarios y/o administradores de los bienes inventariados dispondrán de un plazo de 60 (sesenta) días corridos, contados a partir de la fecha de notificación del respectivo Dictamen de Inventario mencionado en el Artículo anterior, para formular cualquier objeción a los valores de protección atribuidos ante la Autoridad de Aplicación. Transcurrido ese lapso sin mediar presentación alguna, se considerará firme el Dictamen, y perdido el derecho a formular reclamos.

XI.6

Cualquier propietario de un bien no inventariado, como asimismo un particular o entidad que considere que el mismo posea valores como los descriptos en el Artículo XI.4, podrá solicitar, en cualquier momento u oportunidad, su inclusión en el listado del Anexo 6, aunque en tal caso, la Autoridad de Aplicación deberá reconocer el valor patrimonial del bien, previamente a la incorporación formal, la cual será resuelta en todos los casos por el Concejo Deliberante.

XI.7

La responsabilidad primaria de la conservación, mantenimiento y/o reparación de los bienes componentes del Patrimonio Cultural y Natural del Partido, recaerá exclusivamente en los propietarios de los inmuebles donde ellos se ubiquen, sean éstos personas de existencia física o jurídica, aún cuando no ocuparen efectivamente los mismos. En los casos de inmuebles pertenecientes al Estado, o a organismos oficiales, la responsabilidad mencionada recaerá en el funcionario de mayor jerarquía a cargo de los mismos.

XI.8

Las obligaciones de protección y conservación establecidos por el presente Capítulo permanecerán en vigencia plena aun cuando los bienes fueran enajenados, cedidos, donados, alquilados o sometidos a derechos reales que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

XI.9

La Comisión Permanente de Defensa del Patrimonio Cultural y Natural del Partido de Tandil, creada por Ordenanza 4969, además de las funciones de le son propias, tendrá a su cargo la actualización del inventario y la realización de la catalogación de los bienes preservables, pudiendo asimismo elaborar proyectos particularizados y/o programas de difusión referidos a la protección patrimonial, y llevar a cabo, con la colaboración del poder público, las acciones que fueran necesarias para el rescate de los bienes protegidos que presenten peligro inminente de ruina o colapso.

XI.10

1. La Comisión Permanente de Defensa del Patrimonio Cultural y Natural del Partido de Tandil confeccionará un Registro de Inventario, el que deberá estar compuesto por fichas individuales de cada uno de los bienes patrimoniales preservables, incluyendo las mismas la descripción más detallada posible, indicándose al efecto, como mínimo:
 - a) Propietario actual registrado;
 - b) Domicilio del bien o vinculación por vía pública;

- c) Nomenclatura catastral completa del inmueble;
 - d) Planimetría de plantas y alzados, en caso de edificios o monumentos, a escala conveniente;
 - e) Referencia a Expedientes de obra registrados, en caso de edificios;
 - f) Fotografías de fachadas o del solar;
 - g) Atributos del bien, según clasificación establecida en el Artículo XI.3,
 - h) Dictamen de valores atribuidos al bien, según criterios establecidos en el Artículo XI.4,
 - i) Valor económico del bien, determinado en base a los atributos particulares preservables, o al surgido de la tasación oficial;
 - j) Otras referencias u observaciones.
1. La custodia del Registro estará a cargo de la Autoridad de aplicación, o del organismo o institución en que éste delegue la responsabilidad, debiendo estar dicho Registro disponible para consulta de quien lo solicite. La actualización del inventario, tanto como la recatalogación de los bienes preservables, se hará con una periodicidad no mayor a los 2 (dos) años.

XI.11

Los bienes protegidos deberán estar convenientemente señalizados con cartelería oficial visible desde la vía pública, con la única finalidad de brindar a la comunidad la información histórico-turística indispensable respecto de los valores preservables de los mismos y sin perjuicio de incluir en ella advertencias sobre las penalidades que pesan sobre los responsables, en caso de eventuales daños y/o destrucción total o parcial del patrimonio cultural o natural. La colocación de placas indicativas oficiales sobre los bienes protegidos no podrá ser rehusada por los propietarios, inquilinos o eventuales ocupantes del inmueble donde aquellos se ubican. Queda expresamente prohibida la colocación de toldos y/o anuncios publicitarios fijados a dichos bienes, a menos que los mismos correspondan a un establecimiento comercial que eventualmente desarrolle allí su actividad, y siempre que no afecten los valores atribuidos en particular al bien preservado.

XI.12

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, la protección impuesta a los bienes inmuebles deberá constar fehacientemente en cada planimetría, ficha catastral, minuta de dominio, y demás documentos, confeccionados manualmente o por medios digitalizados, que constituyan elementos de la base de datos oficiales registrados en los distintos organismos municipales, como asimismo deberá consignarse dicha protección en toda Constancia, Certificado, o documentación emitida o visada por los mismos. Será obligatorio también que los señores Escribanos, o el Juez, en caso de una subasta judicial, hagan mención de la condición de bien protegido por el presente Plan, en toda transmisión de dominio o constitución de derechos reales sobre inmuebles incluidos en el listado del Anexo 6.

XI.13

1. A los efectos de tramitar la aprobación para cualquier intervención sobre los bienes protegidos, los propietarios deberán realizar una presentación ante la Autoridad de Aplicación, acompañando la siguiente documentación, la que deberá estar avalada por el/os profesional/es con competencia y habilitado/s, que asumirán la responsabilidad de la correcta ejecución de los trabajos:
- a. Diagnóstico de los deterioros observados en el bien, que hacen necesaria la intervención; o propuesta de adecuación funcional del edificio o monumento a nuevas necesidades de su propietario.
 - b. Planimetrías generales de plantas, cortes, alzados y detalles constructivos en los casos de ampliaciones y/o reformas de edificios o monumentos existentes.
 - c. Memoria descriptiva de los trabajos a realizar, indicando técnicas, materiales, y etapas y plazo de ejecución de los mismos.
 - d. Mención de la empresa constructora a cargo de los trabajos, y de su/s representante/s técnico/s, y domicilios legales y reales de los mismos.

- e. Presupuesto estimado y mención de la fuente de financiación (crédito, subsidio, etc.).
 - f. Otra documentación que la autoridad de aplicación estime necesario agregar, por las características propias del bien.
2. La documentación presentada será analizada por la Autoridad de Aplicación en el plazo más breve posible, y de existir conformidad por la calidad de los trabajos propuestos, la misma emitirá el correspondiente Aval de Intervención Conforme, documento que resultará imprescindible para obtener el Permiso de Obra establecido en el Código de Edificación vigente. En este caso, los trabajos estarán exentos del pago de los Derechos de Construcción correspondientes.

XI.14

1. Toda intervención sobre un bien protegido, aun las que se realicen argumentando fines de recuperación, restauración, restitución, o puesta en valor del mismo, sin tramitar previamente la conformidad expresa de la Autoridad de Aplicación, verificada por ésta o por algún otro organismo municipal, dará lugar a la inmediata paralización de los trabajos y a la automática aplicación por la Justicia de Faltas municipal de las penalidades correspondientes a todas las personas que resulten responsables.
2. Las infracciones a las que hace mención el Inciso anterior serán consideradas Faltas Graves según lo especificado en el Código de Faltas.
3. Los trabajos podrán reanudarse sólo cuando hayan sido abonadas las multas aplicadas, se haya presentado la documentación exigida en el Artículo anterior y haya sido emitido el Aval de Intervención Conforme por la Autoridad de Aplicación. En este caso, deberán abonarse los Derechos de Construcción correspondientes, mas un recargo equivalente a dicho valor determinado.

XI.15

Sin perjuicio de las penalidades establecidas, los daños, parciales o totales, ocasionados al Patrimonio Cultural y/o Natural del Partido, serán evaluados por la Autoridad de Aplicación y penalizados por la Justicia de Faltas municipal, según sea el grado de afectación y/o merma de sus valores particulares que el bien haya sufrido, según el siguiente criterio:

1. Por destrucción parcial del bien protegido:
 - a. Como resultado de actitud negligente verificada por la Autoridad de Aplicación:
 - a.1. El propietario del inmueble donde se ubica el bien, deberá reconstruirlo íntegramente a su costa, en el plazo determinado por la Autoridad de Aplicación, restituyendo, de ser posible, los mismos materiales estructurales y respetando hasta en el mínimo detalle, las técnicas constructivas, diseños, texturas y/o cromatismos originarios. En caso de imposibilidad de reconstruir, material y fielmente el bien, la destrucción podrá considerarse total, correspondiendo en tal caso aplicar las penalidades previstas para esos casos.
 - a.2. Los profesionales y/o empresas de construcciones o demoliciones que tuvieran responsabilidades en la generación del daño, deberán abonar una compensación pecuniaria proporcional al mismo, calculada en base al valor atribuido del bien, consignada en el Registro de inventario.
 - b. Como resultado de actitud deliberada verificada por la Autoridad de Aplicación:
 - b.1. El propietario del inmueble donde se ubica el bien, además de reconstruirlo a su costa, en las mismas condiciones establecidas en a.1., deberá abonar una compensación pecuniaria proporcional al daño causado, calculada en base al valor asignado al bien, consignada en el Registro. Las empresas de construcciones o demoliciones que tuvieran responsabilidades en el hecho, abonarán una compensación equivalente.
 - b.2. Los profesionales que tuvieran responsabilidades en la generación del daño, deberán abonar una compensación equivalente a la establecida en a.2., sin perjuicio de aplicarse asimismo las penalidades que correspondan, previstas en el Código de Edificación vigente.
2. Por destrucción total del bien protegido:

- a. Todos los responsables de la pérdida total del bien protegido (propietario/s, profesional/es, etc.) deberán abonar particularmente una compensación pecuniaria equivalente al doble del valor asignado al bien, consignado en el Registro, sin perjuicio de la aplicación de las otras penalidades accesorias mencionadas en I. a quien corresponda, según se verifique en el sumario que se realice oportunamente.
- b. Todas las compensaciones deberán abonarse exclusivamente en efectivo, en los plazos que determine la Justicia de Faltas, los que no deberán exceder el lapso de 12 (doce) meses desde la fecha de la sentencia correspondiente.

XI.16

Toda actuación de profesionales matriculados, que fuera causal de daños al Patrimonio Cultural y Natural del Partido, dará facultad a la Autoridad de Aplicación a solicitar, por intermedio del Departamento Ejecutivo municipal, la intervención del Colegio respectivo para la evaluación de sus conductas individuales en el hecho considerado, sin perjuicio de recurrir a la Justicia Civil o Penal según sea la gravedad del daño causado a los bienes y del perjuicio a la comunidad.

XI.17

Cuando por razones de índole económica el propietario de un bien protegido no pueda afrontar la conservación del mismo, la Autoridad de Aplicación, previa certificación de indigencia expedida por el organismo municipal competente, o verificación de la incapacidad financiera de aquél, podrá tramitar el otorgamiento de subsidios o subvenciones a tal fin. En este último caso, los bienes que se hayan beneficiado con algún tipo de subvención, no podrán ser objeto de transferencia de dominio, hasta tanto no se haya reintegrado la totalidad del monto otorgado, actualizado a la fecha de su efectivo pago.

XI.18

El propietario de todo bien inventariado, mientras realice acciones de preservación y/o conservación del mismo, podrá gozar de una exención total o parcial en la Tasa Retributiva de Servicios, cuyo porcentaje será determinado por la Autoridad de Aplicación en base a la importancia y cuantía de las inversiones que debe realizar para su conservación, el que será elevado al Concejo Deliberante para su consideración y aprobación.

XI.19

El Departamento Ejecutivo, a través del organismo competente, deberá dar adecuada difusión, por los distintos medios y con una periodicidad razonable, de los inmuebles protegidos, para su debido conocimiento por la comunidad del Partido. Asimismo, deberá incluirse una referencia a este Capítulo y a sus alcances, en toda la folletería y promoción de carácter turístico que se emita con carácter oficial.

XI.20

El propietario de un bien protegido podrá acordar con la Municipalidad de Tandil el ejercicio de un derecho de preferencia a favor de ésta, en igualdad de condiciones de venta, en los casos de una eventual oferta de transferencia de dominio del mismo. La incorporación al patrimonio municipal del bien protegido sólo será factible si el mismo es considerado de necesaria utilidad para el desarrollo de funciones específicas propias de la administración, atribuidas por el Decreto Ley 6769/58 - Ley Orgánica de las Municipalidades.

XI.21

Queda establecida la formación de un Fondo de Reserva para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Partido, mediante una cuenta especial creada al efecto en la Sucursal Tandil del Banco de la Provincia de Buenos Aires, y constituido con los siguientes recursos:

- a. Los montos provenientes de la Tasa por Retribución de Servicios (o su equivalente aplicable en zonas no urbanas) correspondientes a los inmuebles donde se ubican bienes protegidos,
- b. Los montos provenientes de las multas aplicadas en virtud de las penalidades establecidas en los Artículos XI.15 y XI.16,
- c. Las donaciones, legados y/o contribuciones voluntarias efectuadas con ese fin por particulares, instituciones privadas u organismos oficiales.

Los montos depositados en el Fondo de Reserva serán acumulables en los sucesivos ejercicios fiscales y tendrán como destino específico tanto posibilitar el cumplimiento de los fines y propósitos de la Autoridad de Aplicación establecidas en el Artículo XI.9, como coadyuvar al mantenimiento de los bienes protegidos en los casos contemplados en el Artículo XI.17.

El Departamento Ejecutivo tendrá a su cargo el manejo de las disponibilidades del Fondo de Reserva, conforme los mecanismos administrativos habituales, pudiendo la Autoridad de Aplicación requerir en cualquier momento un informe de estado de dicha cuenta especial, al organismo municipal competente.

Título 3

Sistema de Gestión

C A P I T U L O I - S I S T E M A M U N I C I P A L D E G E S T I O N T E R R I T O R I A L

1.1

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos:

1. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
2. Garantizar el gerenciamiento eficaz del PDT direccionado a la mejora de la calidad de vida.
3. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del PDT.

1.2

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos establecidos en este Plan y en las reglamentaciones para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y reglamentaciones establecidas en los Títulos 1y 2.

1.3

Los instrumentos componentes del SMGT que complementan el PDT son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de promoción y desarrollo.
3. Instrumentos de intervención en el mercado de tierras.
4. Instrumentos de participación ciudadana.
5. Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.
6. Procedimiento particular de aprobación.

1.4

Crease la Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial en forma dependiente de la Autoridad de Aplicación.

1.5

La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

1.6

Corresponde a la CMGT emitir opinión sobre:

1. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
2. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
3. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del Plan.
4. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

En todos los casos el dictamen tendrá el carácter de obligatorio y no vinculante.

1.7

Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales componentes de la Comisión Municipal de Gestión Territorial serán las siguientes:

1. El Secretario de Planeamiento y Obras Públicas.
2. El Secretario de Desarrollo Local.
3. El Director de Ordenamiento Territorial
4. El Director de Obras Particulares
5. El Director de Ecología y Medio Ambiente
6. Un representante del Colegio de Arquitectos
7. Un representante del Colegio de Ingenieros
8. Un representante del Colegio de Técnicos
9. Un representante del Colegio de Agrimensores
10. Un representante de la Asociación de Abogados
11. Dos representantes del Honorable Concejo Deliberante

Los representantes de las entidades no gubernamentales serán designados por el Departamento Ejecutivo a propuesta de estas.

1.8

1. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.
2. En caso de considerarlo necesario la CMGT podrá convocar a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.
3. Las instituciones no gubernamentales componentes de la CMGT recibirán una compensación funcional no remunerativa como reconocimiento de gastos por su tarea que será fijada en el decreto reglamentario antedicho.

C A P I T U L O I I - I N S T R U M E N T O S C O M P L E M E N T A R I O S D E P L A N I F I C A C I O N

11.1

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del PDT a sectores mas reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

11.2

Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

II.3

1. Planes especiales: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Areas Urbana, Complementaria o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el PDT.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

II.4

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

II.5

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VII del presente Título.

C A P I T U L O I I I - I N S T R U M E N T O S D E P R O M O C I O N Y D E S A R R O L L O

III.1

Los instrumentos de promoción y desarrollo de este Plan son los siguientes:

1. Fondo de Desarrollo Urbano
2. Convenios Urbanísticos
3. Consorcios
4. Premios de Incentivo

Sección 1 – Fondo de Desarrollo Urbano

III.2

Créase el Fondo de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

1. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipales, que se crea en el Capítulo IV de este Título
2. La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial de ocupaciones irregulares, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas.
3. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos y equipamientos sociales que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
4. La ejecución de parques y espacios verdes y recreativos.

III.3

Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

1. Las partidas presupuestarias que se afectarán específicamente en los presupuestos municipales.
2. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos descriptos en el inciso 2 del Artículo anterior.
3. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de redes de infraestructura descriptas en el inciso 3 del Artículo anterior.
4. La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
5. La participación municipal en las rentas urbanas que genere la acción urbanística según lo determinado en el Capítulo IV.
6. El producido económico que generen los Convenios y Consorcios Urbanísticos.
7. Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.
8. Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.

III.4

Las obras y acciones a las que se afectarán los recursos del Fondo serán determinadas por Ordenanza especial del Concejo Deliberante a propuesta del Departamento Ejecutivo.

Sección 2 – Convenios Urbanísticos

III.5

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Tandil con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este PDT, se denominan Convenios Urbanísticos.

III.6

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

III.7

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.

2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

III.8

En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

III.9

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PDT, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PDT, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

III.10

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal.
3. Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de las cesiones de suelo y determinarse las condiciones de modo, tiempo y lugar en que éstas serán cumplidas.

III.11

La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la CMGT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

Sección 3 – Consorcios Urbanísticos

III.12

Cuando la gestión de un Convenio Urbanístico haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

III.13

1. Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.
2. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de la Municipalidad de Tandil.
3. A los Consorcios Urbanísticos podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.
4. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:
 - a. La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.
 - b. La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

III.14

En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

Sección 4 – Premios de Incentivo

III.15

Facultase al Departamento Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de Tandil.

III.16

El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:

1. Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado.
2. Sean funcionalmente correctas.
3. Respeten las normas urbanísticas vigentes.
4. Demuestren buena calidad constructiva.

III.17

Los premios se dividirán en las siguientes categorías:

1. Categoría A: Vivienda unifamiliar.
2. Categoría B: Vivienda multifamiliar.
3. Categoría C: Edificio de oficinas, comercio, cultura, esparcimiento e industria.
4. Categoría D: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.

5. Categoría E: Diseño y mantenimiento de jardines privados.
Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá e definitiva en cual debe ser incluido.

III.18

1. El jurado estará conformado por:
 - a. El Intendente Municipal
 - b. Dos miembros del Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo respetando en lo posible la representación política en el organismo.
 - c. El Secretario de Planeamiento y Obras Públicas del Municipio.
 - d. Un representante del Colegio de Arquitectos.
 - e. Un representante del Colegio de Ingenieros.
 - f. Un representante del Colegio de Técnicos
 - g. Un jurado invitado entre personalidades del quehacer arquitectónico nacional.
2. El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter “Ad Honorem”.
3. Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente los nombres del jurado Titular y Suplente adjuntando declaración jurada que de los mismos no tendrán relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse dicho año.
4. El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mes de cada año que determine el Departamento Ejecutivo.
5. La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desiertos los premios.
6. El jurado levantará actas de sus reuniones y resoluciones, que formarán parte del Decreto anual del Departamento Ejecutivo de adjudicación de los premios.

III.19

El Departamento Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

III.20

1. Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal y fiscal en regla.
2. Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

III.21

Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

1. Primer premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
 - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximisión del pago de la Tasa de Retributiva de Servicios por el término de un año correspondiente al inmueble premiado y Diploma Honorífico.
2. Segundo Premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
 - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

III.22

Los gastos que demanden los premios serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales.

C A P I T U L O I V - I N S T R U M E N T O S D E I N T E R V E N C I O N E N E L M E R C A D O D E T I E R R A S

IV.1

Los instrumentos de intervención en el mercado de tierras son los siguientes:

1. Banco Municipal de Tierras
2. Régimen de movilización del suelo urbano
3. Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística

Sección 1 – Banco de Tierras Municipal

IV.2

Créase el “Banco Municipal de Tierras”, dependiente de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas, el que tendrá a su cargo el registro y administración de los inmuebles no edificados de propiedad municipal.

IV.3

Los inmuebles bajo administración del Banco estarán destinados preponderantemente a:

1. Promoción de la vivienda propia de los sectores poblacionales carenciados a través de las modalidades siguientes:
 - a. Regularización dominial de ocupaciones ilegales
 - b. Loteo social
 - c. Operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua
 - d. Operatorias de vivienda por cooperativas
 - e. Operatorias de vivienda oficiales provinciales y/o nacionales.
2. Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.
3. Reservas de suelo para usos municipales.
4. Reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental.
5. Reservas para ensanche y/o apertura de calles, pasos y cruces.

IV.4

Toda afectación, subdivisión, adjudicación a particulares y traspasos de dominio de inmuebles del Banco, así como las compras y expropiaciones deberán ajustarse a las prescripciones del presente PDT y contar con los informes técnicos correspondientes y dictamen de la CMGT.

IV.5

En ningún caso podrá modificarse el destino de los espacios verdes y libres públicos ni desafectarse total o parcialmente para su transferencia a entidades o personas privadas o públicas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

IV.6

El Departamento Ejecutivo podrá convenir la permuta de reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular solo en el caso en que se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Sección 2 – Régimen de Movilización del Suelo Urbano

IV.7

El Régimen de Movilización del Suelo Urbano se aplica a los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada.

IV.8

Los inmuebles comprendidos en el régimen del Artículo anterior tributarán la Tasa Retributiva de Servicios mediante la aplicación de una alícuota 300% mayor que la que le hubiere correspondido de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente para cada ejercicio una vez transcurridos los siguientes plazos:

- a. Inmuebles que pasen de Area Rural o Complementaria a Area Urbana: cinco (5) años a partir de la fecha de publicación de la Ordenanza que modifica la clasificación del suelo.
- b. Inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de dicha fecha.
- c. Inmuebles urbanos con obras paralizadas, derruidas o demolidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.

IV.9

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

Ante caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditados, el Departamento Ejecutivo podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente.

IV.10

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

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

IV.11

Todas aquellas decisiones administrativas dictadas en razón de una solicitud de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones. Los recursos provenientes de la participación del Municipio en las rentas urbanas integrarán el Fondo de Desarrollo Urbano creado en el Capítulo III del presente Título.

IV.12

Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las rentas urbanas de que trata el Artículo anterior, los siguientes:

1. La incorporación al Area Complementaria o al Area Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Area Rural.
2. La incorporación al Area Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Area Complementaria.
3. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, el FOT, o ambos a la vez.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan, se especificarán y delimitarán las zonas o parcelas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

IV.13

La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo IV.12.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que tratan los incisos 1, 2 y 4 del referido Artículo IV.12.

IV.14

Los mecanismos de cálculo y cobro de las rentas urbanísticas especificadas en esta Sección se determinarán en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada ejercicio.

C A P I T U L O V - I N S T R U M E N T O S D E P A R T I C I P A C I O N C I U D A D A N A

V.1

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

V.2

En la gestión y el desarrollo del PDT, la Municipalidad de Tandil deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

V.3

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, según lo normado en el Capítulo I de este Título.
2. Las Audiencias Públicas, que se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal 8094 del año 2000 o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
3. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo VII de este Título 3.
4. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 1 del presente Capítulo.

V.4

El Departamento Ejecutivo o el Concejo Deliberante pueden convocar a Audiencia Pública para debatir asuntos de competencia del PDT, la que debe realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

Sección 1 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

V.5

El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

V.6

El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

V.7

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este PDT, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

V.8

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos anteriores, la Municipalidad podrá denegar por resolución fundada del Departamento Ejecutivo o por silencio, expresada en el término de diez días desde su petición, información urbanística y ambiental a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

C A P I T U L O V I - E V A L U A C I O N D E I M P A C T O A M B I E N T A L

Sección 1 – Aspectos generales

VI.1

El presente Capítulo tiene la finalidad de establecer el procedimiento jurídico administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental Municipal, en adelante EIAM o EIA, en el marco de la Ley 11.723, "Ley Integral del Medio Ambiente y Recursos Naturales" de la Provincia de Buenos Aires.

VI.2

En dicho marco, el procedimiento de EIAM será aplicable, en el Partido de Tandil, a todos los planes, programas, proyectos, acciones productivas, de servicios, comerciales y aquellos industriales correspondientes a la primera y segunda categoría previstos en la Ley 11.459 de Radicación Industrial y sus decretos reglamentarios, sean públicos o privados, que supongan la realización de obras y/o actividades susceptibles de degradar el ambiente, alterando el equilibrio ecológico, afectando la preservación de los recursos naturales o el mantenimiento de la calidad de vida.

VI.3

El procedimiento de EIAM regula asimismo la obligación del estudio previo de impacto ambiental exigido en el Artículo 9 de la Ordenanza Municipal N° 6180/93.

VI.4

La aplicación de la normativa será regida por las disposiciones que se establecen en este procedimiento y su materialización estará condicionada a la aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación municipal.

VI.5

El procedimiento de EIAM está destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir las consecuencias o efectos de planes, programas, proyectos o acciones públicos o privados, a eliminar o mitigar impactos ambientales negativos derivados de los mismos a través de medidas preventivas y/o correctivas; predecir conflictos y situaciones de riesgo ambiental; comparar alternativas a los distintos proyectos o actividades para determinar la más conveniente desde el punto de vista ambiental y monitorear los impactos así como la eficacia de las medidas de control y mitigación implementadas.

VI.6

La Autoridad de Aplicación, tendrá sin perjuicio de las que tuviese por sus funciones específicas, las siguientes facultades y deberes:

1. planificar, normar, dirigir y coordinar los procesos técnico administrativos inherentes a la Evaluación de Impacto Ambiental;
2. evaluar los estudios que sean exigidos para los planes, programas, proyectos y/o acciones que sean pasibles de la EIA;
3. fiscalizar los proyectos;
4. promover la capacitación técnica;
5. proponer, cuando corresponda, los estándares de calidad;
6. preparar cartillas resumen del procedimiento creado en este Capítulo;
7. elaborar manuales de procedimiento de EIA como resultado de la evaluación de estudios consignados en el Inciso 2, tipificados según las características de los mismos.

VI.7

La Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos de consulta con personas y/o instituciones a fin de obtener información complementaria y/o solicitar dictámenes técnicos, o requerir opinión en el procedimiento de EIA a través de las Audiencias Públicas o los mecanismos de consulta que pudieran implementarse al efecto.

Sección 2 – Procedimiento técnico - administrativo

VI.8

Todo plan, programa, proyecto o acción que de conformidad con las normas vigentes deba ser sometido a consideración del Municipio, presentado por personas físicas o jurídicas públicas o privadas, deberá incluir la información mínima que se determine en la reglamentación específica que se dicte, relativa a su inserción ambiental municipal. El cumplimiento de tales requisitos es previo al giro de las actuaciones a los órganos competentes para su tramitación.

VI.9

El procedimiento de EIAM será aplicable, además de los casos consignados expresamente en el Anexo II de la Ley 11.723, a todo proyecto, que sea categorizado a través de un dictamen emitido por la Autoridad de Aplicación municipal como sujeto a dicho procedimiento.

VI.10

Las obras y proyectos sometidos a EIA por la Autoridad Municipal incluyen:

1. Proyectos consignados expresamente en el Anexo II de la Ley 11.723
 - a. Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes;
 - b. Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios;
 - c. Cementerios convencionales y cementerios parque;
 - d. Intervenciones edilicias, aperturas de calles y remodelaciones viales.
 - e. Instalación de establecimientos industriales de primera y segunda categoría de acuerdo a las disposiciones de la Ley 11.459.
2. Proyectos y obras que se incorporan en el presente procedimiento técnico-administrativo como sometidas al procedimiento de EIAM:
 - a. Planes de desarrollo urbano.
 - b. Tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos.
 - c. Instalación de antenas de telefonía móvil, satelitales, carteles publicitarios, etc.
 - d. Demolición, remodelación o refuncionalización de inmuebles con valor arquitectónico, paisajístico o cultural.
 - e. Alteración de drenajes municipales.
 - f. Centros comerciales y de compras o ampliaciones de los existentes.
 - g. Emplazamiento de pistas de aterrizaje, helipuertos, terminales de ómnibus, de carga o similares.
 - h. Emplazamiento de estadios deportivos, centros de entrenamiento o similares.
 - i. Emplazamientos de kartódromos, velódromos o similares.
3. Proyectos y obras derivados de la aplicación de la Ley 11.723 de la Provincia de Buenos Aires
 - a. Localización de parques y complejos industriales.
 - b. Instalación de establecimientos industriales de la primera y segunda categoría según Artículo 15 de la Ley 11.459.
4. Quedan exceptuados del procedimiento de EIAM los restantes proyectos categorizados en el Anexo II de la Ley 11.723 de competencia de la Autoridad Provincial.

VI.11

El listado de actividades del Artículo precedente debe considerarse como orientador, quedando a consideración de la Autoridad de Aplicación la categorización definitiva de toda obra o proyecto así como la determinación de los estudios o informes ambientales a presentar por el proponente

VI.12

Todos los proyectos o actividades, tanto públicos como privados, a los cuales la Autoridad de Aplicación categorice como comprendidos dentro del alcance del procedimiento de EIAM deberán obtener, en forma previa al comienzo de toda obra o actividad el Certificado de Aptitud Ambiental (CAA). La obtención de la CAA es requisito indispensable para la aprobación definitiva por parte del Poder Ejecutivo Municipal de la ejecución de cualquier obra o actividad comprendida por el procedimiento de EIAM.

VI.13

El procedimiento de EIAM requerirá:

1. la presentación de un Formulario Preliminar de Impacto Ambiental;
2. la categorización del proyecto y la consecuente definición de los términos de referencia de los informes a presentar;
3. la presentación, según corresponda, del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Estudio de Impacto Ambiental Detallado (EsIAD) o Informe de Impacto Ambiental (IIA);
4. la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental (CAA).

VI.14

1. Los interesados en la realización de un proyecto de obra o actividad deberán presentar a la Autoridad de Aplicación un Formulario Preliminar de Impacto Ambiental (FOPRIA).
2. Esta determinará con criterio técnico fundado si se encuentra comprendida en alguna de las categorías sujetas al procedimiento de EIAM.
3. En caso de estimarlo necesario, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar ampliación de la información presentada para gestionar la categorización del proyecto.

VI.15

1. Sin perjuicio de los requisitos especiales en vigencia o que puedan establecerse con posterioridad a este procedimiento todo Plan, Programa, Proyecto o Acción susceptible de producir impacto ambiental relativos a transporte y transmisión, centrales de generación de energía, terminales de transporte, actividades agropecuarias y pesca, obras de saneamiento como por ejemplo agua corriente, red cloacal, red pluvial, recolección y tratamiento de residuos, urbanizaciones, turismo y recreación, grandes infraestructuras como caminos, retención y almacenamiento de agua, eventos temporarios de magnitud como ferias y festivales, forestación, tala de masas forestales nativas o implantadas, deberán completar el Formulario Preliminar de Impacto Ambiental, con carácter de Declaración Jurada firmada por el interesado directo en su realización y avalada por el profesional interviniente.
2. La precedente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la incorporación de otros planes, programas, proyectos y acciones no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

VI.16

1. Son rubros integrantes del FOPRIA:
 - a. Grado de alteración presunta según el tipo de actividad
 - b. Superficie afectada
 - c. Monto de inversión final
 - d. Cantidad diaria de usuarios:
 - d1. Estables o permanentes
 - d2. Temporarios o transitorios
 - e. Pendiente media del terreno
 - f. Areas de influencias
 - g. Movimiento de vehículos en horas pico:
 - g1. Permanentes
 - g2. Temporarios
 - h. Movimientos de suelos
 - i. Consumo de energía eléctrica mensual máxima
 - j. Tipo de residuos sólidos
 - k. Demanda de agua media mensual máxima
 - l. Tiempo de ejecución
 - m. Profundidad de la napa freática (situación más desfavorable)
 - n. Cercanía a áreas naturales o culturales protegidas
 - o. Características actuales del entorno
 - p. Accesibilidad
 - q. Cercanía a curso y/o cuerpos de agua
 - r. Cobertura vegetal arbórea del predio
 - s. Infraestructura y servicios existentes (agua, cloacas, electricidad, recolección de residuos)
 - t. Presencia de patrimonio cultural
 - u. Probabilidad de riesgos naturales (geológicos o de inundaciones)
 - v. Demanda de combustible

2. La Autoridad de Aplicación implementará una ficha para el registro de la información requerida en el Formulario Preliminar de Impacto Ambiental.
3. Déjase aclarado que se entiende por “patrimonio cultural” o “áreas naturales protegidas” solo aquellos lugares, sitios o monumentos que explícita y oficialmente se reconozcan como tal.

VI.17

1. La ponderación de los rubros que integran el FOPRIA , dará lugar mediante su sumatoria a la determinación del Índice de Magnitud del Programa o Actividad y del Índice de Fragilidad Ambiental de los mismos, según lo especificado en el Anexo 6.
2. El producto de ambos términos configura el valor de coeficiente de Impacto, en virtud del cual se determinará la calificación del Proyecto o Actividad como Impacto Ambiental No Significativo, Impacto Ambiental Medio e Impacto Ambiental Alto.

VI.18

La Autoridad de Aplicación dentro de los 10 días hábiles de recibida la información que se indica en el Artículo VI.14 y de acuerdo al análisis técnico realizado, por resolución fundada deberá calificar al proyecto como:

- a. No comprendido en el procedimiento de EIAM
- b. De Impacto Ambiental No Significativo
- c. De Impacto Ambiental Medio
- d. De Impacto Ambiental Alto

VI.19

En aquellos proyectos calificados como “No comprendidos en el procedimiento de EIAM”, de acuerdo a las categorías del Artículo anterior, las actuaciones se girarán a los organismos municipales competentes, previa notificación al o a los presentantes, para la prosecución de su trámite ordinario.

VI.20

1. Los proponentes de proyectos categorizados como de Impacto Ambiental No Significativo, deberán presentar un Informe de Impacto Ambiental (IA).
2. Dicho informe deberá describir todos los posibles impactos significativos del proyecto como asimismo proponer las correspondientes medidas de mitigación y control. Son contenidos mínimos de dicho informe:
 - a. Resumen ejecutivo
 - b. Descripción de proyecto
 - c. Descripción del ambiente (específico)
 - d. Evaluación de efectos e impactos ambientales
 - e. Propuestas correctivas
3. Los IA tendrán carácter de declaración jurada y deberán estar firmados por profesionales que acrediten antecedentes y estudios de grado y/o postgrado en disciplinas ambientales, o profesionales que acrediten experiencia en estudios ambientales. Los profesionales que firmen dichos informes serán responsables solidarios con el proponente del proyecto de la veracidad de la información contenida en los mismos.

VI.21

Los proponentes de proyectos categorizados como de Impacto Ambiental Medio e Impacto Ambiental Alto deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). Dicho informe será de

carácter interdisciplinario, cumplirá los requerimientos de los términos de referencia y tendrá el siguiente formato general:

- a. Descripción del ambiente antes de la iniciación de las obras y/o actividades previstas (línea de base ambiental).
- b. Descripción de las obras y/o actividades previstas.
- c. Enumeración, caracterización y evaluación de todos los impactos reales o potenciales de las obras y/o actividades previstas, incluyendo aspectos ecológicos, sociales, culturales, arquitectónicos y económicos.
- d. Propuesta de medidas de mitigación y control de los impactos negativos.

VI.22

1. En los casos en que la magnitud y/o la importancia de uno o más impactos en particular lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental Detallado (EsIAD), en el cual se expliciten detalles del o los impactos en particular y de las medidas de mitigación y control correspondientes. Son contenidos mínimos del EsIA y del EsIAD:
 - a. Resumen Ejecutivo
 - b. Descripción del proyecto
 - b.1. General
 - b.2. Particular
 - b.3. Síntesis de acciones
 - c. Descripción de ambiente
 - c.1. Descripción general
 - c.2. Aspectos del medio natural
 - c.3. Aspectos del medio construido
 - c.4. Aspectos socio - económico - culturales
 - c.5. Aspectos políticos - normativos - institucionales
 - c.6. Síntesis de elementos sensibles del ambiente
 - d. Evaluación de efectos o impactos ambientales
 - d.1. Identificación de efectos
 - d.2. Evaluación de impactos
 - e. Plan de actuación
 - e.1. Determinación de medidas de potenciación de impactos positivos
 - e.2. Determinación y diseño de medidas de mitigación de impactos negativos (a nivel de factibilidad o diseño según se determine en el caso particular)
 - e.3. Evaluación de riesgos (eventual)
 - e.4. Plan de comunicación y difusión (eventual)
 - f. Manejo y capacitación ambiental (eventual)
 - g. Plan de seguimiento
 - g.1. Programa de monitoreo
 - g.2. Auditorías ambientales (eventual)
2. El EsIA y el EsIAD tendrán carácter de declaración jurada y deberán ser elaborados por un equipo interdisciplinario. Dichos estudios deberán ser firmados por profesionales que acrediten antecedentes y estudios de grado y/o postgrado en disciplinas ambientales, o profesionales que acrediten experiencia en estudios ambientales. Los profesionales que firmen dichos informes serán responsables solidarios con el proponente del proyecto de la veracidad de la información contenida en los mismos.

VI.23

En todos los casos, sea que el emprendimiento haya sido calificado de medio o de alto impacto al medio ambiente, en el supuesto de no ser satisfechos los requerimientos técnicos de la Autoridad de Aplicación, el peticionante tendrá derecho a presentar tantas opciones o alternativas al anteproyecto como lo crea conveniente.

VI.24

La Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor a 30 (treinta) días de recibidos los EsIA, EsIAD o IA notificará a los responsables de los resultados del estudio así como las modificaciones a que hubiere lugar o bien, emitirá el CAA que podrá contener:

- a. La aprobación del proyecto o actividad peticionada.
- b. La aprobación de la realización del proyecto o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias.
- c. La oposición a la realización del proyecto o actividad solicitada.

VI.25

El Certificado de Aptitud Ambiental o el rechazo del Proyecto, en su caso, serán elevados por la Autoridad de Aplicación y convalidado mediante resolución del Intendente Municipal. Debe notificarse al interesado y publicarse en el Boletín Oficial Municipal.

VI.26

1. Una vez emitido por la Autoridad de Aplicación, el Certificado de Aptitud Ambiental el mismo tendrá una validez de 2 (dos) años.
2. La Autoridad de Aplicación podrá verificar en cualquier momento la veracidad de los impactos previstos y la implementación y efectividad de las medidas de mitigación y el cumplimiento de las instrucciones modificatorias si correspondiera; pudiendo, en los casos en que se detecten no conformidades suspender o cancelar la validez del CAA.

VI.27

La Autoridad de Aplicación arbitrará las medidas adecuadas para asegurar un sistema de información amplio, posibilitando a los ciudadanos e instituciones interesadas acceder, en cada caso particular, a los estudios o informes presentados, expedientes, dictámenes, opiniones, criterios de evaluación aplicados y Certificado de Aptitud Ambiental, cuando lo soliciten, sin perjuicio de la confidencialidad que corresponda.

VI.28

1. El Poder Ejecutivo Municipal arbitrará los medios necesarios para asegurar la participación informada de la comunidad en todas las etapas del proceso de EIAM.
2. En los casos en los cuales los resultados de los EsIA o EsIAD requirieran por su magnitud o importancia una consulta a la sociedad local implicada la Autoridad de Aplicación elevará al Intendente, previo envío de la documentación respectiva, la solicitud de Audiencia Pública.
3. Las Audiencias Públicas se regirán según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal 8094 del año 2000 o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.

VI.29

1. Las sanciones con las que serán reprimidas las infracciones al presente procedimiento técnico administrativo, se regirán por lo dispuesto en Código de Faltas municipal.
2. De acuerdo a la gravedad de la falta el Departamento Ejecutivo podrá proceder a la revocación del Certificado de Aptitud Ambiental y/o la clausura temporal y/o definitiva, parcial y/o total de instalaciones, equipos y edificaciones.

VI.30

Las obras y actividades comerciales y de servicios instalados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza tendrán un plazo máximo de 9 (nueve) meses para presentar ante la Autoridad de Aplicación el Formulario Preliminar de Impacto Ambiental a fin de que ésta determine, con criterio técnico fundado, si las obras, instalaciones o actividades se encuentran comprendidas en alguna de las categorías sujetas al procedimiento de EIAM.

VI.31

La Autoridad de Aplicación luego de presentada la solicitud de categorización de las obras y actividades preexistentes seguirá los procedimientos de EIAM indicados en los Incisos 2., 3. y 4. en el Artículo VI.13.

VI.32

En caso de que la obra o actividad en cuestión produzca impactos ambientales que superen los límites admisibles establecidos por la legislación ambiental vigente y aplicable, la Autoridad de Aplicación exhortará a los responsables a implementar medidas de corrección que conduzcan a alcanzar niveles admisibles.

C A P I T U L O V I I - P R O C E D I M I E N T O P A R T I C U L A R D E A P R O B A C I O N

VII.1

A fin de garantizar la mayor transparencia y participación, se seguirá el procedimiento particular de aprobación establecido en el presente Capítulo, bajo pena de nulidad absoluta, para los siguientes casos:

1. En toda modificación, agregado o revisión del PDT.
2. En toda aprobación de planes especiales, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.
4. En toda aprobación de la participación municipal en las restas urbanas generadas por la acción urbanística.

VII.2

El procedimiento particular de aprobación tiene los siguientes requisitos:

8. Informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
9. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá un informe particular de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
10. Despacho previo de comisión del Concejo Deliberante que incluya el informe de la Autoridad de Aplicación y/o otros órganos involucrados.
11. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de cualquier interesado con domicilio en el Municipio de Tandil, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.

12. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
13. Consideración de los reclamos y observaciones por parte del Concejo Deliberante quien podrá pedir la colaboración de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.
14. Resolución definitiva del Concejo Deliberante.

VII.3

1. El procedimiento establecido en el Artículo VII.2 podrá incluir la instancia de la Audiencia Pública antes de la resolución definitiva del Concejo Deliberante. En este caso, se seguirán los tiempos y mecanismos dispuesto en la Ordenanza Municipal 8094 del año 2000 o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
2. Si se decidiera incluir la instancia de la Audiencia Pública, esta no reemplazará la instancia de publicación y convocatoria a la presentación de recursos de reclamos y observaciones por parte de particulares ni su consideración particularizada.

C A P I T U L O V I I I - D I S P O S I C I O N E S G E N E R A L E S

VIII.1

A los fines de la elaboración y ejecución de cada uno de los proyectos a los que se refiere este Plan el Departamento Ejecutivo podrá crear Unidades de Gestión Urbanísticas interdisciplinarias integradas por funcionarios de las distintas áreas con competencia en la materia de que se trate. El Decreto de conformación de la Unidad de Gestión Urbanística designará en cada caso sus integrantes, pudiendo incorporar representantes de entidades u organizaciones no gubernamentales representativas. Concluido el proyecto quedará disuelta la Unidad.

VIII.2

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación con participación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial según los criterios generales manifiestos en el presente PDT.

VIII.3

El Departamento Ejecutivo elaborará un glosario técnico del presente PDT.

Sección 1 – Ampliación del Area Urbana

VIII.5

La ampliación del Area Urbana de la ciudad de Tandil deberá responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan, cumplimente los siguientes recaudos:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el presente PDT.
2. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del treinta por ciento (30%) de sus parcelas sin edificar.
3. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de la red de agua potable en cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

VIII.6

Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en el inciso 2 del Artículo precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el Artículo anterior:

1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
2. Construcción de edificios en el total de las parcelas.
3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
4. Construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

VIII.7

En todos los casos previstos en esta Sección será de aplicación la participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la ampliación según lo dispuesto en este Título 3.

Anexo 1

Programas y proyectos de actuación

Programa 1 Desarrollo local en los Centros de Servicios Rurales

Justificación

Las fuertes transformaciones que se produjeron en el sector agropecuario y una sucesión de políticas socioeconómicas operadas en el transcurso de los últimos años, entre otras, han sido determinantes de las causas del despoblamiento del área rural. Las pequeñas poblaciones rurales de Tandil han sufrido la pérdida de actividades generadoras de empleo con la consecuente expulsión de población y la generación de múltiples problemas socioeconómicos derivados del mismo (desarraigo familiar, pérdida de las tradiciones y valores culturales).

Objetivos

Se propone crear un nuevo escenario, contextual, estratégico y político para los Centros de Servicios Rurales de Tandil que permita definir una estrategia clara para impulsar una dinámica de desarrollo endógeno, que se funde en especificidades y energías locales y lograr una dirección que le dé sentido y finalidad a la acción colectiva.

Caracterización y componentes

El Programa se apoya en la aplicación de la Ley 13.251 de la Provincia de Buenos Aires donde se crea un régimen de promoción de pequeñas localidades bonaerenses, en la perspectiva de impulsar acciones dirigidas a la concreción de planes estratégicos de tipo local, articulado desde los municipios, promoviendo políticas públicas en las áreas de vivienda, acción social, educación, salud, cultura, entre otras, con los diferentes estamentos del gobierno provincial y nacional.

Las acciones generales previstas para la puesta en marcha de proyectos de desarrollo local en los Centros de Servicios Rurales son, de manera indicativa, las siguientes:

- ❑ Puesta en valor y oferta de recursos y productos turísticos relacionados con el alojamiento, la gastronomía y las actividades recreativas complementarias: a) Generar valor agregado a la oferta turística a partir del descubrimiento de lo único y diferente que ofrece cada lugar y cada prestador; b) Identificar y poner en valor potenciales recursos naturales, culturales y/o científicos del lugar, para su explotación con fines turísticos; c) Descubrir en base a los espacios y la arquitectura existentes, nuevos atractivos turísticos.
- ❑ Aprovechamiento, puesta en valor y apropiación del patrimonio y de las expresiones culturales locales. Fomento de productos y objetos elaborados por los artesanos y facilitar su comercialización en canales alternativos.
- ❑ Creación de nuevos y variados canales de comunicación entre los miembros de la comunidad desarrollando capacidades de diálogo, organización y gestión a fin de restaurar y fortalecer el tejido social.
- ❑ Institucionalización de herramientas de participación pública, tales como la audiencia pública, el presupuesto participativo, la iniciativa popular, entre otras.
- ❑ Promoción de iniciativas agrícolas intensivas innovadoras de productos frescos (horticultura, fruticultura, actividades de granja, etc.). Capacitación continua y apoyo a la capacidad de organización y gestión de los nuevos microempresarios.
- ❑ Creación de operatorias de financiamiento y microfinanciamiento que puedan establecer tasas de interés diferenciadas, destinadas a apoyar proyectos sustentables generadores de actividad económica.
- ❑ Apoyo a la difusión del programa por parte del pueblo, asegurando la divulgación de las actividades culturales, la promoción de los valores recreativo – turísticos, la venta de los productos locales.
- ❑ Mejoramiento de las vías de acceso y comunicación.
- ❑ Creación de proyectos específicos de apoyo para garantizar el acceso a la vivienda propia.
- ❑ Completamiento de la infraestructura básica y de los equipamientos sociales necesarios.

Programa 2 Intervención para el desvío o tratamiento particularizado del tramo urbano de la traza de la RN 226

Justificación

La RN 226 ha sido tradicionalmente el principal eje de conexión interregional vial de Tandil. A partir de la década de los años '60 y 70 el crecimiento extensivo de la ciudad generó la urbanización del sector Norte de su traza incorporando a la misma a su estructura. De tal forma en los últimos 25 años la ruta se ha convertido en una barrera física que promueve la ruptura de la integración urbana entre el centro y la periferia NE de la ciudad contribuyendo asimismo a fortalecer los procesos de segregación socio – espacial que se han verificado. Asimismo, la RN 226 interfiere en la circulación vehicular y genera altos niveles de inseguridad en el cruce especialmente de peatones y vehículos de tracción a sangre o ciclomotores. Por otro lado el tráfico de la ruta en su tramo urbano se ha complejizado en la medida que al tradicional flujo entrante, saliente y pasante de carácter interregional se suman los vehículos que la utilizan como vía local rápida. Según la información de la Dirección Nacional de Vialidad, la RN 226 tiene un tránsito diario medio anual (TMDA) de cerca de 7.200 vehículos entre la RP 74 y la RP 30. De ellos alrededor de 3.900 son viajes realizados por vehículos locales que utilizan la ruta como vía de circulación cotidiana. Por último, los escenarios analizados muestran que los problemas señalados tenderán a agravarse en los próximos años por varias razones: a) los datos poblacionales muestran que el sector NE de la ciudad sufre un proceso de rápido crecimiento poblacional y b) la mejora en los niveles de actividad económica están generando un aumento paulatino del flujo de tránsito en la ruta. Ambos escenarios inducen a pensar en un incremento de los problemas señalados de aislamiento y de seguridad en los cruces de la ruta.

Objetivos

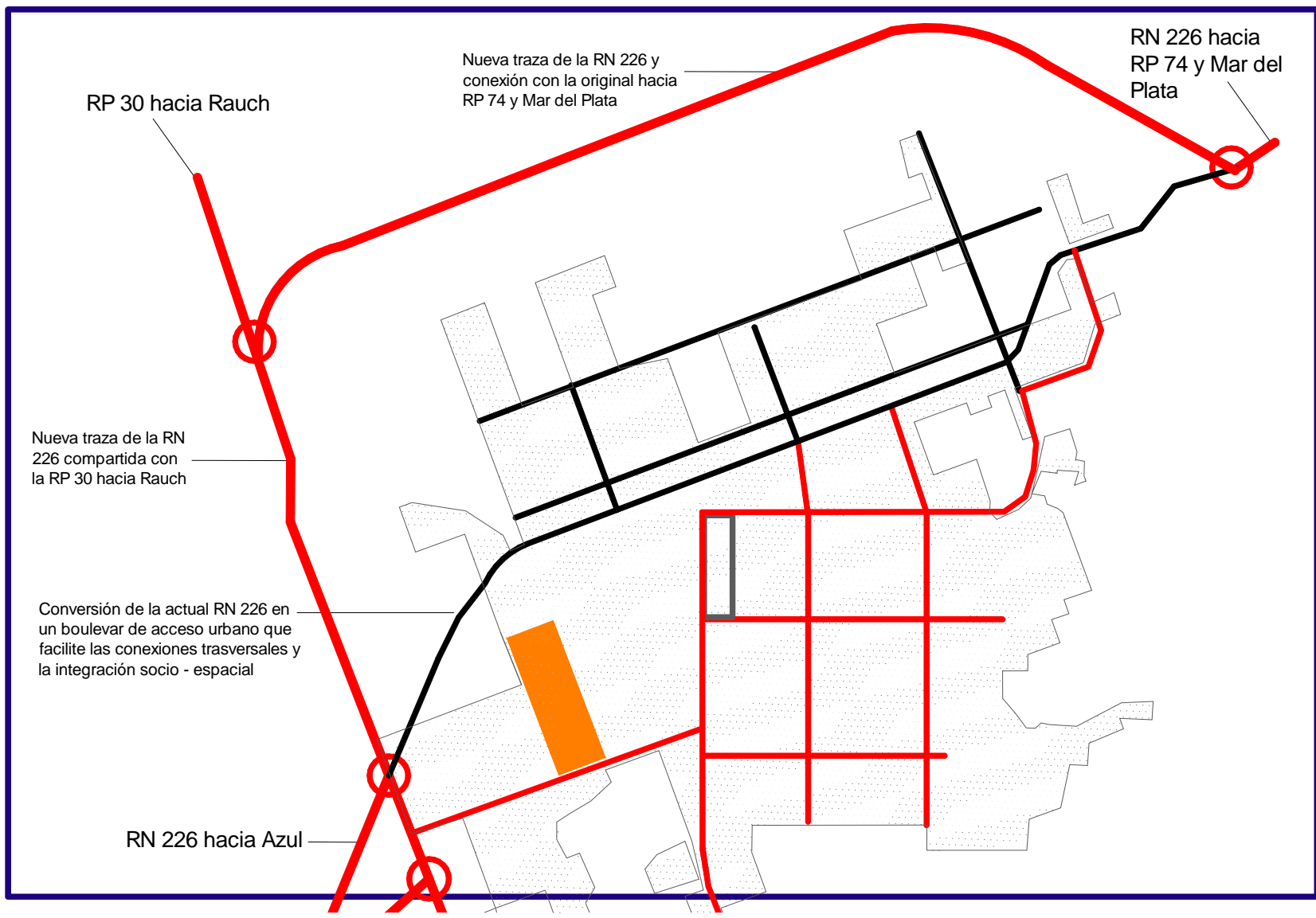
1. Promoción de una mayor integración socio – urbana entre el área consolidada y la franja de crecimiento NE de la ciudad.
2. Asegurar la fluidez y seguridad de los tráficos interregionales disminuyendo costos, tiempos y probabilidad de accidentes.
3. Mejorar la calidad paisajística del frente del principal acceso a la ciudad.

Caracterización y componentes

La intervención sobre la traza de la RN 226 reconoce dos variantes fundamentales: a) la posibilidad del desvío del tramo urbano convirtiendo su actual función de ruta regional en avenida parque; o b) la posibilidad de mantener la traza y función de la ruta pero incorporando un rediseño de cruces y tratamiento de bordes que minimicen los problemas actuales.

Con referencia a la primer variante, los componentes de la propuesta de proyecto son los siguientes:

- ❑ Desvío de la RN 226 desde su cruce con la RP 30 haciendo coincidir la traza de ambas rutas hacia Rauch aproximadamente 4,5 km. Desde este punto, la nueva traza de la RN 226 retoma la orientación SE hasta aproximadamente 1 km después del Paraje El Paraíso punto en el cual se vuelve a conectar con la traza original hacia la RP 74 y Mar del Plata.
- ❑ El desvío propuesto supone la construcción de aproximadamente 9,7 km de nuevo pavimento con las consiguientes obras de arte.
- ❑ Las obras adicionales más importantes que se prevén son: a) resolución del cruce de la nueva traza con el Arroyo Langueyú y b) resolución del cruce con las vías ferroviarias a Iraola y Ayacucho.
- ❑ El tratamiento como avenida parque del recorrido urbano de la actual ruta supone la generación de nuevos cruces, la semaforización completa del tramo, el rediseño de los bordes como espacios de uso público convocantes de nuevas actividades recreativas, etc.



Programa 3 Ordenamiento del crecimiento del sector Noreste de la ciudad

Justificación

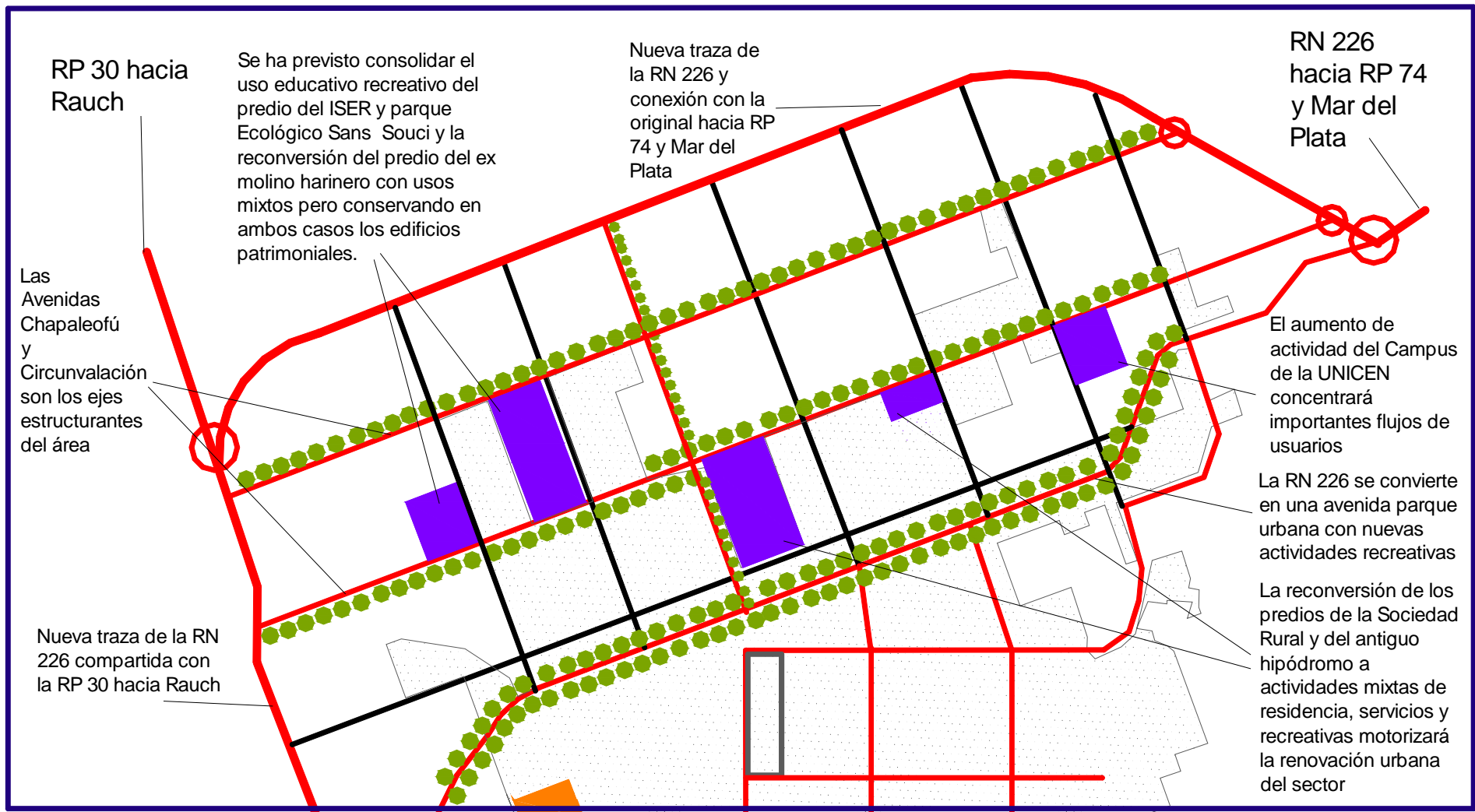
En el sector NE se configura un franja periurbana donde los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad se mezclan y los cambios morfológicos, funcionales y de población se están produciendo con gran rapidez. El tejido residencial se mixtura con usos agrarios y grandes superficies ocupadas por servicios, instalaciones de transportes, equipamientos urbanos, industrias, casas quinta y viviendas de media a baja calidad. Las viviendas unifamiliares precarias y de baja calidad y los conjuntos habitacionales construidos con ayuda del Estado albergan una población seriamente afectada por la crisis económica. El proceso de lotemiento seguido hasta la actualidad siguió la lógica del mercado inmobiliario con escasos controles, falta de equipamiento comunitario, déficit de los servicios de infraestructura básica y baja calidad urbano – ambiental. La ausencia de cloacas y desagües pluviales, la escasez de equipamientos y servicios, las aguas contaminadas del arroyo Langueyú y el relativo aislamiento provocado por la Ruta 226 son algunos de los problemas que afectan al sector más densamente poblado. El sector NE de la ciudad es uno de los que presenta los mayores crecimientos poblacionales en los últimos dos períodos intercensales. Por otro lado, en el marco de las estrategias planteadas se pretende promover la ocupación de esa área como una de las formas de ampliar la oferta de suelo urbanizable a la par que se restringe el avance de la ciudad en el arco sur pedemontano.

Objetivos

1. Fomentar la ocupación del área NE a través de una mejora sustantiva y sostenida de la calidad urbana.
2. Estructurar el área a fin de alojar nuevos y variados usos que enriquezcan la vida urbana.
3. Mejorar las condiciones de accesibilidad.
4. Promover la mejora de la calidad urbana y ambiental y la valorización del área a través de un conjunto de intervenciones de escala urbana aprovechando la existencia de grandes predios vacantes o con escasa ocupación.
5. Fortalecimiento del subcentro barrial de Villa Aguirre.

Caracterización y componentes

Habilitar el sector NE de la ciudad para incentivar el crecimiento urbano supone la puesta en marcha de un vasto conjunto de operaciones urbanísticas públicas y privadas que valoricen el sector. Las intervenciones más importantes se muestran en el Gráfico adjunto pero se destaca la apertura de la Avenida Chapaleofú como eje estructurante que vincula los grandes predios existentes y que requieren de proyectos de revalorización particulares. En base a las intervenciones previstas se busca además favorecer la mixtura controlada de usos en el tejido a fin de asegurar una mayor vitalidad y diversidad urbana, reduciendo los traslados innecesarios y los conflictos funcionales. El Programa tiene una fuerte vinculación con el Proyecto de transformación de la actual RN 226 en una avenida parque y con la dotación de las redes de infraestructura básica.



Programa 4 Programa de remodelación ferroviaria

Justificación

Los procesos de segregación señalados en los análisis diagnósticos se refuerzan debido a la existencia de las barreras físicas que conforman, entre otros, las vías de ferrocarril al N y NO. Las vías de Ferrocarril Roca dividen el área urbana de Tandil en sectores prácticamente aislados, con pocos cruces a nivel que dificultan la accesibilidad entre barrios y obligan a grandes rodeos circulatorios. Asimismo en los bordes de las vías se localizan un conjunto de actividades comerciales, de acopio, industriales y de servicios de alto conflicto que requieren un tratamiento especial.

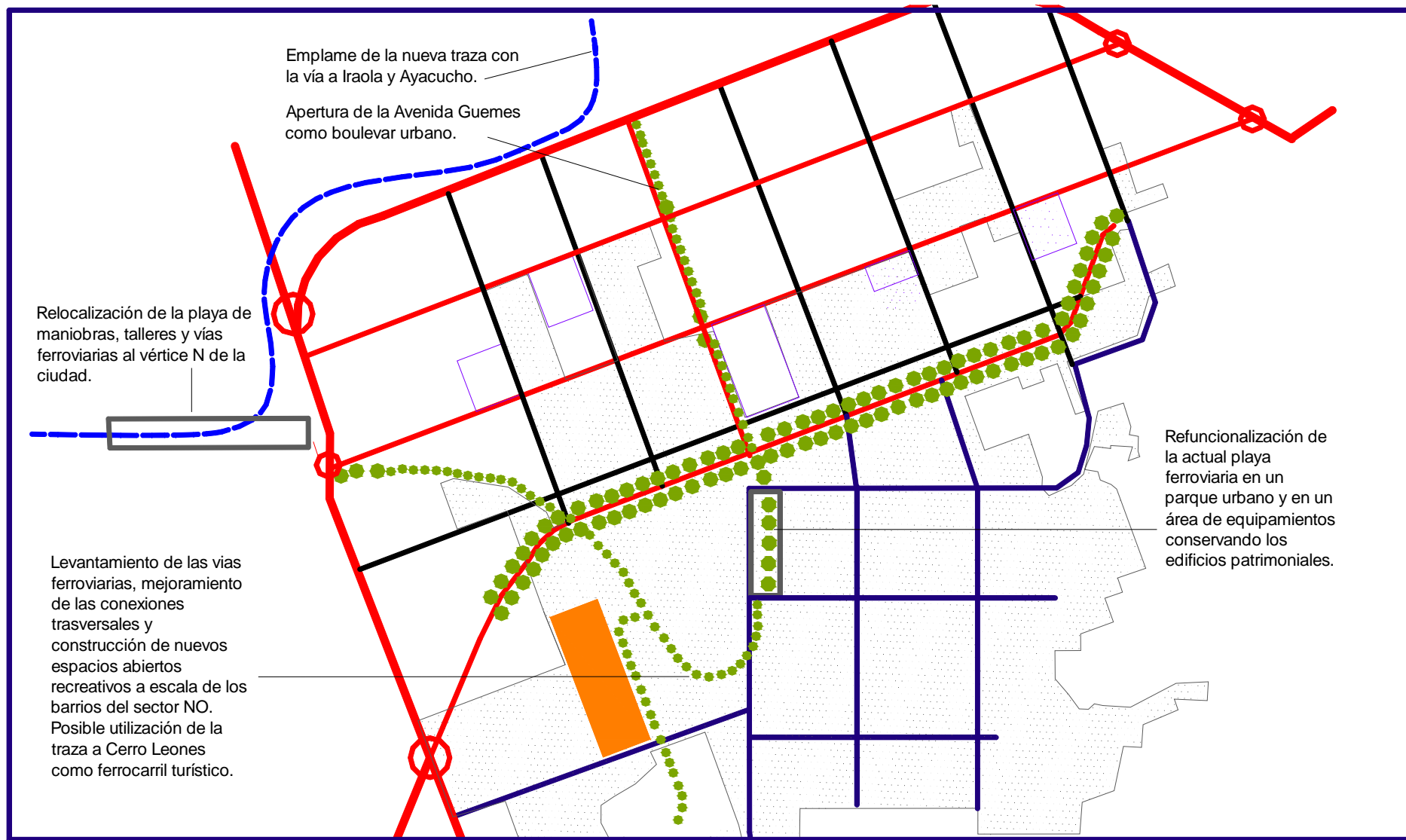
Objetivos

1. Mejorar la accesibilidad al sector N y NO de la ciudad.
2. Promover el completamiento del tejido en los sectores Norte y Noreste de la ciudad.
3. Promover la renovación urbanística del barrio adyacente a la histórica estación ferroviaria.
4. Fortalecimiento del subcentro barrial de Villa Italia.
5. Generar una nueva plataforma logística y de intercambio de cargas intermodal a partir del traslado de la estación ferroviaria.

Caracterización y componentes

El Programa, esquematizado en el Gráfico adjunto, resulta prioritario para poner en marcha acciones de integración urbana que rompan las tradicionales barreras entre el Centro y la Periferia de Tandil. A su vez el traslado de las vías ferroviarias permitirá, al mismo tiempo, reducir los costos de urbanización de manera de fomentar la oferta de suelo y hábitat cualificado dirigidos a los sectores medios y a los sectores populares.

La propuesta central del Programa es el traslado de la estación de cargas a un predio ubicado de forma adyacente a la RP 30 en el vértice norte de la ciudad. La nueva estación permitirá el empalme de la vía desde De la Canal hasta Iraola y Ayacucho sin entrar en el Area Urbana. Asimismo, la nueva ubicación posibilitará la constitución de una plataforma logística multimodal por su cercanía con el Parque Industrial y la RP 30.



Programa 5 Programa de dotación prioritaria de infraestructura básica

Justificación

El déficit de servicios de infraestructura básica, fundamentalmente en los barrios de la periferia Norte refuerza los procesos de exclusión y dualización. El proceso de ocupación del suelo sin planificación tiene como consecuencia un fuerte aumento de los costos de provisión de los servicios básicos sectores más carenciados no tienen posibilidad de acceso a la infraestructura o. Uno de los servicios de infraestructura más deficitarios es el de desagües cloacales que sirven a aproximadamente el 62% de la población. El cinturón periférico de la ciudad no cuenta con servicio de desagües cloacales y la planta de tratamiento se encuentra al límite de su capacidad de trabajo. Así, los días que la planta trabaja sobresaturada los responsables del servicio deben volcar crudos los efluentes al Arroyo Langueyú.

La oferta del sistema de agua potable no cubre la demanda en días de consumo pico en la época estival debido a la falta de inversión en nuevos pozos y de capacidad de potabilización. Una parte de la batería actual de pozos está dentro del área urbana, con potencial riesgo de contaminación, por sobre todo en las zonas carentes de servicio cloacal.

Objetivos

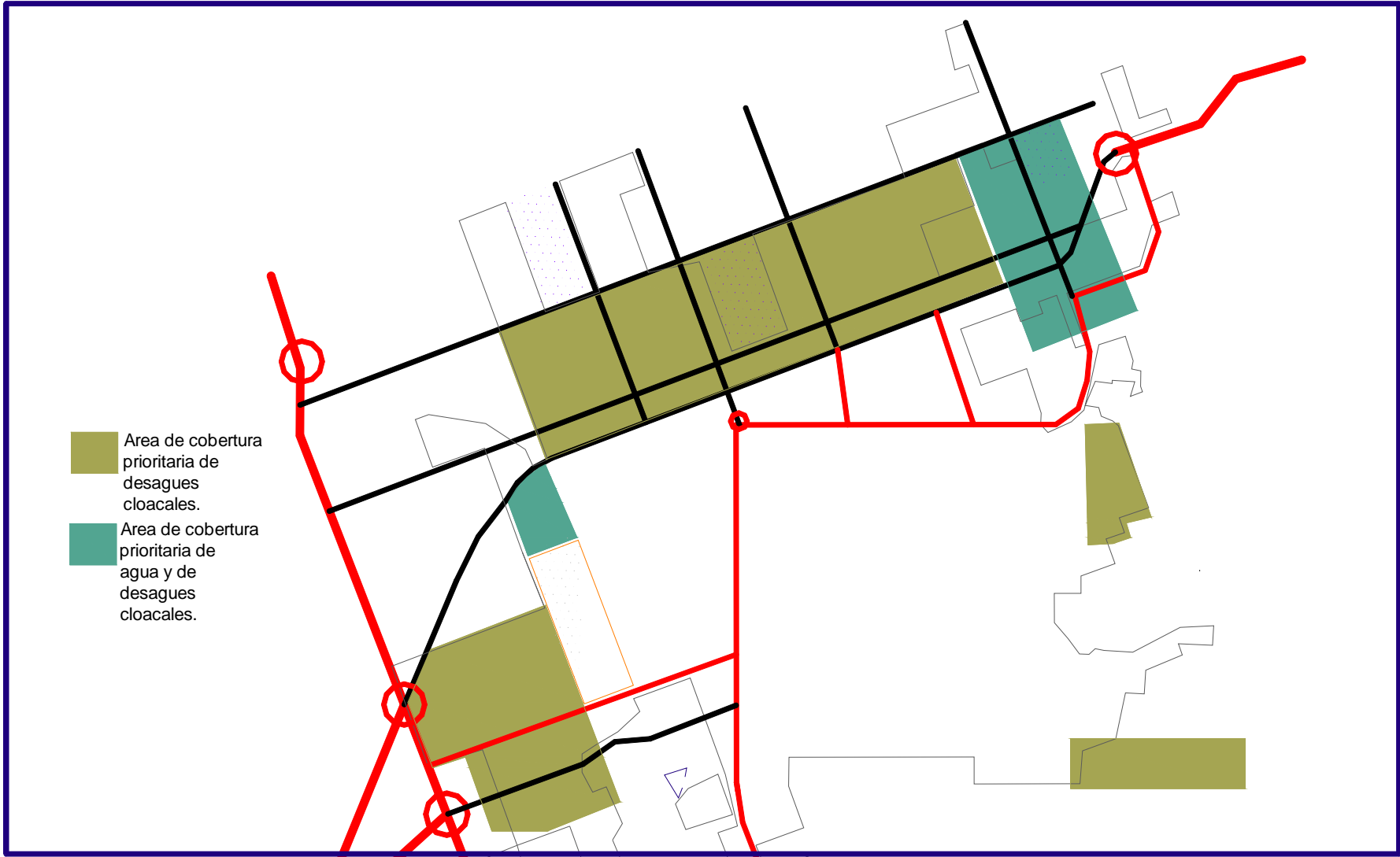
1. Ampliar la oferta de servicios básicos de agua y saneamiento especialmente al sector de crecimiento Norte de la ciudad.
2. Mejorar la calidad de la prestación de los servicios al conjunto del Area Urbana.
3. Contar con zonas preservadas del acuífero, para abastecer los crecimientos urbanos futuros con fuentes seguras de agua potable, con mínimo riesgo de contaminación o salinización.
4. Evitar la contaminación que producen los crecimientos urbanos carentes infraestructura de servicios sanitarios.

Caracterización y componentes

El programa supone la puesta en marcha de un amplio abanico de medidas que permitan al mismo tiempo la construcción de las obras necesarias y la sostenibilidad institucional y financiera de los servicios de agua y saneamiento básico:

- ❑ Apertura de nuevos pozos, especialmente en el sector Norte, para el abastecimiento de agua y creación de zonas especiales a fin de garantizar la preservación del acuífero y la calidad de las fuentes.
- ❑ Ampliación de la capacidad de la planta potabilizadora de agua y la planta de tratamiento de líquidos cloacales para adecuarlas a las demandas actuales y al crecimiento futuro.
- ❑ Adecuación institucional de la gestión de los servicios a los efectos de hacer más eficientes y mejorar la calidad de las prestaciones.
- ❑ Adecuación de las formas e instrumentos de financiamiento de los servicios a fin de poder garantizar la construcción de las obras, la calidad del mantenimiento y de la operación de los servicios.

El Gráfico adjunto muestra las áreas donde se identificaron las necesidades mas urgentes de dotación de agua y cloacas



Programa 6 Programa de revitalización del Area Central

Justificación

El Area Central es un sector compacto que, coincidente con el casco fundacional, es sede de las actividades políticas, institucionales, comerciales, culturales, administrativas y financieras más relevantes. Presenta un alto grado de concentración y ocupación del suelo, una cobertura completa de los servicios urbanos y una fuerte complejidad por su variedad funcional, contrastes morfológicos y un importante patrimonio urbanístico heredado.

Sin embargo, el Area Central presenta signos de conflictos y congestión que hacen peligrar su capacidad de atracción. Entre ellos se señala: la creciente contaminación ambiental y auditiva producida por el intenso tránsito urbano, las claras señales de disconfort urbano que el espacio público presenta con escasos lugares de encuentro social y la invasión de este por cartelera publicitaria sin control; etc.

Objetivos

Renovar y revitalizar el área central a fin de mejorar su competitividad y su capacidad de atracción de nuevas actividades comerciales, recreativas y de servicios.

Caracterización y componentes

El mejoramiento de la calidad del Area Central de tiene efectos positivos sinérgicos no solo sobre la calidad de vida general de los habitantes sino también sobre su capacidad de integrar a los diferentes sectores de la población y sobre su atractivo como ciudad turística. Se trata, entonces, promover nuevos y mejores espacios de encuentro y socialización. Adicionalmente las políticas de espacio público deben ir dirigidas a la formación de una identidad local más firme que refuerce en la población el sentido de pertenencia y de apropiación de la ciudad.

Las actuaciones mas importantes que se requieren llevar a cabo son las siguientes:

1. Implementación, con las adecuaciones necesarias, de las propuestas surgidas del concurso de ideas urbanísticas organizado por el Colegio de Arquitectos para el mejoramiento del espacio público y reordenamiento del tránsito. Las propuestas salientes del Concurso son: a) valorización de la red de calles a partir de una propuesta urbanística que acompañe las particularidades de cada sector del centro; b) reorganización de los flujos circulatorios priorizando la accesibilidad; c) creación de nuevas áreas de encuentro e intercambio social; d) ordenamiento y gestión del espacio aéreo (cartelería, publicidad, cableado aéreo de servicios, etc.); e) eliminación de barreras arquitectónicas; f) renovación del equipamiento, mobiliario y del alumbrado público; g) aumento de los niveles de peatonalización del área y reorganización del transporte y del estacionamiento.
2. Recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y urbanístico
3. Puesta en marcha de un programa de concientización y de promoción de la participación y protagonismo de las instituciones y de comunidad en la valoración del patrimonio local.

Anexo 3

Resumen de indicadores por zonas

Anexo 2

Localización de usos por zonas

Anexo 5

Bienes patrimoniales catalogados

Anexo 6

Evaluación de Impacto Ambiental

Anexo 7

Limite de Areas y Zonas

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS POR ZONA -

AREAS URBANA Y

COMPLEMENTARIA -

Uso de servicios terciarios

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicios Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

a
c
i
ó
n

Hospedaje	Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros	UP	UP	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR	UA	UA	UA
	Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros	UP	UP	UC	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UA
	Complejos de Cabañas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UP
Hotel por Horas		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UA
Comercio minorista	Pequeño comercio	UP	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UP
	Mediano comercio	UP	UP	UC	UA	UA	UC	UA	UC	UP	UA	UC
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UC	UP	UPR	UA
	Grandes superficies comerciales	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UP	UPR	UA

Comercio mayorista	Pequeño comercio		UC	UC	UA	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UP	UPR	UA	
	Mediano comercio		UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UP	UPR	UPR	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UP	UP	UPR	UPR	
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UC	UC	UPR	UPR	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta cien (100) metros cuadrados	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UA	UC	UC	UA	UC	
		Con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados	UP	UP	UC	UC	UA	UA	UPR	UC	UC	UPR	UC	
		Con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.	UP	UP	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UA	
	Oficinas profesionales domésticas		UP	UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UA
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UPR	UPR	UC	UPR	UA	
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Locales en los que se practiquen juegos de azar		UPR	UA (1)	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA (1)	UPR	UPR
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
		Con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UP	UP	UC	UC	UA	UC	UA	UC	UC	UC	UA	UC

		Con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UP	UP	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UC	UC	UPR	UC
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UP	UP	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UA
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UP	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UA
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR
Servicios Fúnebres			UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UPR

(1) De acuerdo a la Ordenanza Municipal 7399 se prohíbe la localización de cualquier local en el que se practiquen juegos de azar y/o por dinero en la Zona comprendida por las Avenidas del Valle, Avellaneda, Rivadavia y Balbín – Buzón.

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS POR ZONA -

AREAS URBANA Y

COMPLEMENTARIA -

Uso de equipamientos colectivos

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	oo	d		
l	t	s		s	s s	o		
	r			e		r		
	o	a		n	d P	d		
	s			p	e a	e		
	e	D		r	r			
	n	e		o	U q	R		

C
o
r
r
e
d
o
n
s
i
f
i
c
a

c
e
s
o
d
e
c
s
s
M
i
x

u
e
u
t
a

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

							a							
							c							
							i							
							ó							
							n							
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general	Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.	UA	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UPR	UA	UPR	UPR
	Instalaciones deportivas de utilización	De pequeña escala ubicados en predios de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UA	UA	UC	UC	UC	UC	UPR	UA	UC	UPR	UC

	selectiva Clubes sociales	De mediana escala ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UA	UC	UPR	UC
		De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UA
	Instalaciones deportivas molestas		UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UA
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios de hasta tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie.	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UPR	UA	UA	UA	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre tres mil (3.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UA	UA	UA	UC	UC	UPR	UPR	UA	UPR	UA
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UPR	UA	UPR	UA

		Establecimientos de mediana complejidad y escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UA
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UA	UPR	UA
		Establecimientos de mediana escala entre trescientos (300) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UA

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS POR ZONA -

AREAS URBANA Y

COMPLEMENTARIA -

Uso equipamiento de servicios públicos

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r			o	t							
					n	o							
					s	s							
					o								
					l								
					i								
					d								

a
c
i
ó
n

Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UA
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UC	UPR	UPR	UPR
	Defensa y justicia	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR
	Recintos feriales	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
	Cementerios	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
	Estaciones de servicio al automotor (1)	UPR	UA (2)	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UC	UP	UPR	UA
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UP	UPR	UPR
	Otros servicios al automotor	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UP	UPR	UPR
Servicios de la administración pública	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UPR	UA	UA	UPR	UA	

- (1) Adicionalmente a lo dispuesto en cada una de las Zonas se permitirá su habilitación en las siguientes Avenidas: a) Avellaneda entre Brasil y Alsina – José Martí; b) Lunghi – Eva Perón entre Del Valle y Ruta Provincial 30; c) Del Valle – Juan B. Justo entre Laprida y E. Rodríguez y d) Juan B. Justo entre Ezeiza y E. Rodríguez.
- (2) Excluido el corredor de la calle H. Irigoyen en todo su recorrido en el cual las estaciones de servicio al automotor estarán prohibidas.

Uso equipamiento de servicios de infraestructura

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

a c c i ó n

Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UA
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UA
---	----	----	----	----	----	----	-----	----	----	-----	----

Uso equipamiento para el transporte

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

a
c
i
ó
n

Instalaciones para transporte ferroviario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Terminales e intercambiadores	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UA
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UC	UA	UPR	UPR

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS POR ZONA -

AREAS URBANA Y

COMPLEMENTARIA -

Uso Industrial y Servicios Productivos

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

C	n		c	s	u		u		
o	s		e	o	e		t		
r	i		s	s			a		
r	f		o						
e	i		d	M					
d	c		e	i					
o	a		c	x					

r

r

o

t

n

o

s

s

o

l

i

d

a
c
i
ó
n

Industria	Establecimiento industrial	Primera Categoría	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UC	UPR	UPR	
		Segunda Categoría	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR
		Tercera Categoría	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Industria artesanal	UPR	UC	UC	UC	UC	UC	UP	UPR	UP	UC	UPR	UC	

Servicios a la producción	Taller de automotores	De pequeña complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UP	UPR	UP	UP	UPR	UA
		De mediana y alta complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UP	UPR	UP	UP	UPR	UPR
	Taller doméstico		UPR	UA	UA	UA	UA	UP	UPR	UP	UC	UPR	UA
	Depósito	Clase 1	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UC	UPR	UPR
		Clase 2	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UC	UPR	UPR
		Clase 3	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UP	UC	UPR	UPR
		Clase 4	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UP	UC	UPR	UPR
		Clase 5	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UP	UA	UPR	UPR
		Clase 6	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UP	UA	UPR	UPR
		Clase 7	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UP	UA	UPR	UPR
Clase 8		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UP	UA	UPR	UPR	

	Clase 9	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UA	UPR	UPR
	Clase 10	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UPR	UPR	UPR
	Clase 11	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR
	Clase 12	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR
	Servicios empresariales	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC	UPR	UA

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE
USOS POR ZONA -
AREAS URBANA Y
COMPLEMENTARIA

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

					a c i ó n						
Uso explotación rural	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC
Uso extractivo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

Uso residencial

AREA URBANA									AREA COMPLEMENTARIA	
Zonas									Zonas	
C	S	B		B	B	B	E	C		
e	u	a		a	a	a	q	o		
n	b	r	Barrios Consolidados	r	r	r	u	r	Residencial Extraurbana 1 y 2	Servicio Extraurbano
t	c	r		r	r	r	i	r		
r	e	i		i	i	i	p	e		

a	n	o		o	o	o		d		
l	t	s		s	s	s		o		
	r			e				r		
	o	a		n	d	P		d		
	s			p	e	a		e		
	e	D		r		r				
	n	e		o	U	q		R		

	C	n		c	s	u		u		
	o	s		e	o	e		t		
	r	i		s	s			a		
	r	f		o						
	e	i		d	M					
	d	c		e	i					
	o	a		c	x					

	r	r		o	t					
				n	o					
				s	s					
				o						
				l						
				i						
				d						

a
c
i
ó
n

Vivienda unifamiliar	UC	UC	UP	UP	UP	UP	UP	UA	UA	UP	UA
Vivienda multifamiliar	UP	UP	UP	UC	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Residencia colectiva	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR	UA	UPR	UA

Referencias

6. UP: Usos predominantes

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

7. UC: Usos compatibles

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

8. UA: Usos autorizables

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XXII de la presente. Dicho estudio deberá:

- a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
- b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
- c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

9. UPR: Usos prohibidos

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS PARA LAS

ZONAS DE

REGULACION

GENERAL DEL AREA RURAL Y PARA LOS CENTROS DE SERVICIOS RURALES

Uso de servicios terciarios

		Zonas de Regulación General del Área Rural	Centros de Servicios Rurales
Hospedaje	Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros	UC	UC
	Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros	UC	UC
	Complejos de Cabañas	UC	UC

Hotel por Horas			UA	UA
Comercio minorista	Pequeño comercio		UC	UC
	Mediano comercio		UC	UC
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UA	UA
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UC	UC
	Mediano comercio		UA	UA
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UA	UA
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados	UC	UC
		Con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados	UA	UA
		Con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.	UPR	UPR
	Oficinas profesionales domésticas		UPR	UC
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UA	UA
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.	UC	UC
		Con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UC	UC
		Con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UPR	UPR
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR

		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR
Fúnebres			UPR	UA

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS PARA LAS

ZONAS DE

REGULACION

GENERAL DEL AREA RURAL Y PARA LOS CENTROS DE SERVICIOS RURALES Uso de equipamientos colectivos

			Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización	Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.	UPR	UC

	general y de utilización selectiva Clubes sociales	De pequeña escala ubicados en predios de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UC
		De mediana escala ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UA
		De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UA
	Instalaciones deportivas molestas		UA	UA
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UC
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios entre mil (1.000) y diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UA	UC
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie	UA	UA
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UC
		Establecimientos de mediana complejidad y escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA
		Establecimientos de alta complejidad y gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UPR
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UC
		Establecimientos de mediana escala entre trescientos (300) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA
		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UA	UA

Uso equipamiento de servicios públicos

		Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UA	UA
	Defensa y justicia	UA	UPR
	Abastecimiento alimentario	UA	UA
	Recintos feriales	UA	UA
	Cementerios	UPR	UA
	Estaciones de servicio al automotor	UA	UA
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UPR	UPR
	Otros servicios al automotor	UA	UC
Servicios de la administración pública		UA	UC

Uso equipamiento de servicios de infraestructura

	Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UA	UPR
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UA	UPR
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UA	UA
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	UA	UA
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UA	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UA	UA

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil

ANEXO 2 -

LOCALIZACION DE

USOS PARA LAS

ZONAS DE

REGULACION

GENERAL DEL AREA
RURAL Y PARA LOS
CENTROS DE
SERVICIOS RURALES
Uso equipamiento
para el transporte

	Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Instalaciones para transporte ferroviario	UA	UA
Instalaciones para transporte aéreo	UA	UPR

Terminales e intercambiadores	UA	UA
Instalaciones para logística del transporte	UA	UA

Uso Industrial y Servicios Productivos

			Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Industria	Establecimiento industrial	Primera Categoría	UA	UA
		Segunda Categoría	UA	UPR
		Tercera Categoría	UA	UPR
	Industria artesanal		UC	UC
Servicios a la producción	Taller de automotores	De pequeña complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.	UA	UC
		De mediana y alta complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.	UA	UC
	Taller doméstico		UP	UP
	Depósito	Clase 1	UA	UC
		Clase 2	UA	UC
		Clase 3	UA	UA
		Clase 4	UA	UA

	Clase 5	UA	UA
	Clase 6	UA	UA
	Clase 7	UA	UPR
	Clase 8	UA	UPR
	Clase 9	UA	UPR
	Clase 10	UA	UPR
	Clase 11	UA	UPR
	Clase 12	UA	UPR
Servicios empresariales		UC	UC

Uso productivo rural

	Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Uso explotación rural	UP	UPR
Uso extractivo	UA	UPR

Uso residencial

	Zonas de Regulación General del Area Rural	Centros de Servicios Rurales
Vivienda unifamiliar	UP	UP
Vivienda multifamiliar	UPR	UA
Residencia colectiva	UA	UA

Referencias

1. UP: Usos predominantes

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

2. UC: Usos compatibles

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

3. UA: Usos autorizables

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XXII de la presente. Dicho estudio deberá:

- a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
- b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
- c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

4. UPR: Usos prohibidos

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

Plan de Desarrollo Territorial de Tandil

Anexo 3 – Resumen de Indicadores Urbanísticos en las Zonas de Regulación General

Zona	FOS	FOT	Indice de Permeabilidad	Densidad	Altura máxima	Retiros		Parcela	
						Retiro de frente	Retiro Lateral	Frente mínimo	Superficie mínima

A R E A U R B A N A									
Central	0,60	3	No	1.000	30 / 33 m	-	-	25	750
Subcentros en Corredor	0,60	2,4	No	600	15 / 18 m	-	-	20	600
Barrios a densificar	0,60	1,8	50%	520	12 / 15 m	-	-	20	600
Barrios consolidados	0,60	1	50%	280	9 / 12 m	-	-	15	375
Barrios en proceso de consolidación	0,60	0,8	50%	280	6 / 9 m	-	-	15	375
Barrios usos mixtos	0,60	0,8	50%	200	6 / 9 m	-	-	12	300
Barrios Parque	0,50	0,7	70%	150	-	3 m	3 m	20	600
Corredor de Ruta	0,60	1	30%	150	10 / 13 m	-	-	12	300
Equipamiento	0,60	1,3	No	100	12 / 15 m	-	-	12	300

A R E A C O M P L E M E N T A R I A									
Residencial Extraurbano 1	0,3	0,5	70%	60	6 / 9 m	5 m	5 m	40	2.000
Residencial Extraurbano 1 (en los casos de parcelas existentes de dimensiones menores a las establecidas en la Zona)	0,4	0,8	70%	90	6 / 9 m	No	No	-	-

Residencial Extraurbano 2	0,2	0,4	70%	40	6 / 9 m	8 m	8 m	45	4.200
Servicios Extraurbanos	0,1	0,15	80%	30	6 / 9 m	10 m	10 m	60	7.200

Clasificación de depósitos según molestias

Plan de Desarrollo
Territorial de Tandil
Anexo 4 -
Clasificación de
depósitos según
molestias

DEPOSITOS	CLASE
MINERIA	
Combustibles sólidos	4
Minerales metalíferos	3
Petróleo y sus derivados	4
PESCA Y CAZA	
Pescados y Mariscos	3
Productos de la caza (evíscerados)	3
AGROPECUARIA	
Alimento para aves y ganado	2
Aves, huevos y miel	2
Aves vivas	4
Cereales, oleaginosas, etc	2
Cueros y pieles (sin tratamiento)	4
Fruta y hortalizas	2
Frutos del país	2
Ganado en pie	4
Lana sucia y algodón en rama	4
Pelo y cerda	4

Subproductos ganaderos y agrícolas	4
Tabaco en hoja	2
F O R E S T A L E S	
Durmientes, estacas y postes	3
Mimbre y paja	2
Rollizos	3
A L I M E N T O S Y B E B I D A S	
Aceites	2
Azúcar	2
Cafés, té, yerbas y especias	2
Carnes frescas y congeladas	3
Cerveza y bebidas sin alcohol	2
Comestibles en general	2
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	2
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	2
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	2
Harinas y subproductos de la molienda del trigo	2
Manteca, crema, leche y productos similares	2
Queso	2
Productos de la Industria fideera (pastas frescas)	2
Productos de la panificación	1

Vinos	2
Bebidas alcohólicas	2
<h1>T A B A C O</h1>	
Cigarrillos	1
Cigarros, cigarritos y tabaco picado	1
<h1>T E X T I L E S</h1>	
Fibras textiles	2
Hilados, hilos y lanas	1
Tejidos	1
<h1>C O N F E C C I O N E S</h1>	
Artículos para bebés	1
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc)	1
Confecciones y tienda en general	1
Mantelería y ropa de cama	1
Medias y artículos de punto	1
Mercerías	1
Ropería	1
Sombrererías	1

M A D E R A S

Leña y carbón de leña	4
Tablas, tablones, tirantes, etc	2

P A P E L Y C A R T Ó N

Envase de papel y cartón	1
Papel y cartón	1

A R T E S G R A F I C A S

Editoriales sin imprenta	1
Librería y papelería	1
Papeles impresos para decorar	1
Papeles impresos para empaquetar	1

PRODUCTOS
QUIMICOS,
PINTURA Y
BARNICES

Pinturas y barnices	2
Productos químicos diversos	4

PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR

Drogas, especialidades medicinales	2
Herboristería	2
Perfume productos de higiene y tocador	2

ARTICULOS DE CAUCHO

Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	1
Calzado de caucho	1
Cámaras y cubiertas	2

CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS

Almacenes de suelas	2
Marroquinería	1
Calzado de cuero	1
Cueros curtidos	2
Cueros salados, pickelados	4
Pieles curtidas	1
Talabarterías	2

MATERIALES PARA CONSTRUCCION

Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc	1
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc	2
Piedra, marmol, etc.	2
Puertas, ventanas, armazones, etc.	2
Vidrios y cristales	2

ARTICULOS PARA EL HOGAR

Acolchados y otros artículos de tapicería	1
Alfombras	1
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc	1
Artículos de bazar y menaje	1
Artículos para limpieza	2
Discos	1

Máquina de coser	1
Muebles de hierro	1
Muebles de madera y mimbre	1
<p>JOYERIAS, RELOJERIA Y AFINES</p>	
Fantasías y bijouterí	1
Joyas y piedras preciosas	1
Platería y similares	1
Relojes	1

METALES, EXCLUIDA MAQUINARIAS

Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	2
Artículos de hierro y acero	1
Hierro y aceros en barra, perfiles, chapas, etc.	2
Metales no ferrosos en distintas formas	2

VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)

Automotores, sus repuestos y accesorios	2
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	1
Equipos y accesorios para el transporte por agua	2
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	2
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	2
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc)	1
Equipos y maquinarias para la construcción	2
Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	1
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios	1

MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS

Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	1
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc)	1
Cables y conductores de electricidad	2
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	2
Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad)	1

RAMOS GENERALES

Almacenes y provedurías marítimas	2
Almacenas y ramos generales	2

VARIOS

Accesorios para farmacias, hospitales, etc.	2
Arboles y plantas	2
Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc	1
Armería con depósito y cartuchos, balas, etc	4
Artículos musicales	1
Artículos para deportes	1
Útiles para comercio, industrias y profesional	1
Consignatarios en general	2
Cuchillrías	1
Desechos de hierro, acero y otros metales	3
Desechos en general (excluido los de hierro, acero y otros metales)	4
Diarios y revistas	2
Envases en general	2
Ferretería en general	1
Flores y semillas	1
Juguetería	1
Lubricantes aditivos, fluidos para sistema hidráulicos y líquidos refrigerantes	2
Ópticas y fotografía	1
Plásticos	1
Productos veterinarios	2
Zapatillería	1

Plan de Desarrollo Territorial de Tandil Anexo 5 – Bienes patrimoniales catalogados

- A) El Fuerte de la Independencia, ubicado entre los puntos de referencia marcados dentro de las manzanas comprendidas por las calles Belgrano, Rodríguez, 25 de Mayo y Chacabuco.
- B) El primer templo católico, esquina O de Pinto e Yrigoyen, hoy edificio San José.
- C) La primera escuela primaria de varones, Pinto 456, hoy edificio Tandilsa.
- D) El Hospital de San Juan de Dios y la primera Escuela Normal Mixta General José de San Martín, esquina E de Alem y Maipú, hoy ENET N° 1 Ingeniero Felipe Senillosa.
- E) Casa del Coronel don Benito Machado, esquina E de Rodríguez N° 989 y San Martín.
- F) Casa de Don Ramón Santamarina, esquina N de 9 de Julio y Pasaje Fournier, hoy Galería de los Puentes.

- G) Hotel de la Piedra Movediza, esquina N de 9 de Julio y Pinto.
- H) Fábrica BIMA de los hermanos Bariffi y ex Molino Brunand, Rodríguez 1056 entre Arana y Machado.
- I) La primera sede de la Universidad de Tandil, Rodríguez 1036 entre Garibaldi y Las Heras.

I) Lugares y edificios históricos NACIONALES

- a) Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, esquina S de Pinto 399 y Chacabuco, ex Universidad de Tandil, ex Hotel Palace.
- b) Escuela Nacional Normal Superior Gral. José de San Martín y busto del prócer, manzana comprendida entre las Avenidas Santamarina, Marconi y las calles 4 de Abril y Mitre.
- c) Escuela Agrotécnica Dr. Ramón Santamarina, monumento al Dr. Ramón Santamarina y parque, en Ruta Provincial N° 30.
- d) Banco de la Nación Argentina, esquina O de Rodríguez y Pinto N° 600 y casa del gerente anexa, Pinto 576
- e) Ex banco Hipotecario Nacional, esq. E de Belgrano 417 y Chacabuco y casa del gerente anexa de Chacabuco 383.
- f) Estación del Ferrocarril Nacional General J. A. Roca, ex F.C del Sud de Tandil, incluida plaza y cañón, y de Vela, Gardey, Azucena, Fulton, de la Canal e Iraola.
- g) Distrito Militar Tandil, esq. N de Rodríguez y Belgrano, ex Casa de José Manocchi.
- h) Casino de Oficiales de la Primera Brigada de Caballería Blindada, Belgrano 641/5, ex casa de Sánchez Maritorena.
- i) Casino de Oficiales de la primera Brigada de Caballería Blindada, esq. de Figueroa y Pujol, ex quinta La Luisa de familia Christensen - Madsen.
- j) Haras General Lavalle, rutas provinciales 74 y 30, ex estancia La Merced de Peña.
- k) Colonia Nacional de Vacaciones Gral. Manuel Belgrano y sus jardines, calles Richieri, Loberja, Sandino y Fernando de la Cruz.

B) Lugares y edificios PROVINCIALES

- 1.- Escuela Primaria N° 1, Gral Manuel Belgrano y Consejo Escolar contiguo Belgrano 557 y 531 respectivamente.
- 2.- Escuela Primaria N° 4 de Cerro Leones
- 3.- Banco de la Provincia de Buenos Aires, esq. de Pinto y 9 de Julio N° 492.
- 4.- Frente de la Comisaria Primera de Policía, Fuerte Independencia 263.
- 5.- Dique del Arroyo del Fuerte y parque de la Industria y del Comercio, Molino Viejo de Don Juan Fugl, incluido ruinas, chimenea, pilares y muela semiesculpida.
- 6.- Estancia Sans Souci, donde funcionó el Instituto Superior de Educación Rural, que fuera del Dr. José Santamarina, esq. N de Aeronáutica Argentina y Chapaleofú.

C) Lugares y Edificios MUNICIPALES

Decláraselos asimismo bienes públicos e enajenables a los siguientes:

- 1.- Municipalidad de Tandil y sus jardines, esq. S de Belgrano y Fuerte Independencia.
- 2.- Frente del Edificio de la Escuela Provincial de Cerámica, ex correo, 9 de Julio 276.
- 3.- Escuela Municipal de Artes Visuales y Coro, 9 de Julio 292 ex casa de Don Juan Fugl.
- 4.- Museo Municipal de Bellas Artes, Chacabuco 357.
- 5.- Hospital Municipal Ramón Santamarina, Paz 1406, edificios originarios, verja, estatua de don Ramón Santamarina y jardines.
- 6.- Edificio del Tribunal de Trabajo, ex distrito militar N° 23, esq. O de Yrigoyen 704 y Sarmiento 498.
- 7.- Frente del edificio de Fuerte Independencia 360, Archivo Municipal, ex Acción Católica Argentina y su librería y ex asilo de Varones General Martín Rodríguez.
- 8.- Peristilo del Cementerio Municipal.
- 9.- Delegación Municipal de María Ignacia.
- 10.- Parque Independencia incluidos Portada, Castillo Morisco, estatuas, pilares y cadenas, escalera, canchales, arboleda y jardines, anfiteatro Martín Fierro, confitería de La Portada y casa del placero.
- 11.- Plaza Independencia incluidos parrillero, columnas antiguas de alumbrado, kiosco de la Banda de Música, bancos, estatuas, macetones, fuente, árboles y canchales y adoquinado de las calles que la rodean.
- 12.- Plaza Moreno incluidos busto del Prácer, estatuas decorativas, parrillero, arboleda y canchales y fuente ubicada en Avellaneda, Diagonal Sarmiento, 14 de Julio y Rondeau.
- 13.- Plaza Martín Rodríguez, ex Plaza de Las Carretas incluida torre de aguas corrientes.
- 14.- Plaza de Juegos Infantiles Hipólito Yrigoyen, verja, juegos, estatuas, arboleda y canchales.
- 15.- Plaza José, Santamarina, conocida también como Plaza Urribu-

ru, incluidos p,rgola, estatuas, arboleda y canteros.

16.- Plaza Jos, de San Martn, busto de Cervantes, bajo relieve de San Martn, juegos infantiles, arboleda y canteros.

17.- Parque del Libertador, monumento, fuente y arboleda.

18.- Plaza 25 de Mayo con arboleda.

19.- Parque La Movidiza y Piedra yacente que diera nombre al Cerro.

20.- Parque El Centinela y su piedra que le da nombre.

21.- Reserva natural Sierra del Tigre.

22.- Camping Municipal Pinar de la Sierra.

23.- Cerro de La Virgen.

D) Templos

1.- Iglesia Matriz de la Inmaculada Concepcin y Casa Parroquial del Santísimo Sacramento contigua, esq. E. de Fuerte Independencia y Belgrano.

2.- Templo de la Iglesia Luterana Evanglica Unida, de la colectividad Danesa, casa pastoral y antigua escuela danesa esq. S de Maip y Gral Rodríguez.

3.- Iglesia Parroquial de Santa Ana y verja, manzana de Paz, Arana, Pasaje Santa Ana y Uriburu Norte.

4.- Capilla San Ramón del Arzobispado de La Plata y Escuela Ramón Segundo.

E) Instituciones Culturales, religiosas y sociales

1.- Biblioteca Bernardino Rivadavia de la Asociación y Biblioteca Bernardino Rivadavia, San Martín 516.

2.- Edificios primitivos del Colegio San Jos, de la congregación de la Sagrada Familia ubicados en Fuerte Independencia y Maip, Maip 450 esq. Chacabuco y Capilla San Jos,

3.- Edificio de la Escuela Primaria del Colegio de la Sagrada

Familia de la Congregación de Nuestra Señora de la Misericordia y Capilla, Paz 684 y dependencias de calle Sarmiento 853.

4.- El Calvario, incluida Cruz, estatuas, arboleda, escaleras, capilla de Santa Gemma, gruta de Lourdes, bancos y kiosco de piedra.

5.- Hogar de Niñas del Sagrado Corazón y de Ancianos San José, de la Sociedad Damas de Caridad del Sagrado Corazón de Jesús e Iglesia Parroquial del Sagrado Corazón.

6.- Tiro Federal Argentino.

7.- Sede Social del Club Hípico de Pinto 636 e Hipódromo y sus instalaciones.

8.- Delegación Tandil del Colegio de Escribanos de la Provincia, Rodríguez 453.

9.- Confraternidad Ferroviaria, 4 de Abril 1371.

F) Comercio e Industria

1.- Casa Matriz del Banco Comercial del Tandil S.A esq. N de Rodríguez y Pinto 602.

2.- Edificio primitivo de la Sociedad Anónima Compañía de Seguros La Tandilense y estatua que la corona, 9 de Julio 421.

3.- Edificio de LU 22 Radio Tandil, ex casa de Don Mariano Sanllorenti, Rodríguez 762.

4.- Ex Cine Teatro Cervantes, de la Asociación Española de Socorros Mutuos y Beneficencia, Rodríguez 545/53/55

5.- Centro Polivalente de Arte, ex Hotel Roma, Alem 474 esq. Pinto.

6.- Molino El Progreso.

7.- Fábrica La Tandilera, calle Aeronáutica Argentina s/n.

8.- Antigua fábrica de queso y manteca de Esmenote, Godoy Cruz al 300, acera SE. vivienda y chimenea.

9.- Antigua jabonería de Pag.s. Figueroa al 300 acera N.

10.- Sétano de la Cervecería de Alcides Renault, 14 de Julio 450.

- 11.- Almac,n La Porteada, Ruta Provincial 30.
- 12.- Almac,n Andr,s y Cja, ex River Plate Dairy Co. y casa adyacente, esq. E de Paz 497 y Pinto.
- 13.- Imprenta y Librerja Casa Grothe, 9 de Julio 421/33
- 14.- Panaderja La Argentina (frente de piedra), esq. E de Marconi y 4 de Abril.
- 15.- Fiambrerja Coln (frente de piedra), Coln 1298/1300 y Pellegrini esq. S.
- 16.- Edificio (de piedra) esq. E de Maipf, 500 y Fuerte Independencia, ex Colegio Chapsal del Prof. Enrique Lamj.
- 17.- "Rancho de Diez", esq. O de San Martn y 14 de Julio 604.
- 18.- Antigua fbrica de Velas, de doa Margarita C. L. de Etchecopar, calle don Bosco s/n.
- 19.- Chimenea ubicada en campo del Dr. Victor Argentino Juan, que perteneciera a la desaparecida fbrica de jabn de Agostini, luego saladero, calle Don Bosco s/n.
- 20.- Frente de la Cooperativa de Seguros El Centinela, Pinto 558.
- 21 - Almac,n Noli, esq. O de Av. Don Bosco y Francia.

G) Casas Particulares

- 1.- Giacomina Belami de Borghi, hoy familia Puchuri - Esquerdo - Figueroa, Rodriguez 334-44.
- 2.- de Su rez Buyo, ex diario Actividades, 9 de Julio 473/81/83/85.
- 3.- del Mayor Eduardo Olivero, casa natal, Santa Cruz s/n.
- 4.- de Srtas. Viz, Yrigoyen 618.
- 5.- de piedra de Rodriguez 862/4/6
- 6.- de Blanco Villegas, Coln 1369
- 7.- de 14 de Julio 604.
- 8.- de 14 de Julio 538/40.
- 9.- del Dr. Remo Binaghi, 9 de Julio 750, ex familia Lavayen -

Elissondo.

- 10.- de Belgrano 589, Familia Puchuri - Esquerdo - Figueroa.
- 11.- Clínica Paz, sector de Paz 692
- 12.- de Don Julio Dhers, Alem 431.
- 13.- Chalet esq. S de Paz y Belgrano.
- 14.- de Paz 1133.
- 15.- de don Ambrosio Coira, Pinto 768.
- 16.- de familia Gastalaga, Sarmiento 637.
- 17.- de familia Logioia, Sarmiento 976.
- 18.- de Paz 738, ex familia Vertiz - Castex.
- 19.- de Mitre 718-724 y 728.
- 20.- Portada de la Quinta del Coronel Benito Machado, Laprida y Murature, frente a las vías del Ferrocarril Julio A. Roca.
- 21.- de 9 de Julio 931, familia Malacalza.
- 22.- Paz 564.
- 23.- Paz 889, familia Islas.
- 24.- Mitre 949/53.
- 25.- Edificio ubicado en la esq. N. de Pinto y 9 de Julio y E de 9 de Julio y Pasaje Fournier, desde Pinto 728 hasta la Plaza de las Artes.
- 26.- Pinto 740/2.

H) Sepulturas del Cementerio Municipal.

- 1.- del Coronel Benito Machado, rotonda del Cementerio.
- 2.- de la familia Chapar.
- 3.- de la familia Santamarina.
- 4.- de la familia Esquerdo - Figueroa - Gómez - Machado.
- 5.- Area Cementerio de "Disidentes" o "Dinamarqu,s", del cementerio Judío y del cementerio Musulmán.
- 6 - Bóveda con los restos de Mercedes Durán.

I) Estancias y Quintas (cascos, rboles, arboledas y parques)

- 1.- Acelain de familia Rodriguez Larreta - Anchorena.
- 2.- Don Bosco, de la congregación Salesiana y su capilla.
- 3.- Ramón 1º de la familia Santamarina.
- 4.- Bella Vista de las familias Santamarina, Echagüe, Avellaneda.
- 5.- La Azucena, de Anchorena.
- 6.- Los Bosques de familia Esquerdo - Figueroa.
- 7.- La Indiana de familia Saguier - Santamarina.
- 8.- La Blanqueada de la Federación Argentina de Cooperativas Agrarias.
- 9.- San Ciriaco de familia Figueroa.
- 10.- Los Angeles de Santamarina.
- 11.- Napaleofé de Acevedo Cuevas.
- 12.- Maryland de Santamarina.
- 13.- Montiel de Santamarina.
- 14.- La Alcira de Arana.
- 15.- La Sara.
- 16.- La Argentina.

J) Corrales de Piedra y Pircas.

De origen incierto, todas las existentes.

Plan de Desarrollo Territorial de Tandil
ANEXO 6

Metodología de cálculo del Índice de Magnitud y del Índice de Fragilidad Ambiental

NOMBRE DEL PROYECTO:

1. Índice de Fragilidad Ambiental. (IFA)

Parámetro	Descripción	Valoración	V.P	P u n t a j
------------------	--------------------	-------------------	------------	--

				e
1. Pendiente del Terreno Media.	Se calcula como la pendiente media del terreno calculada en base a curvas de nivel		1 5 / 10	
2. Profundidad de la napa freática (situ más desfavorable)	Se refiere a la profundidad de la superficie freática libre medida desde el terreno natural, en la época de mayor recarga.	< 1m e/ 1 y 3 m 3 m	3 2 1	
Cercanía a áreas naturales protegidas.	Distancia en línea recta medida desde el emplazamiento de la propuesta (límite+ cerca) hasta el borde externo del área natural protegida.	< 50 m e/50 y 150 m > 150 m	3 2 1	
Características actuales del entorno	Se refiere al grado de antropización de las áreas circunvecinas.	Area urbana Sub-urbana Sub-rural. Rural	1 2 2,5 3	
Accesibilidad	Se define en base a las características constructivas del acceso desde el camino con pavimento más cercano al área de emplazamiento de la propuesta.	Acceso pavimentado Acceso con partes de tierra o ripio.Sin const,es necesario construir	1 2 3	
Cercanía a cursos y/o cuerpos de agua.	Distancia en línea recta medida desde el emplazamiento de la propuesta (límite más cercano), hasta el borde del curso o espejo de agua, correspondiente a las más altas aguas ordinarias (línea de ribera)	< 15 m de la orilla e/ 15 y 100 m de la orilla > 100 m de la orilla	3 2 1	
Cobertura vegetal arbórea del predio.	Se define en base al tipo de cobertura arbórea existente en condiciones actuales en toda la superficie del dominio del emplazamiento de la propuesta.	Presencia de especies nativas Especies varias. Sin cobertura	3 2 1	
Infraestructura Servicios existentes	Se define en base a la disponibilidad existente de la infraestructura y servicios básicos (al	Completa (los cuatro servicios)	1	

(agua, cloacas, electricidad, recolección de residuos.	momento de la presentación)	Incompleta (al menos dos). Inexistente	2 3	
Presencia de Patrimonio Cultural.	Se define en base a la existencia de patrimonio cultural (arquitectónico, arqueológico, religioso, etc.) en el dominio actual del emplazamiento de referencia.	No hay patrimonio afectado. Existencia de Patrimonio.	1 3	
Probabilidad de riesgos naturales (geol, geomorfológico, inundaciones)	Determinado en base a la existencia de la probabilidad de riesgos geológicos y/o inundaciones en una envolvente de 50 m alrededor del dominio del emplazamiento.	No hay riesgo Probabilidad de riesgo.	1 6	

TOTAL I.F.A.:

2. Índice de Magnitud del Proyecto (IMP)

Parámetro	Descripción	Valoración	V.P	Puntaje
1. Grado de alteraciones presuntas según el tipo de actividad.		Alta Media Baja	10 5 1	
Area de Influencia	Es el área del entorno del proyecto que pudiera ser afectado por acciones del mismo.	<u>Permanentes</u> < 10m e/10 y 100m > 100m <u>Temporarios</u> < 10m e/10 y 100m > 100m	1 2 3 0.5 1 1.5	
Superficie afectada.	<u>Permanente:</u> Se entiende por superficie a aquella afectada del predio por obras o actividades permanentes <u>Transitoria:</u> Se entiende por superficie a aquella afectada del predio por obras o actividades transitorias.	< 500 m2 e/500 y 2000 m2 > 2000 m2 < 500 m2 e/500 y 2000 m2 > 2000 m2	1 2 3 0.5 1 1,5	
Monto de la Inversión.	Es el monto total necesario para la ejecución del emprendimiento hasta su total habilitación.	< \$ 100.000 e/\$ 100.000 y \$ 500.000 > \$ 500.000	1 2 3	
5.Cantidad de Usuarios.	<u>Estables:</u> es el número total de personas que habitan permanentemente ; y/o trabajan y/o residen ocasionalmente en el inmueble, en meses de temporada alta. <u>Ocasionales:</u> es el número de personas que por distintos motivos (compras, trámites, etc.) concurren al lugar	< 10 e/ 10 y 30 30 <30 e/30 y 100 >100	1 2 3 1 2 3	
Movimiento de vehículos.	<u>Permanentes:</u> vehículos estacionados o en movimiento medidos en horas pico (dentro y	< 5 e/ 5 y 20	1 2	

	fuera del predio. <u>Temporarios:</u> autos camiones o maquinas (dentro o fuera predio) período de obra.	>20 <e/ 3 y 5 > 5	3 0,5 1/2,5	
Movimiento de Suelos.	Volumen de suelo a remover, extraer y/o incorporar al predio, necesario para el emprendimiento	< 50 m3 e/50 y 100 m3 e/100 y 250 m3> 250 m3	1 2 4 6	
Consumo de Energía eléctrica.	Es el consumo de energía medido en Kw/h promedio del mes más crítico.	Permanente <1000 kw/h e/1000 y 5000 >5000 kw/h	1 2 3	
Tipo de residuos	Se refiere al tipo de residuos generados en el emprendimiento	Domésticos Otros	1 6	
10. Demanda de agua media mensual máxima.	Se refiere al tipo de consumo de agua que se requiere, sea tanto abastecida por red domiciliaria o de otra fuente.	<150 m3 e/ 150 y 500 m3<500 m3	1 4 6	
Demanda de combustible (gas)	Se refiere al consumo de combustible gas o el equivalente del poder calorífico de combustible líquido	<500 m3 e/500 y 2500m3 >2500 m3	1 2 3	
Tiempo de ejecución.	Es el tiempo calendario necesario medido desde el inicio del emprendimiento hasta su finalización.	< 2 años e/2 y 4 años 4 años	1 2 3	

TOTAL I.F.A.:

Coficiente de Impacto (C.I.)

Puntaje I.F.A. = Puntaje I.M.P. =.....

Puntaje Total C.I (Coficiente de impacto) = I.F.A. * I.M.P. =

a. Si el valor es menor a 400 puntos el proyecto se califica de **Impacto Ambiental No Significativo** y sigue su trámite ordinario.

- b. Si el valor es mayor o igual a 400 y menor a 1000 el proyecto es calificado de **Impacto Ambiental Medio o Impacto Ambiental Alto** y es necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA).
- c. Si el valor de C.I es mayor o igual 1000 el proyecto es calificado de gran impacto y debe presentarse un Estudio de Impacto Ambiental Detallado (EsIAD).

Plan de Desarrollo Territorial de Tandil Anexo 7 - Límites de Áreas y Zonas

I. Límites de las Áreas Urbanas de la Ciudad de Tandil y de Cerro Leones

I.1

Los límites de las Áreas Urbana y Complementarias se registran en forma gráfica en el Plano 4.

I.2

Constituyen el Área Urbana de la Ciudad de Tandil en el presente Plan las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio delimitado entre las siguientes calles:

Chapaleofú, Brandsen, Ruta Nacional N° 226, Fontana, Linstow, Pozos, Pesquería, Fianza, Av. Brasil, Av. López Osornio, Madre Teresa de Calcuta, John Lennon, Juan XXIII, A. Sinka, Christian Mathiensen, López de Osornio, Dr. Osvaldo Zarina, Av. Don Bosco, Dr. Saavedra Lamas, Chacra 184, Quinquela Martín, G. M. de San Martín, Lima, De los Granaderos, Uspallata, Diaz Velez, Av. Estrada, 12 de Octubre, Suipacha, Ezeiza, O'Higgins, 12 de Octubre, Viamonte, Chaco, Artigas, Fuschini, Pierrone, E. Rodríguez, M. Dagnal, Cnel. Aguilera, Av. Juan B. Justo, 166-3, Salta, Jujuy, Muñoz, Estorba, García, J. M. de los Reyes, Lunghi, Gral. L. M. Campos, borde de las vías del ferrocarril, Suarez García, Azucena, Salta, Piccirilli, Misiones, Chaparouge, Eva Duarte, Juan Baso Aguirre, Ruta Nacional N° 226 y Lavalle.

I.3

Constituyen el Área Urbana de Cerro Leones en el presente Plan las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio delimitado entre las siguientes calles:
Galicia, Ruta Provincial 30, Azucena, G. Cima y J. Basso Aguirre.

II. Límites del Área Complementaria

Constituyen el Área Complementaria del presente Plan las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio definido por:

- a. Todas las Chacras, Fracciones y Parcelas de la Circunscripción 1 con exclusión de:
 - la Chacra 94 de la Sección D,
 - las Chacras 123, 124, 125 parcelas 1d, 1f, 1g y 126 de la Sección E,
 - las Chacras 226, 227, 228, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 parcelas e, j, k, p, q, t, u, v, x, z, aa, bb, cc, dd, ee, ff ; 255, 256, 257, 258^a, 261b, 265, 266, 267, 268, 269, 270, parte de la 271, 274, 275, 284, 285 de la Sección F,
 - el espacio territorial delimitado por las Áreas Urbanas de Tandil y de Cerro Leones en las Secciones A, B y C.

- b. La parcela 268 de la Circunscripción II, Quintas 1 a 15 inclusive.
- c. La parcela 492x de la Circunscripción III.

III. Límites del Area Rural

Constituye el Area Rural del presente PDT todas aquellas parcelas del ejido municipal no comprendidas dentro de las Areas Urbanas delimitadas en I. y Complementarias delimitadas en II. del presente Anexo.

IV. Límites de las Zonas de Regulación General del Area Urbana

IV.1.

La Zona Central comprende el siguiente radio constituido por los ejes de las calles: Av. Santamarina, Maipú, Gral. Rodríguez, Pinto, Chacabuco, Maipú, 14 de Julio y Av. España.

IV.2.

Las Zonas Subcentros en Corredor están comprendidas por los lotes frentistas sobre las siguientes calles:

1. Cte. Espora entre Juan Carlos Pugliese y Primera Junta.
2. Cte. Espora entre Juan Carlos Pugliese y Colombia.
3. Cte. Espora entre Venezuela y Franklin.
4. Av. Balbín entre Mejico y Guatemala.
5. Av. Balbín entre Guatemala y Newton.
6. Cte. Espora, Av. Balbín y Antártida Argentina.
7. Av. Balbín entre Machado y Garibaldi.
8. Av. Marconi entre 4 de Abril y Saavedra.
9. Av. Buzón entre Av. Avellaneda y Mitre,
10. Av. Falucho entre Juan Carlos Pugliese y Primera Junta.
11. Av. Falucho entre Franklin y Mayor M. Novoa.
12. Av. Falucho entre Franklin y Nicaragua.
13. Av. Marconi, Av. Buzón, Mitre y Saavedra.
14. Mayor M. Novoa, R de Castro, Nicaragua y Canadá.
15. Nicaragua, S. Rivas, Av. Brasil y Av. Buzón.
16. Av. Brasil entre S. Rivas y Pozos.
17. Av. Marconi entre Saavedra y Av. Colón,
18. Av. Colón entre Av. Marconi y Machado.
19. Av. Santamarina entre Sarmiento y Gral. Belgrano.
20. Av. Santamarina entre Maipú y Av. Avellaneda.
21. Av. Santamarina entre Maipú y Av. Avellaneda,
22. Av. Avellaneda entre Av. Santamarina y Chacabuco.
23. Av. Avellaneda entre Av. Bolivar y Sandino.
24. Lorenzini, Serrano, Olivera y Carlos Gardel.
25. Av. Avellaneda entre Richieri y Azcuenaga.
26. Av. Alvear entre Av. Avellaneda y Callao.
27. Av. Avellaneda entre Av. Alvear y Rondeau.
28. Av. Alvear entre Juncal y Lobería.
29. Av. Alvear entre Callao y Lobería.
30. Av. Colón entre Balcarce y Uriburu Norte.

31. Av. Colón entre Uriburu sur y Av. Marconi.
32. Av. Marconi entre Av. Colón y Gral. Rodríguez.
33. Gral. Rodríguez entre Uriburu Sur y Av. Marconi.
34. Av. Del Valle entre L. N. Alem y Gral. Rodríguez.
35. Gral. Rodríguez entre Av. Del Valle y Uriburu Norte.
36. Gral. Rodríguez entre Av. Del Valle y Av. Espora.
37. Av. Del Valle entre Gral. Rodríguez y Av. Rivadavia.
38. Av. Rivadavia entre Av. Del valle y Av. Espora.
39. Av. Espora entre Av. Rivadavia y Gral. Rodríguez.
40. Av. Espora entre 14 de Julio y Av. Rivadavia.
41. Av. Del Valle entre las vías del ferrocarril y Dufau.
42. Quintana entre las vías del ferrocarril y Av. Del Valle.
43. Av. Del Valle entre las vías del ferrocarril y Quintana.

IV.3.

Las Zonas Barrios a Densificar comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. Av. Pte. Balbín, Garibaldi, Saavedra, Av. Marconi, Av. Colón, Machado, Moreno y Guernica; quedando excluidos los lotes frentistas sobre la Av. Balbín, Av. Marconi y Av. Colón.
2. Av. Colón, Uriburu Norte, Gral. Paz, Uriburu Sur, Av. Colón, Av. España, Gral. Rodríguez, Uriburu Sur, 9 de Julio, Uriburu Norte, Gral. Rodríguez y Av. Del Valle; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Colón, Avenida España, Gral. Rodríguez y Av. Del Valle.
3. Gral. Rodríguez, Av. España, Av. Rivadavia y Av. Del Valle; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Gral. Rodríguez, Av. España, Av. Rivadavia y Av. Del Valle.
4. Av. Buzón, Av. Avellaneda, Av. Santamarina, Maipú, 4 de Abril, Gral. Belgrano, Av. Santamarina, Sarmiento, 4 de Abril, Av. Marconi, Saavedra y Mitre; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Buzón, Santamarina y Marconi.
5. Av. Santamarina, Av. Avellaneda, Chacabuco, Constitución, 14 de Julio, Av. Avellaneda, Av. Rivadavia, Av. España, 14 de Julio y Maipú; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Santamarina, Av. Avellaneda y Av. España.
6. Mayor M. Novoa, Portugal, Venezuela y Caseros.
7. Av. Rivadavia, Av. Juramento, De la Bandera y Av. Juan B. Justo.

IV.4.

Las Zonas Barrios Consolidados comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. Franklin, Antártida Argentina, Liniers, Cuba, Av. Balbín, Haití, Colombia, Av. Balbín y Méjico; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Antártida Argentina y Av. Balbín.
2. Primera Junta, Tierra del Fuego, Franklin, Portugal, Primera Junta, Canadá, Franklin, R. de Castro, Mayor M. Novoa, Canadá, Av. Buzón, Portugal, Mayor M. Novoa, Caseros, Venezuela, Italia, Av. Buzón y Antártida Argentina; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Antártida Argentina entre Colombia y Primera Junta.
3. Massini, Av. Falucho, Primera Junta y Canadá; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Falucho.
4. Massini, Pozos, Linstow y Av. Falucho; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Falucho.
5. Franklin, Pozos, Av. Brasil, S. Rivas, Nicaragua, Av. Falucho; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Falucho y Av. Brasil.
6. Mayor M. Novoa, Av. Falucho, Nicaragua y Castrto.
7. Massini, Fontana, Linstow y Los Tilos.
8. Av. Brasil, Roser, Nervo y Av. Avellaneda.

9. Av. Bolívar, Carlos Gardel, Sandino y Av. Avellaneda; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Avellaneda.
10. Richieri, Larrea, Av. Alvear, Juncal, Azcuénaga y Av. Avellaneda; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Avellaneda y Av. Alvear entre Juncal y Lobería.
11. Av. Alvear, Larrea, Rondeau y Av. Avellaneda; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Avellaneda y Av. Alvear.
12. Echeverría, Juldaín, Cnel. Dorrego y Av. Avellaneda
13. Cnel. Borrego, Juldaín, De los Granaderos, Uspallata, Diaz Velez y Av. Estrada.
14. Av. Rivadavia, G. Cruz, Brandsen, Pueyrredón, Av. Rivadavia, Av. Estrada, 12 de Octubre, Suipacha, Ezeiza, O'Higgins, 12 de Octubre, Paraguay, Ezeiza, F.J.S.M. de Oro, payró, Av. M. de Andrea, Brandsen y F.J.S.M. de Oro.
15. Av. Rivadavia, Av. M. de Andrea, Payró, Viamonte, Chaco, Artigas, Av. Cabildo, Av. Juan B. Justo, De la Bandera y Av. Juramento.
16. Gral. J.G.Lemos, Almafuerte, D. Alighieri, Lunghi, Azucena, Alonso, Chaparouge y Eva Duarte.

IV.5.

Las Zonas Barrios en Consolidación comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. Chapaleofú, Aeronáutica Argentina, San Francisco y Lavalle.
2. Chapaleofú, Güemes Norte, Lalbarden, Vigil, Muñiz, Nigro, San Francisco y Vigil.
3. Chapaleofú, Peyrel, Darragueira y Güemes Sur.
4. Chapaleofú, Mons. Luis Actis, Independencia, Las Malvinas, Chapaleofú, S. Sombra, Argerich, Juan Antonio Salceda, Muñiz, S. Rivas, San Francisco, Pedersen, Darragueira y Cuba.
5. Juan Carlos Pugliese, Güemes Norte, Primera Junta y Juarez.
6. Juan Carlos Pugliese, Peyrel, Piedrabuena, Jurado, Pinero, Haití, Piedrabuena, Newton, Primera Junta y Güemes Sur.
7. Ruta Nacional N° 226, vías del ferrocarril, Dr. Pujol, Beiró y Buenos Aires
8. Ruta Nacional N° 226, Beiró, Buenos Aires, Dante Alighieri, Almafuerte, Gral. J. G. Lemos y América.
9. Beiró, Nigro, Moscón, Av. Del Valle, Saenz Peña y Dinamarca.
10. Dufau, Av. Del Valle, Quintana y Pasteur; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Del Valle y Quintana.
11. Quintana, Av. Del Valle, Santa Fe, Dinamarca, Ugarte y Pasteur; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Quintana y Av. Del valle.
12. Lunghi, Av. Del Valle, Av. Juan B. Justo, Salta, Jujuy, Muñoz, Estomba, García y J. M. de los Reyes.
13. Sección E, Chacra 166, Quinta 3.
14. Suarez García, Juan B. Justo, E. Rodríguez y Kramer.
15. Av. Cabildo, Fuschini, Pierrone, Walcalde, Bariffi, Aguilera, Juan Bulewski, Rodríguez y Juan B. Justo.
16. Alonso, Azucena, Margarita Galfré, Dante Alighieri, La Pastora, Misiones, Dante Alighieri, Formosa, Vías del Ferrocarril, Suarez García, Azucena, Salta, Piccirilli, Misiones y Chapalerouge.
17. Galicia, Ruta Provincial 30, Azucena, G. Cima y J. Basso Aguirre.

IV.6.

Las Zonas Barrios Parque comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. La Pesquería, Fianza, Av. Brasil, Pozos, Tandileofú y Fulton.
2. Av. Brasil, Av. López de Osornio, Av. Bolívar, Roser, R. Darío, Carlos Gardel, Barrufaldi, Fugl, Santos Vega, Carlos Gardel, Nervo, J. Martí y Roser.
3. Av. Bolívar, Av. López de Osornio, Sandino, Richieri y Carlos Gardel.

4. Richieri, J. de Dios Filiberto, Azcuénaga y Larrea.
5. Cnel. Borrego, Lopez Osornio, Dr. Saavedra Lamas, calle sin nombre, Quinquela Martín, Gral. M. de San Martín, Lima, De los Granaderos, Juldaín y Paso de los Andes.
6. Av. Bolívar, Av. Avellaneda, Rubén Darío y Roser.

IV.7.

Las Zonas Corredor de Ruta comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. Camino 6 de Octubre, Ruta Nacional N° 226, América, Gral. Lemos y Eva Duarte.
2. Darragueira, Pasteur, Ruta Nacional N° 226 y Urquiza.
3. Ugalde, Güemes Norte, Luis M. Macaya y Güemes Sur.
4. Ugalde, Pedersen, Luis M. Macaya y Güemes Sur.
5. Juan Carlos Pugliese, Cte. Espora, Primera Junta, Newton, Piedrabuena y Peirel; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Cte. Espora.
6. Juan Carlos Pugliese, Av. Falucho, Massini y Cte. Espora; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Cte. Espora y Av. Falucho.
7. Juan Carlos Pugliese, Pozos, Massini y Av. Falucho; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Falucho.
8. Juan Carlos Pugliese, Fontana, Massini y Pozos.

IV.8.

Las Zonas Equipamiento comprende el radio constituido por los ejes de las siguientes calles: Ingenieros, Reconquista, borde de las vías del ferrocarril, Av. Del Valle y Lunghi.

IV.9.

Las Zonas Usos Mixtos comprenden los radios constituidos por los ejes de las siguientes calles:

1. San Francisco, Aeronáutica Argentina, Chapaleofú, Vigil, San Francisco, Nigro, Muñiz, Vigil, Labarden, Güemes Norte, Ugalde, Aeronáutica Argentina, Darragueira y Lavalle.
2. Juan Carlos Pugliese, Juarez, Primera Junta y Aeronáutica Argentina.
3. Ruta Nacional N° 226, Dinamarca, Primera Junta, Ameghino, Bereterbide, Basílico, Beiró, Dinamarca, Saenz Peña, Av. Del Valle, Dufau, Quintana y Vías del Ferrocarril; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Quintana.
4. Quintana, Pasteur y las Vías del Ferrocarril; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Quintana.
5. Ruta Nacional N° 226, Buenos Aires y Beiró.
6. Salta, Jujuy y Juan B. Justo.
7. Primera Junta, Peirel, Franklin, Méjico, Av. Presidente Balbín y Güemes Sur.
8. Liniers, Comandante Espora, Colombia, Newton, Av. Balbín y Cuba; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Balbín y Comandante Espora.
9. Piedrabuena, Canadá, Primera Junta y Comandante Espora; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Comandante Espora.
10. Franklin, Av. Falucho, Mayor Novoa y R. de Castro; quedando excluidos los lotes frentistas sobre Av. Falucho.
11. Massini, Los Tilos, Linstow y Pozos.
12. Darragueira, Pedersen, Ugalde y Güemes Sur.

V. Límites de las Zonas de Regulación General del Area Complementaria

V.1.

Las Zonas Residencial Extraurbana 1 comprenden los siguientes radios:

- a. En la Circunscripción I:
 1. Sección D; Chacra 60, excluida la parcela 1; Chacra 61, excluida la parcela 2.a; y Chacra 80, excluida parte de la parcela s y la totalidad de la parcela 1^a.
 2. Sección D; Chacra 7; Chacra 8, parcelas b,d, fracción II, 3a, 3b, 3c y Chacra 27 parcelas 1, 2, 3, 4.
 3. Sección D, Chacras 32, 33 y 51.
 4. Sección D, parte de las Chacras 56 y 57.
 5. Sección D, Chacra 73 excluidas las parcelas a, b y f; Chacra 92 excluida la fracción IV; Chacra 91 excluida la parcela a); Chacra 90, parcelas s, r, m, n y Chacra 72, parcelas h y k.
 6. Sección E; Chacra 108, parcelas d, h, m y v.
 7. Sección E; Chacra 107.
 8. Sección E; Chacra 121, fracciones II y III.
 9. Sección E; Chacra 121, parcela 1, fracción V.
 10. Sección E; Chacra 132; Chacra 133, parcelas 8b y 8a; Chacra 141, parcelas 1a, 4b, 4ay 5; Chacra 140, parte de las parcelas 1, 5^a; y parcelas z, y, x, i, ad, w, r, ac, m, f, g, c y fracción IV.
 11. Sección E; Chacra 150.
 12. Sección E; Chacras 171, parcelas n, t y 4; Chacra 187; Chacra 188, fracción IV y III; Chacra 189 y Chacra 190 excluida la fracción II.
 13. Sección F; Chacra 203.
 14. Sección E; Chacras 143 y 151; Chacra 152, parcelas 3a, 3e y 3t; Chacra 163 y Chacra 162, parcelas b, 1 g, h, parte de la parcela 3 y parte de la parcela 4.
 15. Sección E; Chacra 182 excluidas las parcelas 20 y 14.
 16. Sección F; Chacra 237 y Chacra 236 excluidas las parcelas k, m, r y s.
 17. Sección F, Chacra 272.
- b. En la Circunscripción III, Parcela 492x.

V.2.

Las Zonas Residencial Extraurbana 2 comprenden los siguientes radios de la Circunscripción I:

1. Sección D; Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 24, 43, 62, 81 excluidas las parcelas mb y parte de la p; Chacra 80, parcela 1a; Chacra 61, parcela 2a; Chacra 60, parcela 1; Chacra 41; parte de la Chacra 40; parte de la Chacra 20, parcelas 1 y 2.
2. Sección D; parte de la Chacra 201 y 202; parte de la Chacra 40; un sector de la Chacra 41, parcela 2 y Chacras 56, 79, 78, 77, 58 y 39.
3. Sección E; Chacras 95, 96; Chacra 97, parcelas 1-I, 1-II y 2 II; parte de la Chacra 97, parcela v; Chacra 113, parcela 1; Chacra 126, parcelas c, g, k, f y a; Chacra 112 excluida la parcela 4.
4. Sección D; Chacra 8, fracción I; Chacras 9, 10, 11, 12, 31, 30, 29; Chacra 28, fracción IV; Chacra 27, parcelas 6, 7 y 1; Chacra 8, parcela e, fracción III.
5. Sección D; Chacras 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 30; parte de la Chacra 57; parte de la Chacra 56; Chacras 55, 54; Chacra 73, parcelas b, f y a; Chacra 34 excluida la parcela 1a.
6. Sección D; Chacras 52, 71; Chacra 72 excluidas las parcelas k y h; Chacra 91, parcela a); Chacra 90, parcelas h, g, f y e; Chacra 89, parcelas h, g y a; Chacra 70.
7. Sección D; Chacra 74.

V.3.

La Zona de Servicios Extraurbana comprende todos los inmuebles del Area Complementaria no incluidos en las Zonas Residenciales Extraurbanas 1 y 2.

VI. Límites de las Zonas Especiales de Interés Urbanístico – ZEIU

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico comprenden los siguientes radios:

ZEIU		Radio comprendido
1	Predio ISER	Circunscripción I, Sección D; Chacras 6 y 25.
2	Predio LU 22 Radio Tandil	Circunscripción I, Sección D; Chacra 34, parcela 1a.
3	Campus de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires	Circunscripción I, Sección D; Chacra 53.
4	Predio ex – hipódromo	Eje de las calles Chapaleofú, Cuba, Darragueira y Peyrel.
5	Predio de la Sociedad Rural	Ejes de las calles Chapaleofú, Pedersen, San Francisco, Juan Antonio Salceda, Argerich y S. Sombra.
6	Predio de transmisión de energía de ESEBA	Ejes de las calles Darragueira, Urquiza, Ruta Nacional N° 226 y Lavalle.
7	Predio de Obras Sanitarias	Ejes de las calles Beiró, Av. Del valle, Primera Junta y los límites de la ZEIU 28.
8	Ejército Argentino – Predios del Batallón de Apoyo Logístico, del Comando de la Primera Brigada y de los Barrios de Oficiales y Suboficiales	Las calles Beiró, Dr. Pujol, Gral. L. M. Campos, Margarita Galfré, Azcuenaga, Lunghi, D. Alighieri y Buenos Aires.
9	Cementerio Municipal	Circunscripción I, Sección E; Chacra 121, parcelas n, fracción I.
10	Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del Ex – Ferrocarril General Roca	Ejes de las calles Franklin, Av. Del Valle, Guernica, Moreno, Av. Del Valle, Moreno, Machado y Av. Colón y los lotes frentistas sobre Av. Del Valle entre Av. Colón y L. N. Alem.
11	Predio del Tandil Auto Club	Circunscripción I, Sección E; Chacras 174 y 175; Chacra 190, fracción I.
12	Hospital Ramón Santamarina	Ejes de las calles Gral. Paz, Pellegrini, L. N. Alem y Uriburu Norte.
13	Terminal de Ómnibus	Ejes de las calles Mayor M. Novoa, Portugal, Av. Balbín e Italia.
14	Complejo Palacio Municipal, Palacio Brigadier General Martín Rodríguez (ex – edificio del Banco Hipotecario), Teatro del Fuerte (Auditorio Municipal), Museo de Bellas Artes y colegio San José	Ejes de las calles Chacabuco, Maipú, Independencia y Belgrano.
15	Manzana ocupada por la Iglesia matriz Santísimo Sacramento y la Escuela N° 1	Ejes de las calles Gral. Rodríguez, Maipú, Independencia y Belgrano.
16	Estadio General San Martín	Ejes de las calles Av. Rivadavia, Pueyrredón, Brandsen y G. Cruz.
17	Club Independiente	Ejes de las calles Sandino, Callao, Richieri y Av. Avellaneda.
18	Colonia Manuel Belgrano	Ejes de las calles Sandino, Av. López de Osormio, Azcuenaga, Filiberto, Larrea y Richieri.
19	Polideportivo Municipal	Sección E; Chacra 170 excluidas parcelas k, m, r y s.
20	Escuela Normal	Ejes de las calles Av. Marconi, 4 de Abril, Mitre y Av. Colón.
21	Aeropuerto Civil y Base Aerea	Circunscripción X, Parcelas 1065 y 1081.
22	Cementerio Privado Pradera de Paz	Circunscripción I, Sección D, Manzana 71g, Parcela 2a; Manzana 71h, Parcela 1a; Manzana 71gc Parcela 2, 3 y 4.

23	Golf Club	Ejes de las calles Linstow, N. Domínguez, La Pesquería y Grothe.
24	UNCAS	Ejes de las calles Juan XXIII, A. Sinka, Christian Mathiasen y Av. López de Osornio.
25	Establecimiento educativo Santo Domingo de las Sierras	Ejes de las calles La Pesquería, Fulton, Tandileofú y Pozos.
26	E.E.M. N° 1	Ejes de las calles R. de Vazquez, Azcuenaga y Fugl.
27	Predio ex – molino harinero	Circunscripción I, Sección D; Chacra 23.
28	Predio lindero a Obras Sanitarias	Circunscripción I, Sección E, Chacra 101, excluida la parcela a) y la parcela sobre Av. Del Valle entre Beiró y Primera Junta.
29	Planta Obras Sanitarias	Ejes de las calles Primera Junta, Dinamarca, Bereterbide y Ameghino.
30	Complejo educativo del Barrio Arco Iris	Ejes de las calles Sáenz Peña, Corrientes, Dufau y Entre Ríos.
31	Parque Industrial	Circunscripción X, Sección C, Parcela 1091, Fracciones I, II, III, IV, y V. Circunscripción X, Sección B: Fracción delimitada por las Rutas Nacional 226 y Provincial N° 30, Parcela 1091 fracciones IV y V, Parcela 1100d. y 1100c. Circunscripción X, Sección C: la totalidad de la Parcela 1091 excluyendo las fracciones I, II, III, IV y V, Parcela 1089 manzanas 1 y 10. Circunscripción X, Sección B: Parcelas 1090a, 1090e, 1090f, 1090c, 1090d, 1100j, 1100k, 1100ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, am, an, ap, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, Parcela 1100 ba., bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bm, bn. Circunscripción X, Sección A: parte de las parcelas 1100 d y 1100 c.
32	Area Cantera Catoni, Club La Movediza y entorno del Cerro La Movediza	Ejes de Vías del Ferrocarril, Presbítero Suárez García, Jujuy, Lunghi, Pereyra, Muñoz, Dagnal, J. M. de los Reyes, Lunghi; quedando excluida la Quinta 3, Chacra 166 de la Sección E.
33	Predio Club Ferrocarril del Sur	Ejes de las calles Beiró, Av. Del valle, Moscón y Basílico.
34	Predio Club Unión y Progreso	Ejes de las calles Darragueira, Aeronáutica Argentina, Ruta Nacional N° 226, Sin Nombre y Pasteur.
35	Predio Club Excursionistas	Ejes de las calles Chapaleofú, Las Malvinas, Independencia y Newton.
36	Predio Club Gimnasia y Esgrima	Circunscripción I, Sección D; Chacra 31, parcelas 2c y 2b.
37	Predio Club Los Cincuenta	Ejes de las calles San Francisco, S. Rivas, Muñíz y Juan Antonio Salceda.
38	Aeroclub	Circunscripción II, Parcela 234c.
39	Complejo parroquial, escuela, hogar de varones y jardín de infantes	Ejes de las calles Av. Balbín, Av. Marconi, Saavedra y Garibaldi.

VII. Límites de las Zonas Especiales de Interés Ambiental – ZEIA

VII.1.

Las ZEIA 1 – Plazas y áreas verdes urbanas comprenden los radios siguientes:

1. Ejes de las calles Gral. Rodríguez, Belgrano, Chacabuco y Pinto.
2. Ejes de las calles Piedrabuena, Jurado, Piñero y Haití.
3. Ejes de las calles Primera Junta, Cte. Espora, Franklin y Peyrel.
4. Ejes de las calles Av. Balbín, Liniers y Rauch.
5. Ejes de las calles Primera Junta, Portugal, Franklin y Tierra del Fuego.
6. Ejes de las calles Primera Junta, Pozos, Franklin y Canadá.
7. Ejes de las calles Venezuela, Italia, Costa Rica y Portugal.
8. Ejes de las calles Hansen, Fugl, Marti y Tweesdale.
9. Ejes de las calles 4 de Abril, Belgrano, Av. Santamarina y Sarmiento.
10. Ejes de las calles 4 de Abril, Belgrano, Av. Santamarina y Maipú.
11. Ejes de las calles 9 de Julio, Uriburu Norte, Gral. Paz y Uriburu sur.
12. Ejes de las calles 9 de Julio, Uriburu Norte, Gral. Rodríguez y Uriburu Sur.
13. Ejes de las calles Azcuenaga, Juncal y Av. Alvear.
14. Ejes de las calles Chacabuco, Av. Estrada, 14 de Julio y Constitución.
15. Ejes de las calles Ituzaingó, G. Cruz, Payró y Pueyrredón.
16. Ejes de las calles Av. Rivadavia, Av. M. de Andrea, Brandsen y F. J. S. M. de Oro.
17. Ejes de las calles Av. Del Valle, Figueroa y Murature.
18. Ejes de las calles Brandsen, Cheverrier, Ituzaingo y Bariffi.
19. Circunscripción I, Sección E, Parcela 113.

VII.2.

La ZEIA 2 – Parque Independencia comprende los siguientes radios:

1. Ejes de las calles Av. Estrada, Diagonal Dr. A. Illia y Echeverría.
2. Ejes de las calles Rondeau, Diagonal Dr. A. Illia, Callao, Paso de los Andes, Cnel. Borrego y Larrea.

VII.3.

La ZEIA 3 – Parque Lago del Fuerte comprende el radio constituido por los ejes de las calles Larrea, Azcuenaga, Av. López de Osornio, Dr. Osvaldo Zarina y Dr. Saavedra Lamas..

VII.4.

La ZEIA 4 – Cerro del Libertador General San Martín comprende el radio constituido por los ejes de las calles Santos Vega, Barrufaldi, Carlos Gardel, R. Darío, Nervo y Carlos Gardel

VII.5.

La ZEIA 5 – Cerro La Movediza comprende el radio constituido por los ejes de las calles Gral. L. M. Campos, Vías del Ferrocarril, Gorman, Formosa, Dante Alighieri, Misiones, la Pastora, Santa Cruz y Margarita Galfré.

VII.6.

La ZEIA 6 – Monte Calvario comprende el radio constituido por los ejes de las calles Viamonte, Payró, F. J. S. M. de Oro, Ezeiza, Paraguay y 12 de Octubre.

VII.7.

La ZEIA 7 – Cerro El Centinela comprende el radio constituido por las Chacras 238 y 257, de la Sección E.

VII.8.

La ZEIA 8 – La Cascada comprende el radio constituido por parte de Chacra 125 de la Sección E.

VII.9.

La ZEIA 9 – Reserva Sierra del Tigre comprende el radio constituido por las siguientes chacras: 226^a, 227 B, 245 C, 246 D, y la parcela 9 de la Chacra 247, limitando al N.E. con las chacras 207 y 208, al N.O. con las chacras 22 y 244, al S.O. con la chacra H. Y 223 y S.E. con la chacra 228 y parte de la chacra 247.