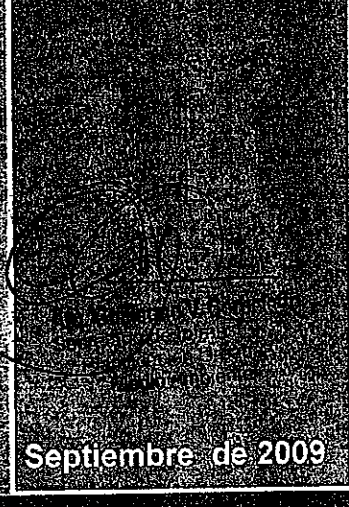
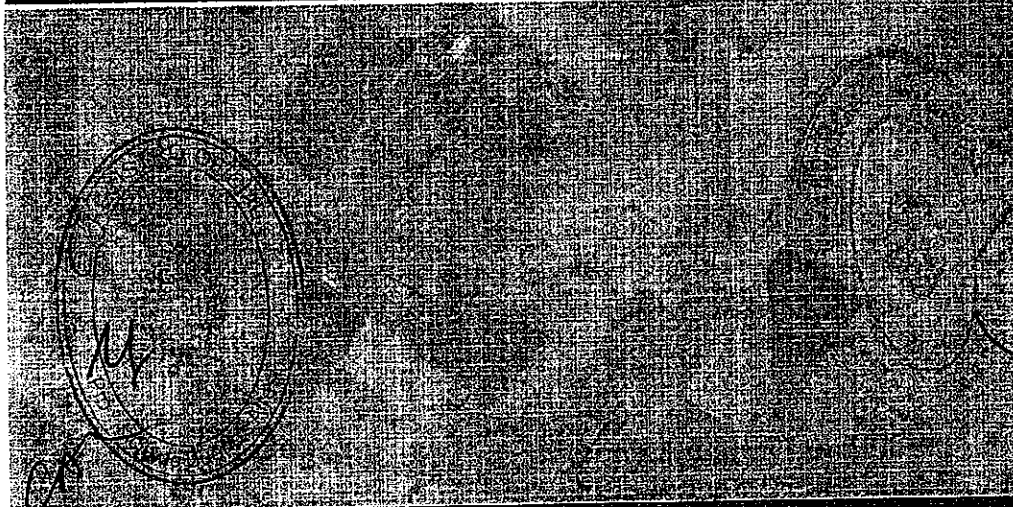
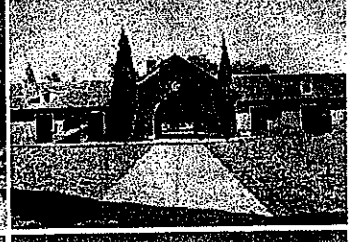
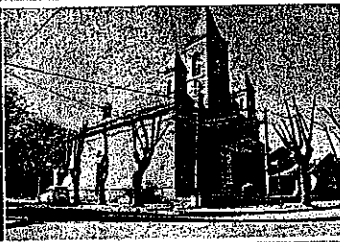


UNIDAD DE INVESTIGACIÓN N 5. INSTITUTO DE ESTUDIOS DEL HÁBITAT.
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. UNLP

Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento Informe Etapa III

Código de Ordenamiento Urbano Territorial



Septiembre de 2009

CONVENIO
MUNICIPALIDAD DE CAPITÁN SARMIENTO - UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA



AUTORIDADES

MUNICIPALIDAD DE CAPITÁN SARMIENTO

Intendente Municipal:

Sr. Oscar Darío Ostoich

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Presidente

Arq. Gustavo Azpiazu

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Néstor Bono

FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

Jefe de Gabinete:

Lic. Mario Tuegols

Secretario General de Gobierno.

SR. Angel David Defelipe

Secretario de Obras y Servicios Públicos.

SR. Luis Luppini

Secretario de Hacienda y Finanzas.

C.P.N. Juan José Llaser

CONCEJALES:

H.A.C.E.R. por Buenos Aires: Eduardo L. Laco – José L. Oberti.

Socialista Auténtico: Graciela E. Corral – Daniela Ortiz – Juan C. Zarosinski

Justicialista: Daniela P. Rodríguez.

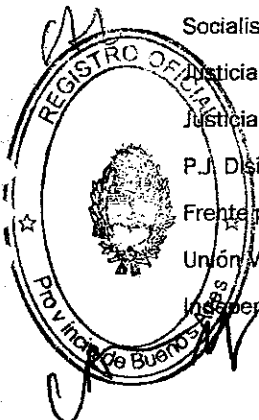
Justicialista de Capitán Sarmiento: Jorge Walter Rossi.

P.J. Disidente: Domingo O. Sánchez.

Frente para la Victoria: Raul Altonaga – Raul Álvarez

Unión Vecinal del Pueblo de Capitán Sarmiento: Andrea Castelli.

Independiente: Alejandro E. Tarelli



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



EQUIPO TECNICO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Director:

Arq. Néstor O. Bono

Investigadores:

Arq. María Julia Rocca
Arq. Licia Ríos

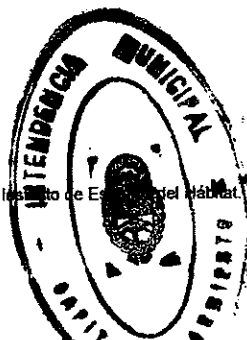
Asistentes Técnicos:

Lic. Juan Pablo del Río
Srita. Viviana Ibañez
Arq. Augusto Marcos Avalos

MUNICIPALIDAD DE CAPITÁN SARMIENTO

Asistentes Técnicos:

Sra. Liliana Pérez.
Arq. Alejandra Montagna.
Arq. Marina Fiol.



(Handwritten signature)
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



Índice

CAPÍTULO I: OBJETIVOS Y DISPOSICIONES GENERALES DE LA NORMA..... 9

1.1 OBJETIVOS Y PRINCIPIOS..... 9

1.2 ALCANCE DE LAS NORMAS 9

1.3 ÁMBITO DE VIGENCIA..... 9

1.4 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS 9

1.5 ABREVIATURAS..... 16

CAPITULO II - TRAMITACIONES..... 17

2.1 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES 17

2.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS 17

2.3 SANCIONES 17

2.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO..... 17

2.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES 17

2.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN..... 18

2.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO..... 18

2.8 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE 18

2.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN..... 18

2.10 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL 19

2.11 EVALUACIÓN DE IMPACTO 19

 2.11.1 Evaluación de impacto urbano..... 19

 2.11.2 Evaluación de impacto ambiental..... 21

CAPITULO III - NORMAS GENERALES..... 23

3.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO 23

 3.1.1 Criterio general 23

 3.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas..... 23

 3.1.3 Nuevos amezanamientos..... 23

 3.1.4 Apertura de calles..... 23

 3.1.5 Parcelamiento..... 24

 3.1.6 Cota de piso 25

 3.1.7 Zonas de crecimiento urbano 25

 3.1.8 Cesiones..... 26

 3.1.9 Propaganda..... 26

 3.1.10 Régimen de propiedad horizontal 26

 3.1.11 Subdivisión en áreas rurales 27

 3.1.12 Parcelas menores..... 27

3.2 MORFOLOGÍA URBANA 27

 3.2.1 Ocupación del suelo 27

 3.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)..... 27

 3.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)..... 27

 3.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)..... 28

 3.2.5 Densidad poblacional neta: 28

 3.2.6 Superficie cubierta mínima por persona..... 29

 3.2.7 Volúmenes edificables..... 29

 3.2.8 Altura máxima..... 29

 3.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)..... 29

 3.2.10 Patios..... 31

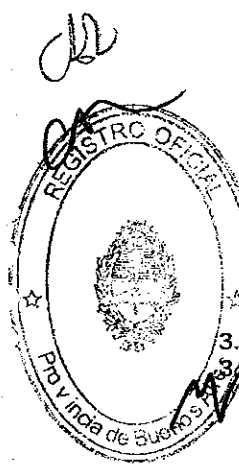
 3.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales..... 33

 3.2.12 Muros y cercos de frente..... 33

 3.2.13 Infraestructura de servicios..... 33

3.3 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 33

3.4 PRESERVACION Y REHABILITACION DEL MONUMIO..... 36

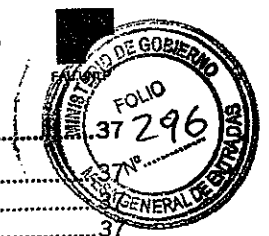


Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



CAPITULO IV - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....

4.1 INDUSTRIAS..... 37

4.1.1 Definición 37

4.1.2 Disposiciones generales..... 37

4.1.3 Clasificación de industrias 38

4.1.4 Procedimiento para instalación de establecimientos industriales..... 38

4.1.5 Establecimientos industriales preexistentes 38

4.1.6 Homologación de zonas con ley de industrias n° 11.459/93..... 39

4.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR 39

4.2.1 Disposiciones generales..... 39

4.2.2 Clasificación de los talleres del automotor 40

4.3 DEPÓSITOS..... 40

4.3.1. Clasificación de los depósitos..... 41

4.4 PRESTACIÓN DE SERVICIOS 41

4.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1 41

4.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2..... 41

4.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 41

4.5.1 Categoría 1..... 41

4.5.2 Categoría 2..... 41

4.5.3 Categoría 3..... 41

4.6. USOS VARIOS 41

4.6.1. Hotelería..... 41

4.6.2 Hoteles alojamiento..... 41

4.6.3 Urbanizaciones especiales..... 42

4.6.4 Galerías comerciales 42

4.6.5 Locales de esparcimiento nocturno 43

4.6.6 Centrales de servicios públicos 43

4.6.7 Templos 43

4.6.8 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, y animales de granja 43

4.6.9 Feed lot / engorde de hacienda bovina en corral 44

4.6.10 Almacenaje de granos silos..... 44

4.6.11 Salas de extracción de miel..... 44

4.6.12 Hangares..... 44

4.6.13 Clubes de campo..... 45

4.6.14 Servicios fúnebres..... 45

4.6.15. Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones..... 45

4.6.16 Estaciones de servicios..... 45

4.6.17 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado 45

4.6.18 Industrias extractivas 46

4.6.19 Antenas 46

4.6.20 Depósitos de agroquímicos 46

4.7 USOS PUNTUALES 46

4.8 USOS ESPECÍFICOS..... 46

CAPITULO V - MOVILIZACION DEL SUELO URBANO 47

5.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES..... 47

5.2 MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO..... 47

5.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario..... 47

5.2.2 Zonas de edificación necesaria 48

5.2.3 Zonas de englobamiento parcelario..... 48

5.2.4 Reservas para ampliación urbana..... 48

5.3 FONDO DE DESARROLLO URBANO Y DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA 48

CAPITULO VI - CALIDAD AMBIENTAL 49

6.1 CONCEPTO 49

6.2 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS..... 49

6.3 NORMAS DE APLICACIÓN 49

6.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS 49

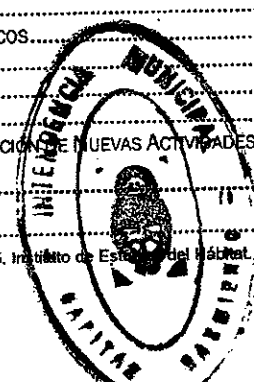
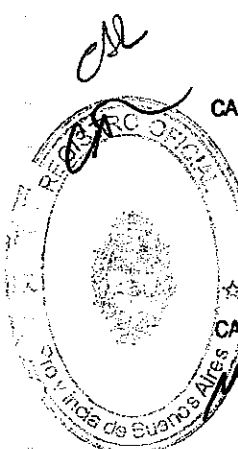
6.5 RESIDUOS PELIGROSOS 50

6.6. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIONES DE NUEVAS ACTIVIDADES 51

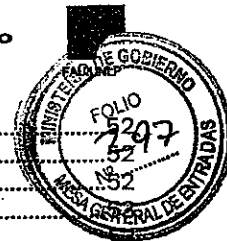
CAPITULO VII - ESPACIO PÚBLICO 52

7.1 OBJETIVOS GENERALES..... 52

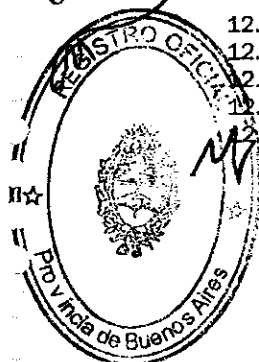
Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

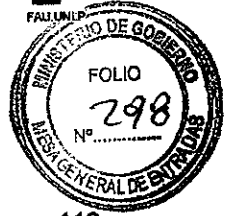


7.2. CONCEPTO	53
7.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	53
7.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS	53
7.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL	53
7.6. FORESTACIÓN	53
7.6.1. Generalidades	53
7.6.2. Prohibiciones	53
7.6.3. Definiciones	53
7.6.4. Forestación en los espacios públicos	53
7.6.5. Responsabilidades	53
7.6.6. Alcances de la obligación	53
7.6.7. Plantación y reposición	54
7.6.8. Especies arbóreas	54
7.6.9. Eliminación o sustitución de árboles y poda	54
7.6.10. Disposición de los ejemplares	54
7.6.11. Colocación de canteros y veredas	54
7.6.12. Provisión de los ejemplares	54
7.6.13. Obligación de reposición	54
7.6.14. Poda o extracción	54
7.6.15. Tramitación	55
7.6.16. Sanciones y/o multas	55
7.6.17. Incremento del patrimonio forestal público	55
7.6.18. Responsabilidad solidaria	56
7.7 ACERAS	56
7.7.1. Prohibición de construcción sobre las aceras	56
7.7.2. Prohibición de ocupación de la acera	56
7.7.3. Rampas de acceso- Eliminación de Barreras Arquitectónicas	56
7.8 PUBLICIDAD	56
7.9 ILUMINACIÓN	57
7.10 SEÑALIZACIÓN	57
7.11 MOBILIARIO URBANO	57
7.12. CERCOS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL	57
7.13 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES	58
7.13.1. Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rurales del partido	58
7.13.2. Publicidad en el sistema circulatorio principal	58
7.14 TOLDOS	58
7.15 MARQUESINAS	58
CAPITULO VIII - ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS.	59
HOJAS DE ZONA	87
CAPITULO IX - CLASIFICACIÓN DE USOS	87
PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	87
CAPITULO X - DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS.	105
10.1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	106
CAPITULO XI - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.	116
11.1 CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN	116
11.2 REVISIÓN PERIÓDICA	116
11.3 IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS	116
11.4 VIGENCIA DEL PLAN	116
11.5 RESPONSABLES DEL PLAN	116
CAPÍTULO XII - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO.	117
12.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL	117
12.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD	117
12.3 ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA	118
12.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO Y SU MODIFICACIÓN	118
12.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES	118



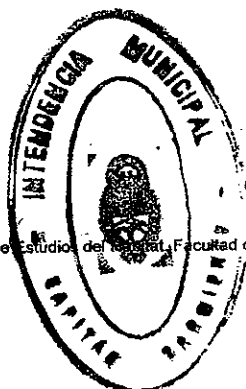
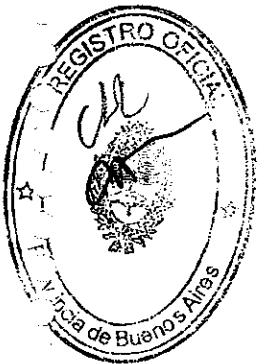


Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



ANEXO I	119
ANEXO II	121
ANEXO III	125

M

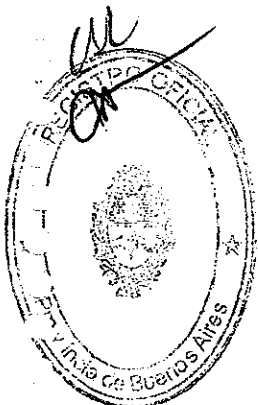


[Signature]
 Arq. Guillermo V. Corbetta
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



PROYECTO DE CODIGO DE ORDENAMIENTO
URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE
CAPITAN SARMIENTO

M



Arq. Guillermo V. Corballetto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPÍTULO I: OBJETIVOS y DISPOSICIONES GENERALES DE LA NORMA

1.1 Objetivos y principios

El objetivo de este Código es proporcionar racionalidad al proceso de desarrollo urbano con el propósito de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población y asegurar un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en el territorio.

En este sentido, su meta no debe ser la de restringir o limitar las actividades sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento reasegurando su permanencia a futuro. Desde esta visión, las normas que aquí emergen reemplazan el carácter restrictivo y llevan consigo una intencionalidad postulativa apoyada en un enfoque integral de las problemáticas analizadas en el diagnóstico y en concordancia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, incorporando las visiones y expectativas de los distintos actores sociales que han participado en la elaboración del mismo.

Por otra parte y en el mismo sentido, el carácter flexible y con posibilidades de revisión, apunta a entender desde un principio que las normas que aquí se enuncian deben considerarse como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que ya reconoce particularidades y preexistencias, y que asimismo deberán adecuarse a nuevas condiciones imposibles de predecir. En este sentido, cabe destacar la necesidad de reconocer como premisas básicas, el espíritu de las normas así como los objetivos generales que deberán salvaguardarse en pos de mantener un rumbo cierto.

1.2 Alcance de las normas

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado por Ord. 1574/08, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de ámbitos del territorio rural y urbano, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

1.3 Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas y complementarias de los núcleos de Capitán Sarmiento y La Luisa, y del área rural del partido.

1.4 Definiciones de términos técnicos

ALTURA DE EDIFICACION

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 0.00 de la acera.

AMPLIAR

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

AREA COMPLEMENTARIA

Espacio destinado a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y de ciertas actividades de servicios para áreas urbanas y rurales.

AREA RURAL

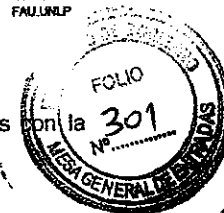
Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Comitente: Municipio de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

939



AREA URBANA

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

BLOQUE

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

COEFICIENTE DE ABSORCION DEL SUELO (C.A.S)

Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificatorio.

DISTRITO

Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado, al que se le asignan normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL

Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

DISTRITO INDUSTRIAL

Sector determinado destinado a industria

ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

ESPACIO LIBRE URBANO

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

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

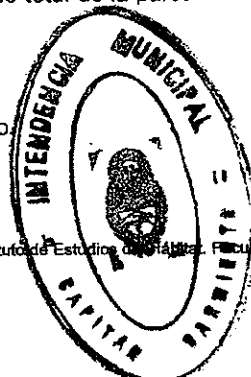
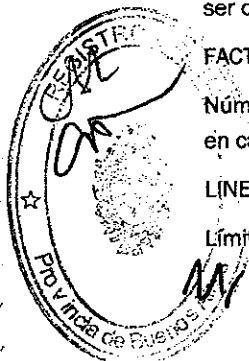
Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

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

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

LÍNEA DE EDIFICACION

Límite o paramento exterior de un edificio





LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA

La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

LOCAL

Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE

Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

LOCAL DE PRIMERA CLASE

Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE

Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

LOCAL DE TERCERA CLASE

Local que puede iluminar artificialmente y debe ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos X, etc.

LOCAL DE CUARTA CLASE

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches, etc.

LOCAL DE QUINTA CLASE

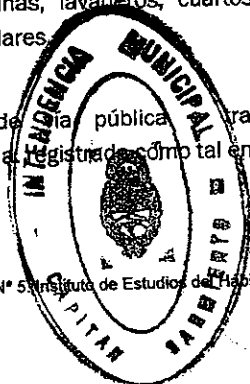
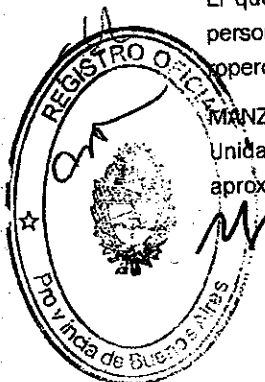
Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

LOCAL HABITABLE

El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, operos, pasajes, vestíbulos y similares.

MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. Registrada como tal en la Dirección de Catastro Provincial.



Arq. Guillermo V. Corneletto
 Secretario de Infraestructura,
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



MODULO DE ESTACIONAMIENTO

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y salida desde y hacia la vía pública.

NIVEL DE VEREDA

Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA

Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

OCUPACION DEL SUELO

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

PARCELA - PREDIO – LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

PARCELA PASANTE

Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

PATIO

Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE FONDO

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

PATIO DE PRIMERA CATEGORIA

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA

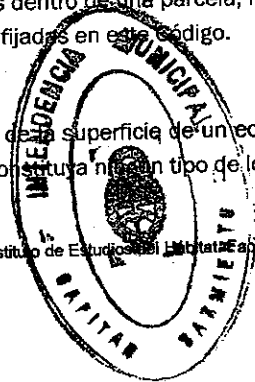
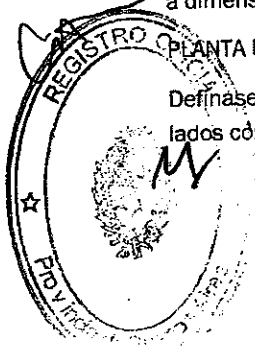
Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO INTERNO

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

PLANTA LIBRE

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ni en un tipo de local habitable.





RETIRO DE FRENTE

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

RETIRO DE FONDO

Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

RETIRO LATERAL

Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

RECICLAR / TRANSFORMAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

RECONSTRUIR

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

REFORMAR

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

SECTOR DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Sector urbano destinado a Conjuntos Habitacionales a los que se le asignan normas e indicadores específicos.

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. La Ley Provincial N° 8912/77 define para ampliación de áreas urbanas que los servicios esenciales son: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales, y para zonas residenciales extraurbanas de densidad menor a 150 hab/Ha: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento y estabilización de calles o mejorado en secundarias, desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

SUBDIVISION:

Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro

URBANIZACION

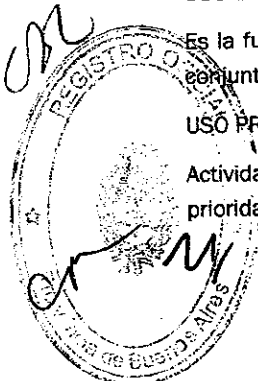
Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prologar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios.

USO DEL SUELO

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PREDOMINANTE

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



USO COMPLEMENTARIO

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO ADMITIDO

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

USO NO CONFORME

Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otro uso igual o similar.

USO CONDICIONADO

Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

USO ESPECÍFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

USO NO CONSIGNADO

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

USO PERMITIDO O CONFORME

Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO

Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

VÍA PÚBLICA

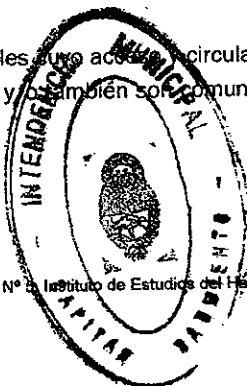
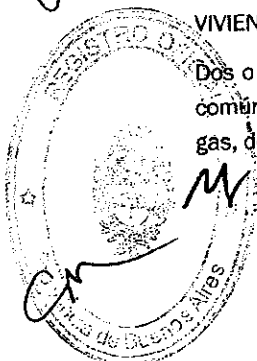
Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda, o dos o más de ellas, que ocupando un lote común, poseen accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y que también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, etc.).





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



ZONA

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

ZONIFICACION

Delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.

ZONA CENTRAL

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la ciudad y la región.

ZONA COMERCIAL

La destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicios, siendo compatible con el uso residencial.

ZONA CORREDOR DE SERVICIOS

La destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades agropecuarias e industriales, así como de servicios y equipamientos en general vinculadas a los corredores viales.

ZONA DE ESPARCIMIENTO

La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parqueado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

ZONA INDUSTRIAL

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

ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIONES URBANAS

Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

ZONA RESIDENCIAL

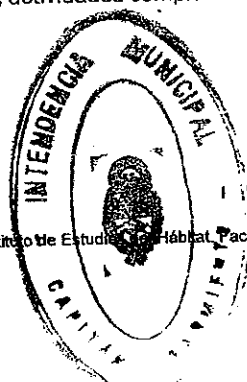
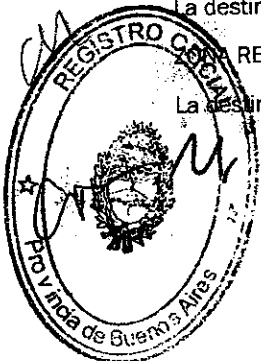
La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA

La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.



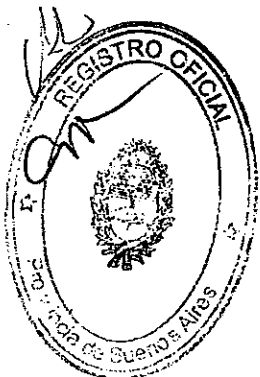


1.5 Abreviaturas

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

- D. E.: Departamento Ejecutivo
- O. T. M.: Oficina Técnica Municipal
- A. A.: Autoridad de Aplicación
- L. M.: Línea Municipal
- L. E.: Línea de Edificación
- L.D.L.: Línea Divisoria Lateral
- F. O. T.: Factor de Ocupación Total
- F. O. S.: Factor de Ocupación de Suelo
- D. B.: Densidad Bruta
- D. N.: Densidad Neta
- H. máx.: Altura máxima
- Hab.: habitante
- m.: metro lineal
- m2: metro cuadrado
- Ha.: Hectárea
- E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental
- E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico
- N.C.A.: Nivel de Complejidad ambiental

M





CAPITULO II - TRAMITACIONES

2.1 Responsabilidades y Sanciones

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, según lo establecido en la Ley N° 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

2.2 Obligaciones de los Propietarios, Profesionales, Constructores y Empresas

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

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

2.3 Sanciones

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano a crear.

2.4 Certificado Urbanístico

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I.

La solicitud especificará:

Nombre y apellido del peticionante

Ubicación de la parcela

Medidas y superficie de la parcela

Superficie cubierta existente y/o a proyectar

Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar

Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

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

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

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

2.5 Certificado de Subsistencia de Actividades No Industriales

Todos los edificios y/o instalaciones donde se desarrolla una actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y funcionamiento.



Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

2.6 Constancia de Zonificación

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.7 Limitación a la validez de los Permisos de Construcción otorgados con anterioridad a la puesta en Vigencia del presente Código

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

2.8 Permiso de construcción en trámite

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se registrarán por las disposiciones que posea la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación, culminado el trámite registrarán los términos del punto 2.7.

2.9 Permisos de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

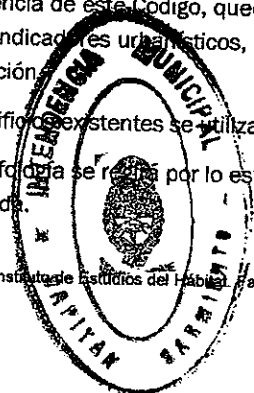
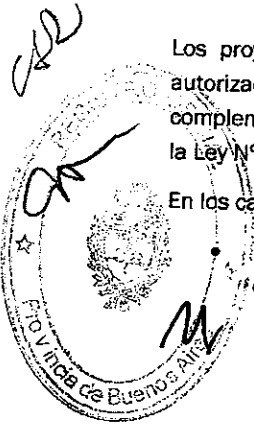
Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados, según normas anteriores a la vigencia de la Ley N° 8912/77 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- Que la superficie cubierta a adcionar no sea mayor que la construida.
- Que no se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- Que las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M. la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N° 11.459/93 y su reglamentación.

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

- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le correspondiere.





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

2.10 Categorización y Aptitud Ambiental para uso industrial

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código.

2.11 Evaluación de impacto

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723; por el presente Código; y el Plan de Ordenamiento Territorial de partido de Capitán Sarmiento; y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo estime necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según corresponda por el tipo de proyecto en el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los proyectos con estudio de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo permanente y control.

2.11.1 Evaluación de impacto urbano

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
- Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) ubicados dentro del Área Urbana
- Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- Empreñimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la OTM impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) y/o superficie cubierta de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.088 y sus reglamentaciones y modificaciones.
- Supermercados con una superficie cubierta mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12088 y sus reglamentaciones o modificaciones.

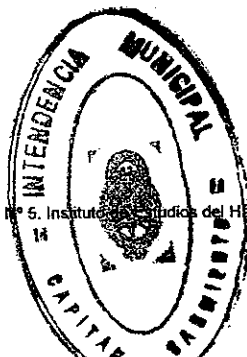
- Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas complejos de multisalas de cine.



2.11.1.1 Presentación

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

1. Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
2. Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
3. Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
4. Antecedentes de construcción y/o habilitación de estructuras o construcciones, si los hubiera.
5. Informe urbanístico conteniendo los siguientes aspectos:
 - Informe y plano síntesis de los usos del suelo con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 500 m de la parcela objeto de la intervención.
 - Informe y plano síntesis de las alturas de edificación existentes en el entorno. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (frentes, alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
 - Informe y plano síntesis de Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en el entorno
 - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios
 - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
 - Foto de maqueta volumétrica que incluya las construcciones colindantes y frentistas pertenecientes a la manzana y/o fracción.
6. Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (accesos, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
7. Esquema de servicios públicos previstos. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
8. Propuesta de Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público y/o semi-público
9. Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
10. Matriz de Evaluación de Impacto
11. Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



2.11.2 Evaluación de impacto ambiental

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que el emprendimiento pueda afectar potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

2.11.2.1. Presentación

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

1. Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
2. Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera
3. Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
4. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar
5. Informe conteniendo los siguientes aspectos:
 - 5.1 Definición del área de influencia del proyecto:

Ubicación en el Partido y relación con la red de circulaciones y transporte.

Entorno mediato a evaluar. Definición del área o sector que se deberá delimitar para analizar el impacto del emprendimiento por parte de la OTM.

Entorno inmediato. Predios linderos y los ubicados hasta en un radio de 2.000 metros de la parcela receptora

Altimetría y aptitud del suelo para el uso que se propone

Evaluación del impacto por impermeabilizaciones y escurrimiento en cuanto a aguas superficiales y aguas subterráneas

Evaluación del impacto de las obras y movimientos de suelos.

Sistema de desagües pluviales hasta el sitio de desagüe

5.2 Incremento del tránsito:

Evaluación de las molestias por incremento del flujo vehicular y su tipo

Deterioro del medio ambiente por tala de árboles para apertura de calles y obras.

5.3 Uso del suelo:

Grado de compatibilidad con las actividades del entorno

Aprovechamiento, recuperación o eventual deterioro de las condiciones actuales del terreno.

Análisis de suelo en caso de preexistencia de actividades potencialmente contaminantes. Aptitud para fundar.

Emissiones de la actividad a localizar (residuos sólidos, gaseosos y líquidos)

Infraestructura de servicios:

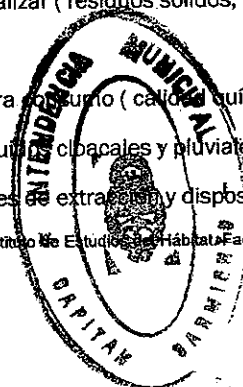
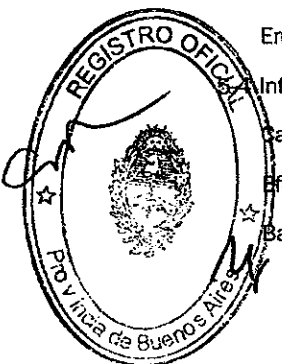
Cantidad y calidad del agua para consumo (calidad química y bacteriológica)

Efectos de la disposición de líquidos cloacales y pluviales

Balances hídricos por volúmenes de extracción y disposición.

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

21



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



Tendido de redes de energía, zonas de restricción.

5.5 Impacto en el medio:

Flora, deterioro de pasturas, vegetación y arbolado

Fauna, emigración de especies, etc.

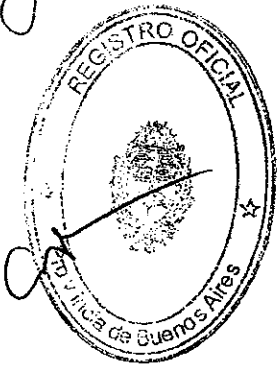
Suelo, impacto de la urbanización u obras sobre el suelo

5.6 Impacto en cuanto a la integración y compatibilidad del nuevo emprendimiento con las actividades y población preexistente en el entorno.

Impacto en la economía local por generación de empleos, incremento del consumo, en el comercio local, etc.

5.7 Construcción de Matriz de Impacto. Informe final. Medidas de mitigación previstas.

Handwritten mark resembling the number '4'



Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Handwritten signature and name: Arq. Guillermo V. Corbeletto, Secretario de Infraestructura, Planificación Urbana y Medio Ambiente



CAPITULO III - NORMAS GENERALES

3.1 Subdivisión del suelo

3.1.1. Criterio general

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N° 8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

3.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas

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

- Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

Las subdivisiones en el área rural se rigen por lo esta establecido en el Código Rural.

3.1.3 Nuevos amanzanamientos

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

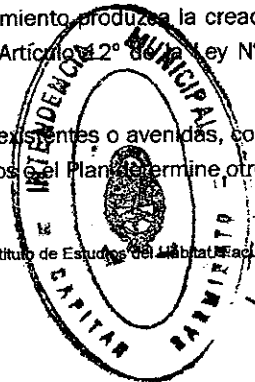
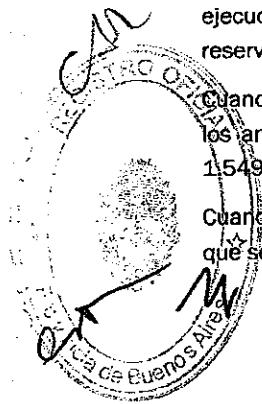
La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario correspondientes a las Reservas de Ampliación Urbana y Zonas Residenciales Extraurbanas, también considera la integración del sector a la de la estructura general del trazado existente, así como las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a los Lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

3.1.4 Apertura de calles

Todo proceso de Ampliación Urbana, Completamiento de Tejido Urbano, Parcelamiento de Fracciones o Chacras ubicadas en el área urbana y/o materialización del uso mediante localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N° 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos que el Plan determine otro ancho.



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

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- Incorporación de nuevos trazados en Zonas de Completamiento de Tejido.
- Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1.549/83



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

3.1.5 Parcelamiento

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

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

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

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

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

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

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen

una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

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



3.1.6 Cota de piso

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

3.1.7 Zonas de crecimiento urbano

Las zonas o sectores de crecimiento urbano previstos son:

- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.
- Las Reservas para Ampliación Urbana establecidas en la Zonificación.

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

Para Sectores de Reserva Para Ampliación Urbana son de aplicación los Artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N° 8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Ampliación Urbana definida en la Zonificación, significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño del conjunto según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en 3.1.2.

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

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

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



3.1.8 Cesiones

3.1.8.1 Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4° Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56° de la Ley 8912/77, en el Decreto 1549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

3.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° de la Ley 8912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

3.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59° de la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al Área Urbana.

3.1.8.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N° 6253/60, de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario N° 11368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código. También deberán observar las consideraciones emergentes del Código de Agua de la Pcia de Buenos Aires.

3.1.9 Propaganda

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

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Ley N° 7428).

3.1.10 Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación.

Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley N° 8912/77, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. El área de Obras Particulares no podrá aprobar o visar

planos de obra que a juicio del visador no se encuadren en lo expresamente establecido en la Ley N° 13.512.



3.1.11 Subdivisión en áreas rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

3.1.12 Parcelas menores

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con la Ruta Nacional N° 8, sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7° del Decreto N° 1549/83.

Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural destinados al uso residencial exclusivo y la utilización del Art. 7° del Decreto 1549/83 a tales efectos. La OTM será la responsable de la evaluación de los casos de creación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural, y de la verificación efectiva de la materialización de dicho uso.

3.2 Morfología Urbana

3.2.1 Ocupación del suelo

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

3.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

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

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela
- La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

3.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)

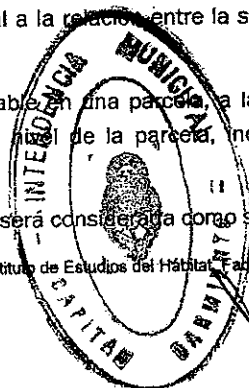
Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

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

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

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arg. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

939



La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

3.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo VIII), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

3.2.5 Densidad poblacional neta:

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

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

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

3.2.5.1 Densidad potencial

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

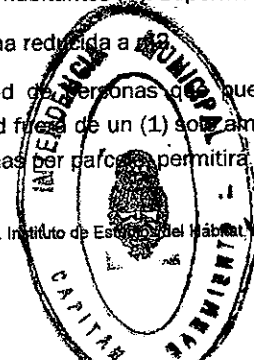
3.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela

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

$$N: S (m2) \times D (hab/ha)$$

Número de habitantes (N): Superficie de la parcela (S) x densidad neta (D)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a $\frac{1}{2}$.
A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fraccional de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela permitirá la realización de un dormitorio más.





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



3.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

3.2.6 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m ² /persona
	Más de 2 ambientes: 12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m ² /persona
	Más de 2 ambientes: 15 m ² /persona

3.2.7 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

3.2.8 Altura máxima

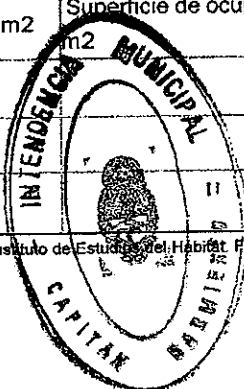
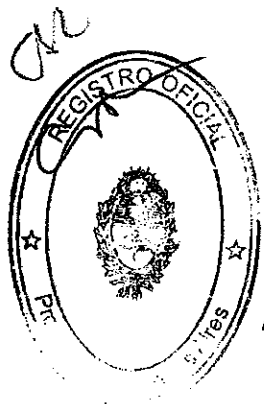
La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Quedará a criterio de la O.T.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplieren todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

3.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo).

3.2.9.1 Disposiciones generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m. Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote m ²	Superficie de ocupación centro libre m ²
Hasta 500 m ² .	15
500 a 800	20
800 o más	25





No se deberá ocupar más de $\frac{1}{3}$ sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

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

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas. Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

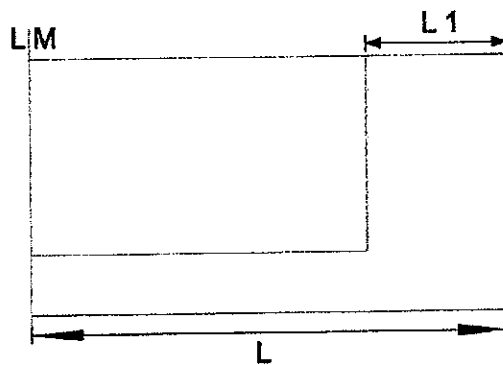
3.2.9.2 Retiro de fondo para lotes interiores

Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública. Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L1 = 10$ m. no se exige fondo.

Para $L1 = 10$ m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para $L1 =$ Mayor de 20 m. se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$.



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

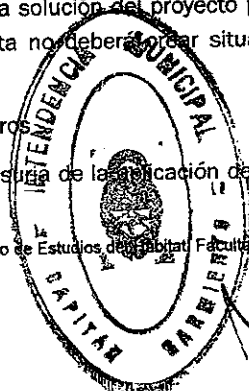
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

3.2.9.3. Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles

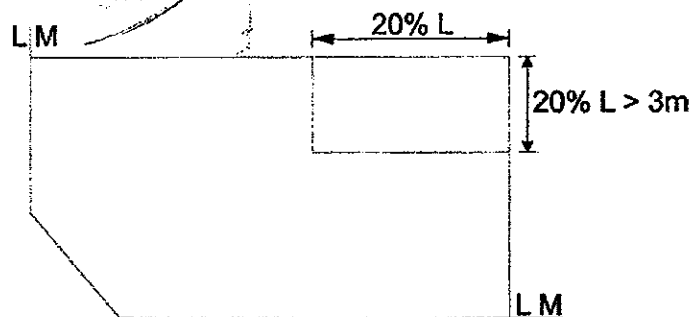
Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

3.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros

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



Art. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m., éste será el retiro mínimo.

3.2.10 Patios

3.2.10.1 Clasificación de los patios

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

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

3.2.10.2 Patio de primera categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16 m² - Lado mínimo: 4m

3.2.10.3 Patio de segunda categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:
Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10 m² - Lado mínimo: 2.50 m.

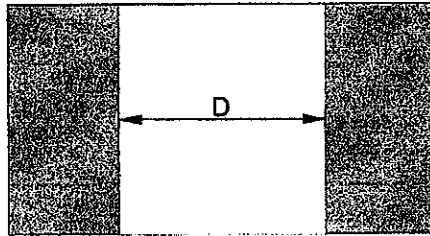
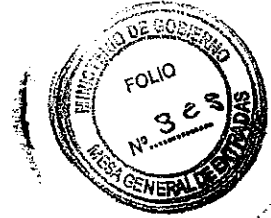
3.2.10.4 Espacio libre urbano

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

Conforman el espacio libre urbano:

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

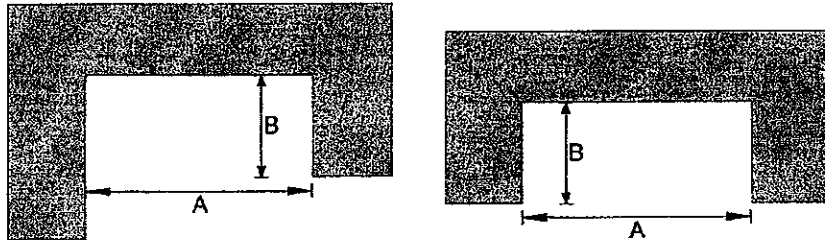
$$D = \frac{h}{2} > 6 \text{ m}$$



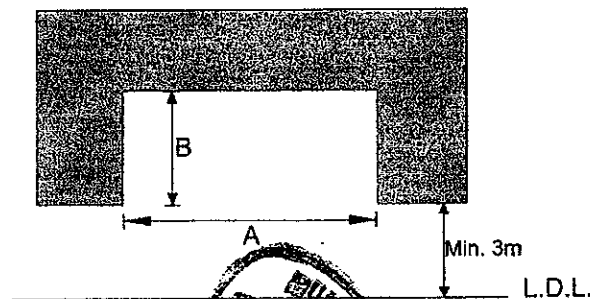
En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

5) El patio apendicular, considerando como tal:

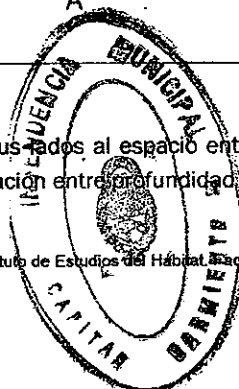
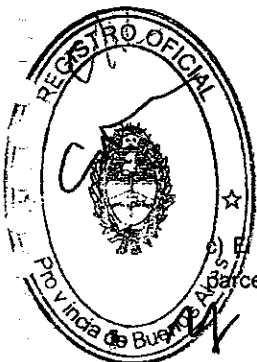
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho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



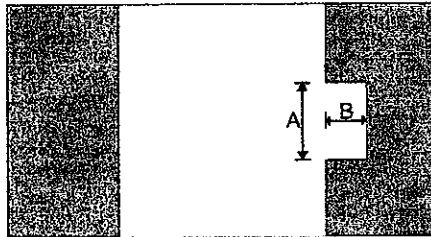
b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación: $h \geq 2 B$



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A)



$h \geq 2 B$



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

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

3.2.12 Muros y cercos de frente

3.2.12.1 Disposiciones generales

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.20 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, mallas metálicas, rejas, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

3.2.12.2 Disposiciones para la Zona Residencial Extraurbana

En la Zona Residencial Extraurbana se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal, de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

- Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.50 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1.70 m.
- Cerco vivo, con una altura máxima de un 1.80 m.
- Los cercos medianeros laterales y de fondo, deberán materializarse con cerco vivo de una altura de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) como máximo.

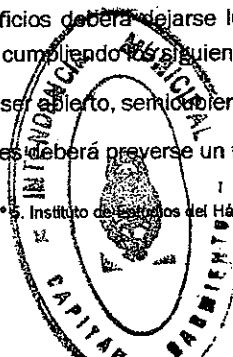
3.2.13 Infraestructura de servicios

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 3.2.5. de este Código, la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

Estacionamiento De Vehículos

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

1. El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
2. Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².

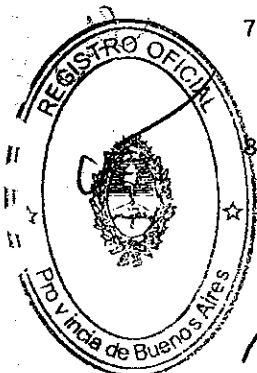




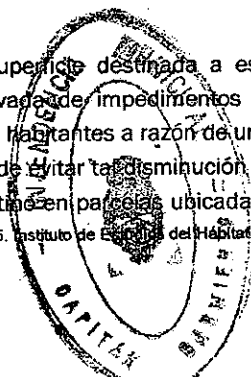
3. Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
4. En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m². por habitante.
5. La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - Vivienda unifamiliar transitoria destinada al turismo: un módulo por cada unidad.
 - Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las 5 habitaciones
 - Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores.
 - Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - En edificios comerciales: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².
 - En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones los mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
6. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Artículo 2.9.
7. Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros

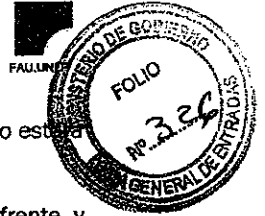


M





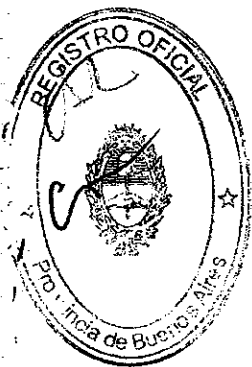
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



(200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio está condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

9. La O.T.M estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:
- La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3.50 m.
 - La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
 - Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

M



(Handwritten signature)
Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

939



3.4 PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO

OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano y rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos se contempla la formulación de un Programa de preservación y rehabilitación del patrimonio que deberá elaborarse para:

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

VALORES PATRIMONIALES

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

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

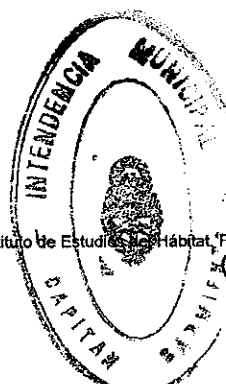
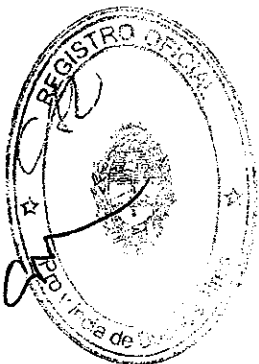
Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.

PROCEDIMIENTO PARA LA PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO

Las Zonas y Bienes Patrimoniales sujetos a obligación de Preservación y Rehabilitación serán declarados como tales, dentro del Catálogo Patrimonial respectivo, que elaborará la O.T.M. en el término de 18 meses a partir de la vigencia de este Código, como parte del Programa de Preservación del Patrimonio Natural, Paisajístico, Arquitectónico y Urbanístico.

El Catálogo Patrimonial será aprobado por Ordenanza Municipal y contendrá las normas específicas y procedimientos para la preservación y rehabilitación de las Zonas y Bienes Patrimoniales catalogados.

M





CAPITULO IV - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.



4.1 Industrias

4.1.1 Definición

De acuerdo al artículo 3° del Decreto Reglamentario N° 1741/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades Industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

4.1.2 Disposiciones generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

4.1.3 Clasificación de industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad, de la siguiente manera:

- Industrias inocuas - Categoría 1.
- Industrias incómodas - Categoría 2.
- Industrias peligrosas - Categoría 3.

4.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1

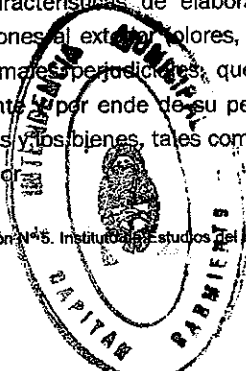
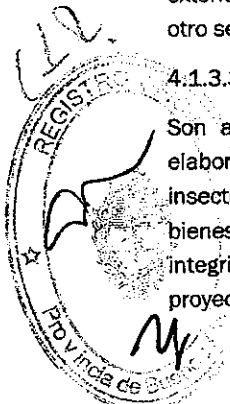
Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

4.1.3.2 Industrias Incómodas - Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

4.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante, por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y sus bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.





Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96.

4.1.4 Procedimiento para instalación de establecimientos industriales

4.1.4.1 Certificado urbanístico

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

4.1.4.2 Categorización

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo III, Decreto 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo II (Decreto 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires u organismo provincial de competencia en la materia.

4.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª categoría

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

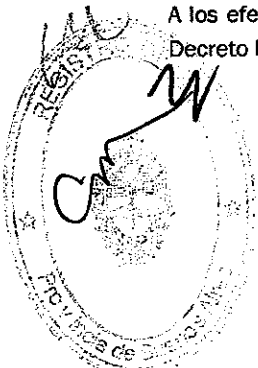
4.1.5 Establecimientos industriales preexistentes

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A). El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación Urbanístico.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96. Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica.

4.1.6 Homologación de zonas con ley de industrias n° 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, se establece la siguiente equivalencia de zonas:



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

LOCALIDAD DE CAPITAN SARMIENTO

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	ZC, R1, R2, R3, ZC1, REX
Zona B: Residencial Mixta	RM, CS1, CS2
Zona C: Industrial Mixta	_____
Zona D: Industrial Exclusiva	DI, ZI
Zona E:	AC, Rural

LOCALIDAD DE LA LUISA

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	_____
Zona B: Residencial Mixta	R1a L, AC1 L
Zona C: Industrial Mixta	_____
Zona D: Industrial Exclusiva	_____
Zona E:	AC2 L, Rural

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos

4.2 Talleres Del Automotor

4.2.1 Disposiciones generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

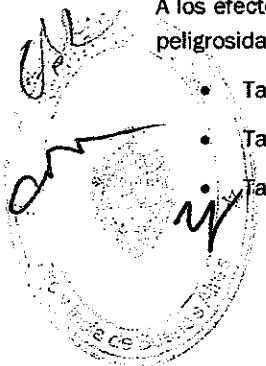
En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

4.2.2 Clasificación de los talleres del automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad, de la siguiente manera:

- Talleres Categoría 1.
- Talleres Categoría 2.
- Talleres Categoría 3.





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

939



4.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios:

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

4.2.2.2 Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico:

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

II - Gomerías:

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

4.2.2.3 Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura:

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura

II - Taller integral:

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg.: Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

4.3 Depósitos

4.3.1. Clasificación de los depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad, de la siguiente manera:

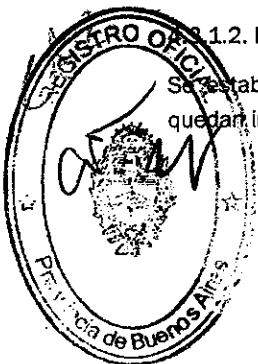
- Inocuos - Categoría 1.
- Incómodos - Categoría 2.
- Peligrosos - Categoría 3.

4.3.1.1. Depósitos Inocuos. Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y, por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y, asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

4.3.1.2. Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.





4.4 Prestación De Servicios

4.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

4.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

4.5 Corralones de Materiales de Construcción

4.5.1 Categoría 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

4.5.2 Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2.

4.5.3 Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.

4.6. Usos Varios

4.6.1. Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías establecidas por el Decreto Provincial N° 659/07 de Alojamientos Hoteleros.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

4.6.2 Hoteles alojamiento

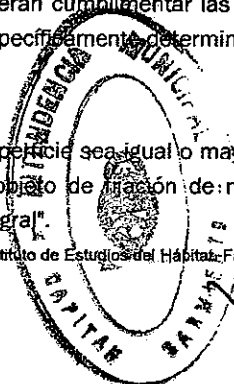
Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplir las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Área Rural.

4.6.3 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 m². o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

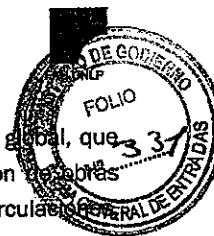




Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

939



Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulación, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de proyectos urbanísticos de carácter integral, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

- Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar)
- Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a focalizar.
- Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace. La OTM definirá el trazado de las calles principales a fin de asegurar la continuidad de vías, así como la localización de los Espacios libres verdes públicos, de la Reserva para Equipamiento y demás condiciones morfológicas, de paisaje y de tratamiento del espacio público de la zona de emplazamiento.

4.6.4 Galerías comerciales

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

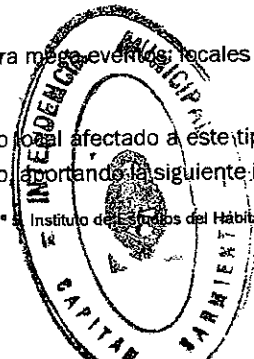
4.6.5 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos: todo establecimiento donde se realicen bailes, se presenten atracciones o variedades, expendan bebidas, se sirvan o no comidas y/o el precio de la consumición signifique una erogación especificada y/o establezca una tarifa de consumición mínima. Si el pago de consumición es exigido como requisito previo para el ingreso al local, será considerado una entrada y pagará además la tasa que fijan las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigente.
- Confeitería bailable, disco: todo establecimiento donde se realicen bailes, se expendan bebidas y no se sirvan comidas.
- Bailanta, instalaciones para música en vivo: locales que expenden bebidas y funcionan en horario diurno y nocturno.

La habilitación de un inmueble y/o local afectado a este tipo de actividades, deberá iniciar el trámite de solicitud del Certificado Urbanístico aportando la siguiente información:

Unidad de Investigación N° Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo



Arg. Guillermo V. Corbellato
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



- Nombre y apellido del solicitante
- Ubicación
- Actividad a desarrollar y servicios complementarios de bebidas y comidas.
- Domicilio legal
- Croquis del local, demarcando dentro de un radio de 200 metros la distancia a templos religiosos, edificios públicos, instituciones de bien público, hospitales, clínicas, sanatorios, escuelas y toda otra institución similar.
- Identificación de las mejoras, adaptaciones y/o decoraciones a introducir en el o los locales afectados a la actividad y del tratamiento edilicio para evitar molestias al entorno.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica. Las zonas donde se permitirá la localización y habilitación de nuevos locales de expansión nocturna son las consignadas en las planillas de uso.

4.6.6 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas y/o empresas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, ABSA, Policía, Bomberos, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

4.6.7 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

4.6.8 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, y animales de granja

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas en este Código, según las disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 m del límite del Área Urbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y de Zona Residencial Extra Urbana. Asimismo se ajustarán a lo preceptuado en las siguientes normas provinciales: Resolución 81/2000, Ley N° 11553/94 Dto.2595/00, Ley N° 10510/87, Dto.4933/89.

4.6.9 Feed lot / engorde de hacienda bovina en corral

Son los establecimientos rurales dedicados a la producción intensiva de ganado mediante el encierro y alimentación de la dieta balanceada.

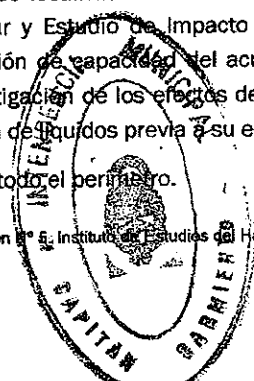
Se podrán localizar exclusivamente en el Área Rural, a distancias superiores a 10 km. Del límite de las áreas urbanas del partido.

Se deberá presentar solicitud de localización con determinación de la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado. Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de lodos previa a su eliminación.

Se exigirá barrera forestada en todo el perímetro.



M



Arq. Guillermo V. Corneletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



4.6.10 Almacenaje de granos silos

Estas instalaciones deberán localizarse en Área Rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante. Si se localizan en Área Rural deberá estar a un mínimo 1000 m. del límite del Área urbana y de la Zona de Reserva para Ampliación Urbana.

Los silos de uso complementario de Establecimientos Agropecuarios del Área Rural y Complementaria, ubicados en un radio menor a 1000m del Área Urbana, deberán solicitar autorización, pudiendo la OTM denegar la localización si el impacto resulta negativo para la población circundante.

Se regirán por el Decreto Provincial N° 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley N° 12605/01

4.6.11 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código y cumplir con las siguientes condiciones:

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

4.6.12 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural a una distancia mínima mayor o igual a 2 km del Área Urbana, de la Zona Residencial Extraurbana y de las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana. Podrán incluir taller de reparaciones.

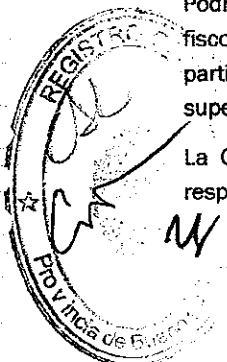
4.6.13 Clubes de campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley 8912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9404/86, y podrán localizarse exclusivamente en las zonas admitidas en este Código.

Podrán desarrollarse en el entorno de lagunas y cursos de agua, pero cuando lo hagan deberán ceder al fisco una franja verde de protección de uso público de 100 metros y 50 m. respectivamente, medida a partir de la línea de ribera. Deberán estar rodeados de circulación de ancho mínimo de 20 metros, superficie que deberá cederse con ancho total a la Municipalidad.

La OTM será la responsable de establecer oportunamente el plan de etapas de habilitación de la respectiva Zona, a fin de asegurar gradualmente la consolidación de los emprendimientos.





4.6.14 Servicios fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

4.6.15. Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones

Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de descanso y recreación de choferes. Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Deberán resolver el tratamiento de efluentes líquidos y la disposición de residuos sólidos dentro del predio.

4.6.16 Estaciones de servicios

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia u organismo de competencia en la materia.

Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

4.6.17 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural deberán emplazarse en el Área Rural o en las Zonas que se admitan en el presente Código.

Los mismos se ubicarán en un radio no menor a 1000 metros del Área Urbana y de las zonas de Reserva de Ampliación Urbana, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental.

Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

4.6.18 Industrias extractivas

Dentro de ellas queda comprendidos: la extracción de suelo (tierra, arena, conchillas, otros) y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden realizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas de las áreas urbanas y complementarias y serán reguladas en forma específica.

Las nuevas disposiciones – o la ampliación de las existentes- solo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida si se cumplen las indicaciones establecidas en las normas para al Área Rural y las específicas que se aprueben.

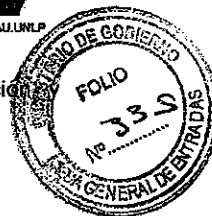
Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de un plan de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizadas la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio finalizada la actividad.

Para la habilitación de hornos de ladrillo será necesario cumplir las siguientes condiciones:

La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 cm.

El predio a cavar deberá contar con una capa humifera no inferior a los 30 cm.

El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.



Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación, terraplenamiento, exigen aprobación municipal con Estudio de Impacto Ambiental.

4.6.19 Antenas

Las antenas de comunicación deberán localizarse en el Área Complementaria o Rural previo Estudio de Impacto Ambiental e Informe Técnico favorable de la O.T.M..

4.6.20 Depósitos de agroquímicos

Solo podrán localizarse en el Área rural, en la Zona Industrial o en aquellas previstas por este Código a tales efectos. En todos los casos solo podrán ubicarse a una distancia no menor a 1000 metros de las Áreas Urbanas. Se registrarán por la Ley N° 10699/88

4.7 Usos Puntuales

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

4.8 Usos Específicos

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados. Los predios correspondientes a los Cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.



Handwritten signatures and initials on the left side of the page.



CAPITULO V - MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

5.1 Objetivos y Criterios Generales

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas
- Orientar el proceso de ocupación del suelo
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes
- Mantener valores razonables del suelo urbano
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del Conjunto Urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano y Promoción de la Vivienda.

5.2 Mecanismo de movilización del suelo urbano

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

I- Los que necesitan declaración específica y son:

- Provisión prioritaria de servicios urbanos
- Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios
- Edificación Necesaria
- Englobamiento parcelario

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

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

Las Reservas para ampliación Urbana fijadas por el presente Código

5.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana de la Infraestructura necesaria y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un más racional ejercicio de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los art. 85° y 86° de la Ley 8912/77.

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras.

Quando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a la ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

5.2.2 Zonas de edificación necesaria

La declaración de una zona de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar. La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 87°, 88°, 89° y 90° de la Ley 8912/77 (T.O 3389/87)

La declaración de edificación necesaria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

5.2.3 Zonas de englobamiento parcelario

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

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91° de la Ley 8912/77.

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

5.2.4 Reservas para ampliación urbana

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en los artículos 17° y 18° del Decreto Ley 8912/77. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibido la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en el Esquema Director y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana según lo estipulado en el Artículo 3.1.3.

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

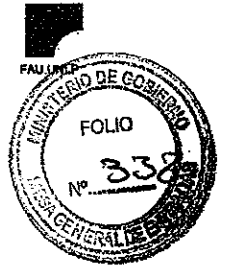
5.3 Fondo de Desarrollo Urbano y de Promoción de la Vivienda

La implementación de los mecanismos de movilización del suelo se complementa con el Programa de Fondo de Desarrollo Urbano y de Promoción de la Vivienda. (Anexo II) y seguirá los Lineamientos establecidos en el Programa correspondiente.



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPITULO VI - CALIDAD AMBIENTAL

6.1 Concepto

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

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

6.2 Definiciones de Términos Técnicos

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95. Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiéndose por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico y social.

6.3 Normas de Aplicación

- El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.
- La Ley Provincial N° 11.723/95, que se encuadra en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.
- El Decreto 8.751/77 T.O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/95
- Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se registrarán por lo establecido en el Ley Provincial N° 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios
- Ley Nacional N° 2.052/63 sobre Conservación Y Desarrollo de Recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73
- Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.
- Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.
- Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.
- Ley nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.
- La Ley Nacional N° 24.051 de Residuos Peligrosos.
- La Ley Provincial N° 12257/99 Código de Aguas

6.4 Normas Complementarias

Las normas complementarias para la detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función de los estudios que se realicen, y los Convenios que materialice el

Municipio con la Secretaría de Política Ambiental, u organismo provincial competente en la materia, y reales posibilidades de control local.

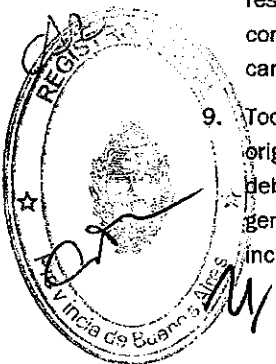
Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Ruidos molestos.
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.



6.5 Residuos Peligrosos

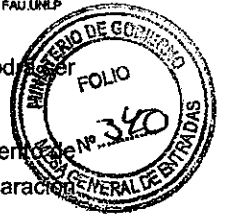
1. Prohíbese la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N° 11720 de Residuos Especiales no originados en el partido de Capitán Sarmiento, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto g)
2. La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11720, no originados en el Partido de Capitán Sarmiento, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto g)
3. Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en el partido de Capitán Sarmiento.
4. Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
5. Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N° 11720, que no hayan sido generados dentro del Partido de Capitán Sarmiento, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
6. Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
7. Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
8. Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N° 11720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N° 11720.
9. Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del partido de Capitán Sarmiento, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N° 11720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarían características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N° 11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el partido de Capitán Sarmiento, de acuerdo a lo establecido en el punto 3).

- 10. Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- 11. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distritos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua del partido de Capitán Sarmiento.

6.6. Control Ambiental de Localización de Nuevas Actividades

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (ANEXO I) en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

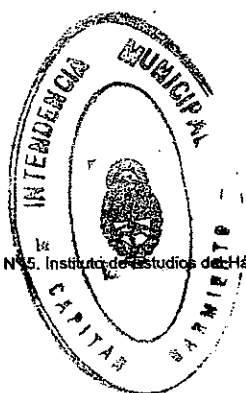
Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de la localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

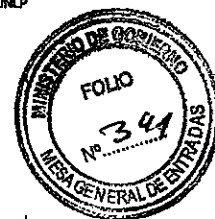


Handwritten signature

Handwritten signature



Arq. Guillermo V. Corbellotto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPITULO VII - ESPACIO PÚBLICO

7.1 Objetivos Generales

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

7.2. Concepto

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

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

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

7.3 Alcance de las Intervenciones sobre el Espacio Público

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas.
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido.

7.4 Espacio Público en Áreas Urbanas

Constituyen elementos de regulación

- Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.).
- Aceras y calzadas.
- Publicidad / Cartelería.
- Iluminación.
- Señalización.
- Toldos.





- Marquesinas.
- Muros y Cercos de frente.

7.5 De La Autoridad Municipal

La Secretaría de Obras Públicas, la OTM y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Capitán Sarmiento serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.



7.6. Forestación

7.6.1. Generalidades

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

Declarase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Capitán Sarmiento

7.6.2 Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en el Art. 7.6.1

7.6.3. Definiciones

Extracción: acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.

Poda: corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.

Daño: poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause su muerte.

7.6.4 Forestación en los espacios públicos

Declárase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, y rambias de las localidades del partido de Capitán Sarmiento

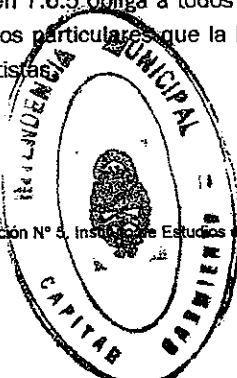
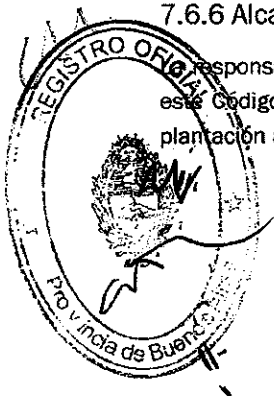
7.6.5 Responsabilidades

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

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

7.6.6 Alcances de la obligación

La responsabilidad indicada en 7.6.5 obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretaría de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



7.6.7 Plantación y reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en 7.6.6

7.6.8 Especies arbóreas

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

7.6.9 Eliminación o sustitución de árboles y poda

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

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

7.6.10 Disposición de los ejemplares

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

7.6.11 Colocación de canteros y veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.

7.6.12 Provisión de los ejemplares

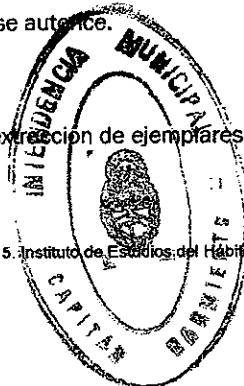
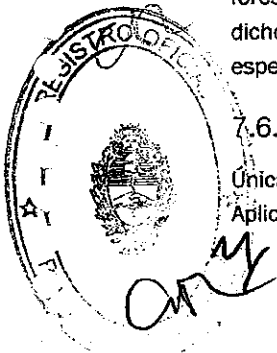
Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

7.6.13 Obligación de reposición

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

7.6.14 Poda o extracción

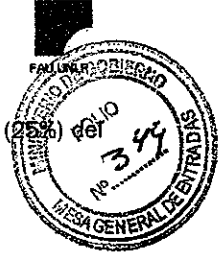
Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



- Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.
- Por razones de seguridad.

7.6.14.1. Poda o extracción por razones de proyecto

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia.

7.6.14.2 Poda o extracción por razones de seguridad

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- Ciclo biológico cumplido.
- Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

7.6.15 Tramitación

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

7.6.16 Sanciones y/o multas

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

A aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.

A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

7.6.17 Incremento del patrimonio forestal público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo 7.6.16 excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de Capitán Sarmiento quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

7.6.18. Responsabilidad solidaria

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

7.7 Aceras

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

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes Zonas. Para la Zona Residencial Extraurbana la vereda será de 1 m. de ancho de lajas, cemento peinado o material similar, como asimismo los accesos a cocheras. El resto de la superficie será una franja verde parquizada y arbolada.

7.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas del partido la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelera, bicicleteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso –ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

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

7.7.2 Prohibición de ocupación de la acera

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

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

7.7.3 Rampas de acceso- Eliminación de Barreras Arquitectónicas

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. N° 24.314 y la Ley Provincial N° 11.214.

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

7.8 Publicidad

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja.

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

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros de frente y en las medianeras de edificios. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada.

En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

7.9 Iluminación

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios solo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y/o que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle deberán contar con la aprobación de la OTM.

7.10 Señalización

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. 7.8, estando expresamente prohibido la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos del partido.

La OTM definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.

7.11 Mobiliario Urbano

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

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

7.12 Cercos sobre línea municipal

Se será de aplicación el Art. 3.2.12 del Capítulo IV Normas generales





7.13 Espacio Público en Áreas Complementarias y Rurales

7.13.1. Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rurales del partido

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

7.13.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal

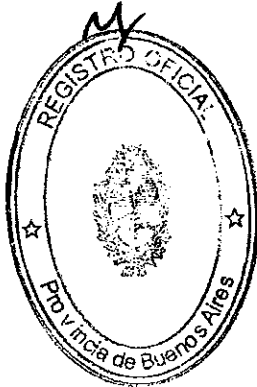
Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

7.14 Toldos

Podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles sin laterales, con lonas vinílicas lisas o rayadas que armonicen cromáticamente con la fachada y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

7.15 Marquesinas

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,60 m de profundidad el plano de fachada, salvo que la misma forme parte del proyecto original de edificios que pasen a integrar el Catálogo Patrimonial a elaborar por la OTP en el marco del Plan.



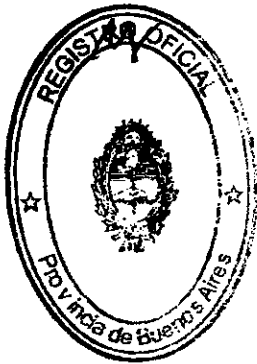
Handwritten signatures and initials



Handwritten signature
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPITULO VIII - ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE
ÁREAS Y ZONAS.
HOJAS DE ZONA.



OK
AM



ZC	Zona Central	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	---------------------	--------------------------

CARÁCTER	Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mejorar la calidad de los espacios públicos y consolidar la morfología edilicia ▪ Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo. ▪ Preservar sus valores patrimoniales. ▪ Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión privada.

USOS	
PREDOMINANTE: Institucional - Comercial- Servicios-Financiero- Social - Equipamientos culturales y educativos	
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.	
USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Prohibido</p> <p>LATERAL: Prohibido</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote</p>
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 12 metros	
(*)VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Maximizar las cualidades espaciales y formales del espacio público a fin de reforzar su identidad como zona de máxima centralidad. Definir el perfil urbano del cuadro de estación, potenciando la imagen urbana y paisajística de la Zona.	
INDICADORES	
Uso comercial - administrativo y otros usos análogos	F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 2,5
Uso residencial	F.O.S.= 0,6 C.A.S = 0,25 F.O.T.= 2,0 DENSIDAD= 450 hab/Ha
Se premia a terrenos menores a 250 m2. con F.O.T: 2,5	
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos parcelarios deberán observar: PARC. MIN. = frente: 20m; superficie: 600 m2.	
* VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La cartelería urbana, toldos, marquesinas y arbolado urbano se rige por lo dispuesto en el Cap. VII ▪ Se promueve la construcción en PB de local con destino a comercio y/o servicios ▪ Se promueve acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano de la zona, de acuerdo a lo determinado por la O.T. Nº según Cap. III 	

cm



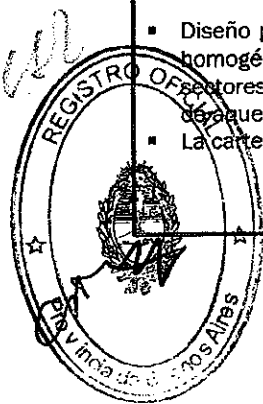
Unidad de Investigación N° 53 Instituto de Estudios del Habitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

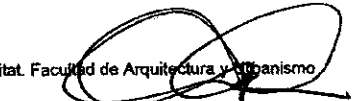
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

C1	Zona Comercial	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	-----------------------	------------------------------

CARÁCTER	Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y, de vivienda unifamiliar y multifamiliar.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementario del área central. ▪ Consolidar una imagen urbana de alta calidad en las avenidas de acceso a la zona central.

USOS PREDOMINANTE: Comercial, administrativo y de servicios. COMPLEMENTARIO: residencial unifamiliar y multifamiliar. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA RETIROS*: FRENTE: Prohibido LATERAL: Prohibido FONDO: 20 % del largo del lote ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 12 metros (*) VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE Tratamiento del espacio público de acuerdo al carácter de la Zona. Maximizar la acción pública a fin de consolidar un sector acotado con visible desarrollo comercial y clara identidad.	
INDICADORES Uso comercial - F.O.S.= 0,6 servicios F.O.T.= 2,5 Uso residencial F.O.S.= 0,6 C.A.S = 0,25 F.O.T.= 2,0 DENSIDAD= 450 hab/Ha Se premian terrenos menores a 250 m2 con F.O.T= 2,5 Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente: 20m; superficie: 600 m2. * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.	
DISPOSICIONES PARTICULARES <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diseño particularizado de accesos vehiculares a estacionamiento con vereda continua de material homogéneo y unificación de arbolado urbano de acuerdo al carácter de la zona. Delimitación de estores de carga y descarga de mercaderías. Diseño integrado de mobiliario urbano y prohibición de aquellos elementos no autorizados por la O.T.M. ▪ La cartelería, toldos, marquesinas y arbolado urbano se rigen por lo establecido en el CAP. VII 	

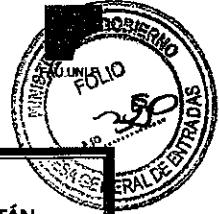



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

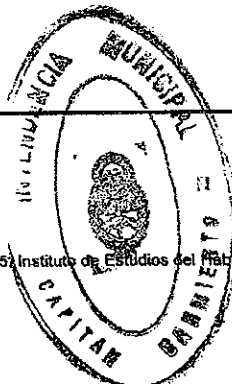
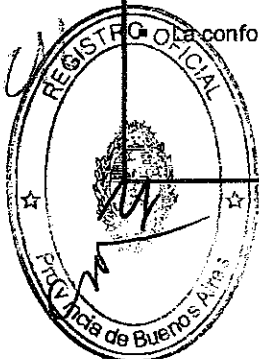
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



R1	Zona Residencial 1	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	---------------------------	------------------------------

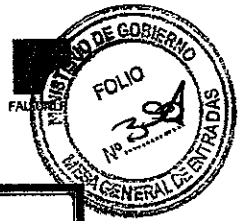
CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente que cuenta con la mayor cobertura de servicios, y equipamiento de la localidad.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover la consolidación de una imagen acorde a un sector de uso residencial unifamiliar y multifamiliar. ▪ Preservar las características del desarrollo tipológico y del paisaje urbano registrado en la localidad. ▪ Mejorar la imagen del espacio público mediante el tratamiento particularizado de Avenidas y calles. ▪ Promover los procesos de renovación edilicia orientando la inversión privada.

USOS	
<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar y multifamiliar. COMPLEMENTARIO: comercio diario y periódico. Servicios acordes al carácter residencial definido. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.</p>	
MORFOLOGIA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Prohibido LATERAL: Prohibido FONDO: 20 % del largo del lote</p>
<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 9 metros (*)VER NORMAS GENERALES CAP. VII</p>	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
<p>Propiciar el ordenamiento del espacio público a fin de consolidar una imagen de urbanidad. Incrementar la reforestación de veredas, ramblas y Avenidas, atendiendo al completamiento y arreglo de aceras.</p>	
INDICADORES	
<p>F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 1,8</p>	<p>C.A.S = 0,25 DENSIDAD= 300 hab/Ha</p>
<p>Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos parcelarios deberán observar: PARC. MIN. = frente: 15m; superficie: 375 m2. * VER DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	
SERVICIOS	
<p>Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<p>La conformación del espacio público se registrá por lo dispuesto en el Cap. VIII</p>	





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

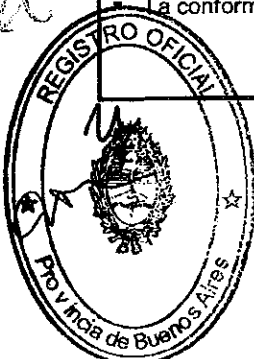


R2	Zona Residencial 2	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	---------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante de baja densidad. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público.

USOS	
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios y equipamiento acordes al carácter de la zona. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	FRENTE: Optativo: mínimo 3 m. LATERAL: Optativo: mínimo 3 m. FONDO: 20 % del largo del lote
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 7,50 metros (*)VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.	
INDICADORES	
F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 1,5	C.A.S = 0,30 DENSIDAD ACTUAL= 1 vivienda unif. por parcela DENSIDAD POTENCIAL= 200 hab /Ha
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente: 12m; superficie: 300 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Red de agua corriente y desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> La densidad potencial de 200 hab/Ha. solo será de aplicación en la medida en que estén materializados las redes de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliar y pavimento. La conformación del espacio público se regirá por el CAP. VII 	

Handwritten initials



Handwritten signature
Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

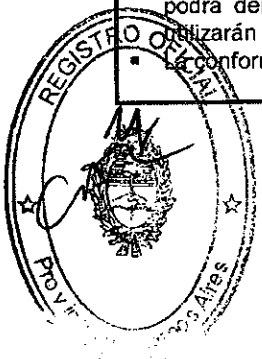


R3	Zona Residencial 3	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	---------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante de baja densidad
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres a fin de fortalecer la imagen urbana del casco. ▪ Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios.

USOS	
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: Comercio diario y Servicios complementarios de la vivienda. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	FRENTE: Optativo: mínimo 3 m. LATERAL: Optativo: mínimo 3 m. FONDO: 20 % del largo del lote
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 7,50 metros (*)VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Consolidar la imagen urbana de la Zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parqueización del espacio público y privado.	
INDICADORES	
F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 1,2	C.A.S = 0,30 DENSIDAD ACTUAL= 1 vivienda unif. por parcela DENSIDAD POTENCIAL= 200 hab /Ha
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente: 12m; superficie: 300 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Red de agua corriente y desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se premia la construcción de conjuntos habitacionales o proyectos integrales públicos o privados con una densidad de 200 hab/Ha. que solo será de aplicación si son provistos de las redes de agua corriente y cloacas (o sistema alternativo aprobado por autoridad competente), energía eléctrica y pavimento. ▪ Los proyectos integrales públicos y privados deberán armonizar con la imagen de la zona. La OTM podrá denegar su aprobación si por su tipología producen impacto negativo en el entorno. Se priorizarán los espacios verdes a ceder para producir la integración al entorno inmediato. ▪ La conformación del espacio público se regirá por el CAP. VII 	

CS



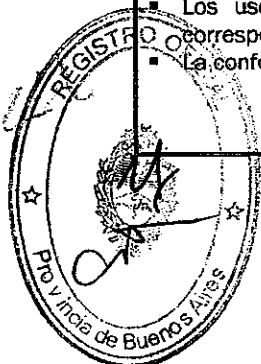

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

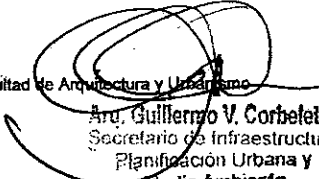


RM	Zona Residencial Mixta	CAPTÁN SARMIENTO
-----------	-------------------------------	-------------------------

CARÁCTER	Sector residencial especializado destinado a la localización complementaria de talleres, depósitos y servicios.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contar con espacios parcelarios adecuados para la localización de talleres y depósitos de pequeña escala ▪ Propiciar la erradicación paulatina de actividades incómodas o con algún grado de molestia, conectándolas más fácilmente con el sistema vial jerarquizado.

USOS	
PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: servicios, talleres, depósitos y otros usos admitidos asociados a la producción USOS ADMITIDOS VER CAPITULO X: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	FRENTE: Optativo: mínimo 3 m. LATERAL: Optativo: mínimo 3 m. FONDO: 20 % del largo del lote
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 7,50 metros (*)VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Potenciar la calidad del espacio público a través de la consolidación de una imagen armónica del conjunto edilicio. Tratamiento preferencial de retiros de edificación, aceras y parquización de espacios libres.	
INDICADORES	
F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 1,8	C.A.S = 0,25 DENSIDAD ACTUAL= 1 vivienda unif. por parcela DENSIDAD POTENCIAL= 150 hab /Ha
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente: 12m; superficie: 300 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, gas natural.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los usos correspondientes a talleres, depósitos y servicios serán de pequeña escala se corresponderán con lo admitido en las respectivas planillas de usos. ▪ La conformación del espacio público se registrá por el CAP. VII 	

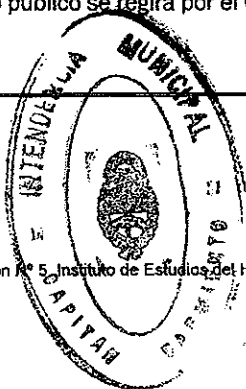
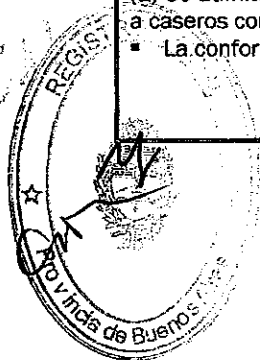


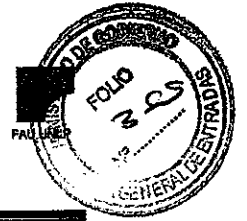

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

RE	Zona Residencial Extraurbana	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	-------------------------------------	------------------------------

CARÁCTER	Zona destinada a la vivienda unifamiliar de carácter temporario.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. ▪ Promover el desarrollo de sus cualidades paisajísticas actuales y el incremento del patrimonio forestal. ▪ Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico ▪ Posibilitar el desarrollo de la vivienda de fin de semana.

USOS PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar exclusivo.	
USOS ADMITIDOS VER CAPITULO X: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Optativo: mínimo 3 m. LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo 3 m. FONDO: 20 % del largo del lote</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 7,50 metros (*) VER NORMAS GENERALES CAP. III</p>
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Propiciar el tratamiento paisajístico del espacio público de acuerdo al carácter de la zona. Cercos transparentes de acuerdo a normas generales. Se admite la eliminación de cerco divisorio lateral parcial o totalmente. Veredas de 1m. de ancho máximo de laja o cemento peinado o material similar, accesos a cocheras con idéntico tratamiento y franja verde parquizada y arbolada.	
INDICADORES	
F.O.S. = 0,4 F.O.T. = 0,6	C.A.S = 0,60 DENSIDAD ACTUAL = 1 vivienda por parcela (1)
Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente: 30m; superficie: 900 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<p>(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela como complementaria del uso dominante destinada a caseros con una superficie cubierta máxima de 50 m2.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La conformación del espacio público se regirá por el CAP. VII 	

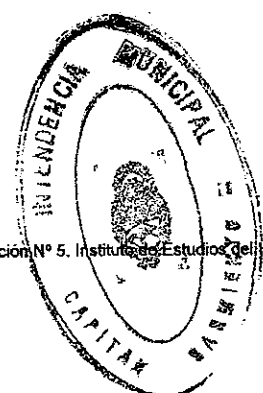
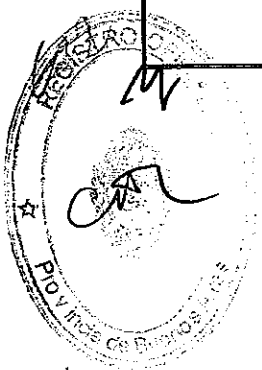




RAU	Reserva de Ampliación Urbana	CAPITÁN SARMIENTO
------------	-------------------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS	PREDOMINANTE: Conserva su uso actual hasta el momento de su habilitación
MORFOLOGÍA	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
INDICADORES	Mantiene la actual subdivisión de suelo hasta tanto se habilite al Área Urbana * VER DISPOSICIONES PARTICULARES
SERVICIOS	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la OTM, según lo dispuesto por los Art. 16º y 17º de la Ley Nº 8912/77. ▪ Sujeta a un Plan de habilitación por etapas.



Arg. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



CS1	Zona Corredor de Servicios 1	CAPTÁN SARMIENTO
------------	-------------------------------------	-------------------------

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades conexas al sistema vial principal. ▪ Contar con espacios adecuados para la localización de equipamientos comerciales, las actividades asociadas al turismo y los servicios urbanos .

USOS	
PREDOMINANTE: Comercial, servicios turísticos y complementarios COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	FRENTE: Obligatorio. Mínimo 5 m. LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m. FONDO: 20 % del largo del lote
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 9 metros (*)VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico. Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.	
INDICADORES	
F.O.S.= 0,4 F.O.T.= 0,7	C.A.S = 0,40 DENSIDAD = (1) (2)
Para parcelas existentes menores a 600 m2: F.O.S.= 0,6 y F.O.T.= 1,2 Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente:40 m; superficie: 2000 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante (2) Exclusivamente para hotelería se admite la densidad de 300 hab/Ha. Sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o sistema equivalente	
▪ Zona sujeta a proyecto particularización de la colectoras, rotondas y puertas de acceso de la futura Au RN N° 8. La OTM podrá denegar la aprobación de proyectos cuyo diseño no contribuya a crear una imagen apropiada de franja de acceso según los Lineamientos del Plan. La cartelería queda sujeta a lo establecido en el CAP: VII. La OTM podrá denegar el permiso de cartelería si interrumpe visuales, afecta la seguridad vial o no es compatible con la imagen que se promueve para la Zona	



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



CS2	Zona Corredor de Servicios 2	CAPITÁN SARMIENTO
------------	-------------------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades de servicios asociadas al sistema vial principal, relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover una Zona destinada a la localización de actividades vinculadas funcionalmente al sistema vial principal, evitando el acceso a la ciudad para alcanzar esas prestaciones ▪ Posibilitar la localización de talleres, depósitos y servicios complementarios que impliquen algún grado de molestia a los sectores residenciales

USOS	
PREDOMINANTE: Talleres, depósitos, estaciones de servicios, servicios al agro y al automotor. COMPLEMENTARIO: oficinas de atención comercial. Vivienda del cuidador o encargado. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	FRETE: Obligatorio. Mínimo 5 m. LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m. FONDO: 20 % del largo del lote
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 9 metros *VER NORMAS GENERALES 2.2.7 a 2.2.13	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico. Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona.	
INDICADORES	
F.O.S.= 0,4 F.O.T.= 0,7	C.A.S = 0,40 DENSIDAD = (1)
Para parcelas existentes menores a 600 m2: F.O.S.= 0,6 y F.O.T.= 1,2 Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente:40 m; superficie: 2000 m2 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Energía eléctrica, fuerza motriz, agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales y alumbrado público.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a proyecto particularizado de la colectoras, rotondas y puertas de acceso de la futura Au RN N° 8. La OTM podrá denegar la aprobación de proyectos cuyo diseño no contribuya a crear una imagen apropiada de franja de acceso segura a los lineamientos del Plan. La cartelería queda sujeta a lo establecido en el CAP: VII. La OTM podrá denegar el permiso de cartelería si interrumpe visuales, afecta la seguridad vial o no es compatible con la imagen que se promueve para la Zona 	



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

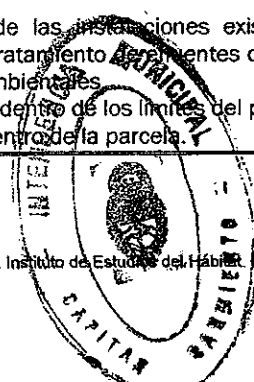
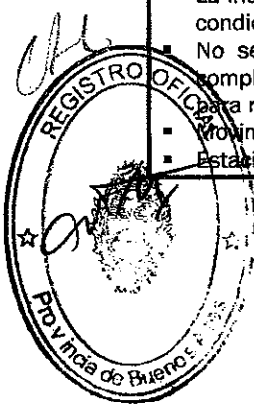
939



DI	Distrito Industrial Frigorífico Tres Arroyos	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	---	------------------------------

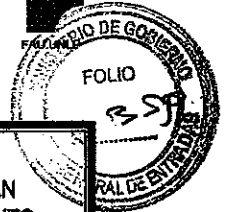
CARÁCTER	Sector delimitado para las actividades que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial y/o generan molestias a la población localizada en el entorno
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asegurar que cuente con toda la infraestructura y acondicionamiento de las instalaciones a fin de evitar la generación de conflictos ambientales ▪ Controlar su funcionamiento para que no perjudique a la población próxima, sus bienes materiales y las actividades vecinas.

USOS	
Industria Frigorífica Avícola	
MORFOLOGIA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Obligatorio. Mínimo 5 m.</p> <p>LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 9 metros</p> <p>* VER NORMAS GENERALES CAP. III</p>
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública. Parquización de los espacios libres, arbolado perimetral, tratamiento de edificios, depósitos e instalaciones a fin de no desvalorizar la imagen del entorno	
INDICADORES	
<p>F.O.S.= *</p> <p>F.O.T.= *</p> <p>PARC. MIN. = No se admiten nuevas subdivisiones del predio</p> <p>Mantiene la superficie cubierta pre-existente</p> <p>* VER DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	<p>C.A.S = 0,3</p>
SERVICIOS	
Energía eléctrica, fuerza motriz, agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales y alumbrado público.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sujeto a normas particularizadas. La industria en este Distrito tienen la obligación de solicitar el Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto en este Código. ▪ Será obligatoria la materialización o completamiento de una doble barrera forestal en todo el perímetro del predio. ▪ La industria será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos como de las demás condiciones de funcionamiento. ▪ No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales. ▪ Movimiento de carga y descarga: dentro de los límites del predio. ▪ Estacionamiento de camiones: dentro de la parcela. 	



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

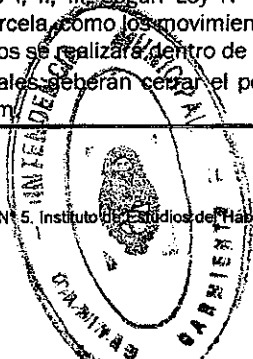
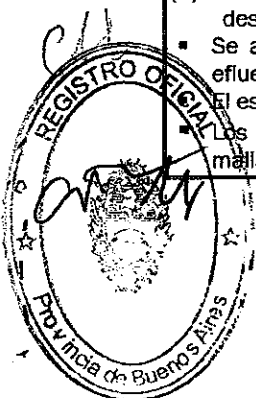
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



ZI	Zona Industrial	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	------------------------	------------------------------

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. ▪ Establecer atractivos e incentivos que favorezcan la localización de los establecimientos ▪ Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella

USOS	
<p>PREDOMINANTE: Industrial y depósitos. COMPLEMENTARIO: Servicios y equipamientos para la industria. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO X: PLANILLAS DE USOS.</p>	
MORFOLOGÍA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Obligatorio. Mínimo 5 m. LATERAL: Obligatorio ambos laterales. Mínimo 5 m. FONDO: 20 % del largo del lote</p>
<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: No se regula *VER NORMAS GENERALES CAP. III y CAP. IV.</p>	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
<p>Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje rural. Iluminación de espacios libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública</p>	
INDICADORES	
<p>F.O.S.= 0,6 F.O.T.= 1</p>	<p>C.A.S = 0,25 DENSIDAD = (1)</p>
<p>Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos deberán observar: PARC. MIN. = frente:40 m; superficie: 2000 m2 Para las cesiones gratuitas al fisco corresponde el 5% de la superficie total a dividir , según art. 7° inc. c) del Decreto N° 1549/83 * VER DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	
SERVICIOS	
<p>Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales, gas natural, acceso pavimentado</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<p>(1) (1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante, destinada al encargado o cuidador.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se admitirán industrias clase I, II, III, según Ley N° 11459/93 Dto.1741/96. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela, como los movimientos de carga y descarga. ▪ El estacionamiento de vehículos se realizará dentro de los límites del predio ▪ Los establecimientos industriales deberán estar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m 	




Arq. Guillermo V. Corbelorto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

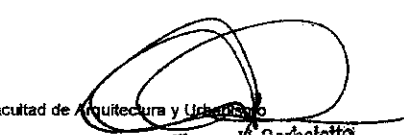


EVP	Espacio Verde Público	CAPITÁN SARMIENTO
------------	------------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Espacios destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dotar a la ciudad y a cada uno de sus barrios de espacios adecuados para el disfrute de ambientes naturales y de esparcimiento. ▪ Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas. ▪ Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los vecinos

USOS PREDOMINANTE: Esparcimiento y recreación
LOCALIZACIÓN Espacios verdes actuales y futuras cesiones para espacios verdes públicos emergentes de la subdivisión de fracciones o lotes vacantes.
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE Parquizado y dotado de mobiliario urbano, equipamientos recreativos y de esparcimiento, apropiados para el uso.
DISPOSICIONES PARTICULARES <ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan articula los espacios verdes públicos en un sistema integrado de recorridos que conforma una red que abarca toda la ciudad, diferenciándolos por tipos derivados de su ubicación y servicio: vecinal, urbano o regional, por frecuencia de utilización: diaria, semanal o periódica, y destino: a actividades de recreación pasiva o activa, asignando tratamiento y equipamiento adecuado a cada tipo. ▪ Los proyectos particularizados irán definiendo las características de cada uno en función del carácter de cada barrio a servir y a sus habitantes. ▪ Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyecto de la OTM y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.




Arg. Guillermo V. Corboletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



EDR	Equipamiento Deportivo Recreativo	CAPITÁN SARMIENTO
------------	--	------------------------------

CARÁCTER	Espacios destinados a actividades deportivas- recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público y semipúblico.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortalecimiento de las instituciones existentes y mejoramiento de sus instalaciones para la práctica de deportes en ámbitos cubiertos o descubiertos ▪ Propiciar actividades compatibles que refuercen el aprovechamiento paisajístico y el mejoramiento ambiental del Arroyo Cahuané. ▪ Promover la formalización de una red integrada de espacios especializados para la práctica deportiva que permita prestaciones integradas entre instituciones, escuelas e instalaciones municipales.

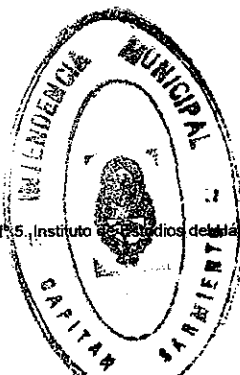
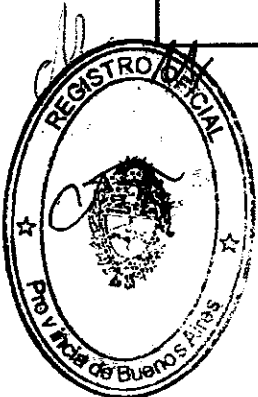
USOS	
PREDOMINANTE: Deportivo- recreativo, esparcimiento, social y cultural	
USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
MORFOLOGÍA	
RETIROS:	<p>En Área Urbana: Los exigidos para la Zona de emplazamiento</p> <p>En Área Complementaria: Retiro de líneas divisoria Mín. 10 m. en todo el perímetro del predio</p>
ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 9 metros *	
Para la práctica de deportes cubiertos la altura límite estará de acuerdo a lo establecido en el reglamento deportivo específico.	
*VER NORMAS GENERALES CAP. III	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Tratamiento y parquización de los espacios libres. En los equipamientos ubicados en Área Complementaria los cercos perimetrales serán verdes y deberán observar el tratamiento de calles de acceso y sendas peatonales y/o veredas existentes.	
INDICADORES	
En Área Urbana:	Los exigidos para la Zona de emplazamiento
En Área Complementaria:	<p>F.O.S. = 0,2 C.A.S = 0,6</p> <p>F.O.T. = 0,4</p>
Parcela mínima en el Área Urbana: frente: 40 m. Superficie mín. 2500 m2.	
Parcela Mínima en Área Complementaria para los usos admitidos: 1 Ha	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la O.T.M, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten. ▪ Toda modificación y/o ampliación de la edificación existente será objeto de evaluación por la OTM pudiendo ser denegada si altera la imagen del entorno. La OTM solicitará EIU en los casos que corresponda. ▪ En el Área Urbana se evaluará el impacto de la altura de las medianeras sobre los lotes linderos y la proyección de conos de sombra. Se deberá respetar en todos los casos de nuevos proyectos los retiros de fondo establecidos en las Normas generales 	



Z B	Zona Bañeario	CAPITÁN SARMIENTO
------------	----------------------	--------------------------

CARÁCTER	Espacios destinados a actividades deportivas- recreativas de la población de carácter público
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Propiciar actividades de esparcimiento y recreación a escala local ▪ Diversificar y fortalecer la oferta recreativa del partido

<p>USOS PREDOMINANTE: Deportivo- recreativo, esparcimiento</p> <p>USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.</p>
<p>ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE</p> <p>Tratamiento y parquización de los espacios libres.</p> <p>Tratamiento de accesos y señalización adecuada de lugares a fin de proveer seguridad en el uso del predio.</p>
<p>DISPOSICIONES PARTICULARES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En el caso de concesión de espacios destinados a equipamiento del bañeario la admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la O.T.M., quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten. ▪ La OTM elaborará un proyecto de conjunto y mantenimiento de las instalaciones existentes a fin de asegurar la puesta en valor del sitio. El mismo será aprobado por Ordenanza junto con la asignación presupuestaria para su ejecución

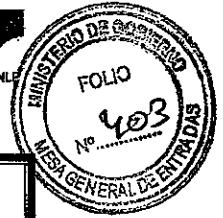


(Signature)
Arq. Guillermo V. Corbisotto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

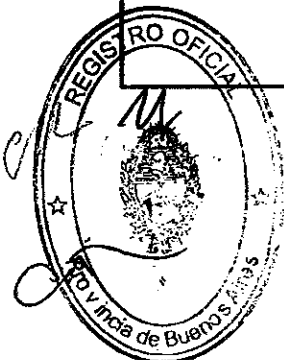
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



CE	Complejo Estación	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	--------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Espacio destinado a uso social, de esparcimiento y recreación de la población de carácter público dentro del espacio ferroviario sujeto a un proyecto particularizado que contemple usos culturales, oferta de espacios abiertos y cubiertos recuperando las edificaciones existentes
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desarrollar un proyecto integral del cuadro de la estación de Capitán Sarmiento, refuncionalizando el sector y neutralizando su carácter histórico de barrera espacial y funcional. ▪ Consolidar la Zona Microcentro a partir de la cualificación paisajística y ambiental del espacio ferroviario

USOS	PREDOMINANTE: Espacio verde que admite usos de equipamiento social y cultural diversos
USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	Imagen de conjunto integrado al entorno urbano circundante, con acentuada impronta de espacio abierto sobre el cubierto, con construcciones históricas refuncionalizadas y nuevos equipamientos. Se procura consolidar la imagen urbana del sector a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público, atinentes a iluminación, construcción y arreglos de aceras, dotación de mobiliario urbano y tratamiento paisajístico de los sectores parquizados.
SERVICIOS	Energía eléctrica, alumbrado público, red de agua corriente y desagües cloacales en edificios de equipamiento comunitario, tratamiento de calles, desagües pluviales.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a proyecto particularizado integral según Lineamientos generales del Plan. Preservación del sitio y del entorno, en particular de las instalaciones y edificaciones de valor patrimonial, de acuerdo a lo determinado por la O.T.M. según capítulo III

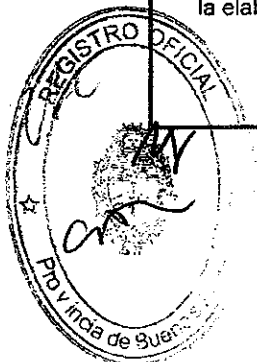


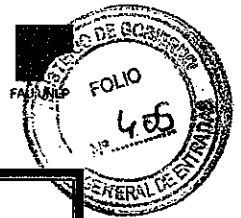
(Signature)
Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

UE	Usos Específicos	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	-------------------------	------------------------------

CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población
OBJETIVO A LOGRAR	▪ Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.

USOS U.E.1: PLANTA REDUCTORA DE GAS U.E.2: HOSPITAL SAN CARLOS U.E.3: ESCUELA NACIONAL DE EDUCACIÓN TÉCNICA U.E.4: ADMINISTRATIVO MUNICIPAL U.E.5: S.P.A.R. U.E.6: PLANTA DEPURADORA DE LIQUIDOS CLOACALES U.E.7: MATADERO MUNICIPAL U.E.8: DEBA – Sub- Estación Transformadora de de Energía Eléctrica U.E.9: CEMENTERIO U.E.10: COMISARÍA POLICIA DE LA PROVINCIA DE BS. AS. U.E.11: CUERPO DE BOMBEROS
INDICADORES – MORFOLOGIA – PAISAJE En Área Urbana son de aplicación los indicadores urbanísticos de la Zona de pertenencia. Por ser localizaciones puntuales conservan el estado parcelario y las edificaciones existentes, y en caso de remodelación o ampliación solicitarán evaluación particular de la OTM para definir las condiciones a cumplir en concordancia con la función, sitio de emplazamiento y Lineamientos generales del Plan. En todos los casos se preservarán las construcciones patrimoniales y se tratará de mejorar las condiciones de habitabilidad edificatoria y urbana Se deberá efectuar el tratamiento paisajístico del predio y del espacio público. Veredas de materiales homogéneos. Completamiento y homogeneización del arbolado. En los casos que corresponda la OTM definirá y aprobará el mobiliario urbano y la cartelería. Ver CAP. VII
DISPOSICIONES PARTICULARES ▪ La OTM solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda.

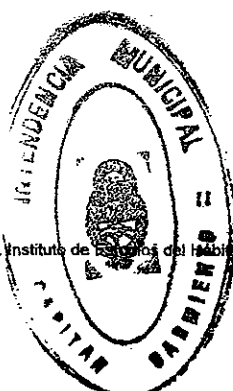
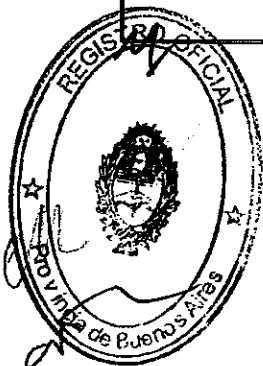




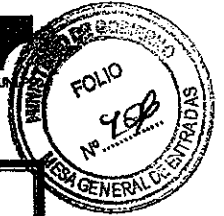
UE	Usos Específicos	LA LUISA
-----------	-------------------------	----------

CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.

USOS	
U.E.12: Estación de FF.CC. La Luisa	
INDICADORES - MORFOLOGIA - PAISAJE	
<p>En Área Urbana son de aplicación los indicadores urbanísticos de la Zona de pertenencia. Por ser localizaciones puntuales conservan el estado parcelario y las edificaciones existentes, y en caso de remodelación o ampliación solicitarán evaluación particular de la OTM para definir las condiciones a cumplir en concordancia con la función, sitio de emplazamiento y Lineamientos generales del Plan. En todos los casos se preservarán las construcciones patrimoniales y se tratará de mejorar las condiciones de habitabilidad edificatoria y urbana</p> <p>Se deberá efectuar el tratamiento paisajístico del predio y del espacio público. Veredas de materiales homogéneos. Completamiento y homogeneización del arbolado. En los casos que corresponda la OTM definirá y aprobará el mobiliario urbano y la cartetería. Ver CAP. VII</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> La OTM solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda. 	



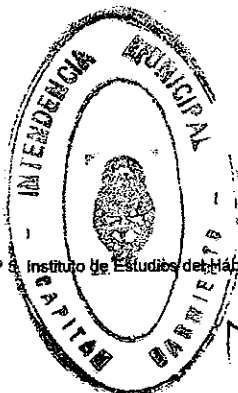
(Handwritten signature)
Arq. Guillermo V. Corbisietto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

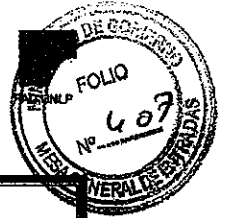


ZUC	Zona de Urbanizaciones Cerradas	CAPITÁN SARMIENTO
------------	--	------------------------------

CARÁCTER	Zona destinada a emprendimientos urbanísticos que se inscriben en la figura Club de Campo y otras modalidades residenciales cerradas
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientar las inversiones privadas de emprendimientos deportivos - recreativos / residenciales logrando la maximización de las potencialidades ambientales y paisajísticas del territorio.

USOS	PREDOMINANTE: clubes de campo, desarrollos residenciales cerrados.
USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	Se propicia el tratamiento paisajístico de los sectores de borde y accesos colindantes a la Zona, así como el tratamiento particularizado de las calles públicas de la trama interna que defina la OTM.
SERVICIOS	Los servicios básicos de infraestructura a proveer son los establecidos en la legislación provincial vigente Ley N° 8912/77, Dto. Reglamentario 9404/86 y Dto. 27/98
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para Clubes de Campo serán de aplicación los Art. 64° a 69° del Dto. Ley N° 8912/77 y el Dto. N° 9404/86. ▪ Se prohíbe todo uso distinto del predominante, debiendo ajustarse en los casos que se presenten a lo preceptuado en las figuras urbanísticas alcanzadas por los Art. 64 a 69 del Dto. Ley N° 8912/77, el Dto. N° 9404/86 y Dto. Provincial 27. ▪ La OTM promoverá la habilitación paulatina de los diferentes fragmentos, zonificados como Zona Urbanizaciones Cerradas, de acuerdo a los Lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento y a la consolidación paulatina de cada etapa. ▪ En los casos de colindancia o coincidencia del emprendimiento con cursos de agua se deberán ceder al fisco una franja verde de protección de uso público medida a partir de la línea de ribera. ▪ La Municipalidad establecerá la cesión de calles públicas perimetrales e internas, como las colectoras y accesos a la Ruta Nac. N° 8 de aquellos emprendimientos frentistas a la misma.

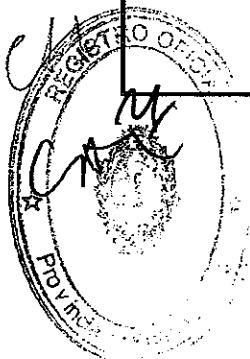


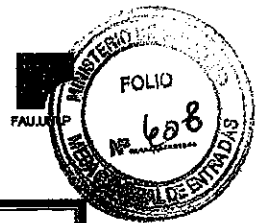


R1L	Zona Residencial 1 L	LA LUISA
------------	-----------------------------	----------

CARÁCTER	Destinada al desarrollo del uso residencial predominante Admite el uso comercial diario y periódico, pequeños talleres y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover su completamiento y consolidación paulatina, afianzando su carácter residencial. ▪ Mejorar y promover la dotación paulatina de infraestructura y el cuidado del espacio público.

USOS	
<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios, pequeños talleres y equipamiento acordes al carácter de la zona.</p> <p>USOS ADMITIDOS VER CAPITULO X: PLANILLAS DE USOS.</p>	
MORFOLOGIA	
RETIROS*:	<p>FRENTE: Obligatorio: Mínimo 3 m</p> <p>LATERAL: Obligatorio: Mínimo 3 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA: 7,50 metros</p> <p>(*)VER NORMAS GENERALES CAP. III</p>
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Consolidar la imagen urbana acorde a una Zona mixta a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público, atinentes a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.	
INDICADORES	
<p>F.O.S.= 0,5</p> <p>F.O.T.= 0,8</p>	<p>C.A.S = 0,30</p> <p>DENSIDAD= 1 viv. unifamiliar por parcela</p>
<p>Los lotes que surjan de las nuevas subdivisiones o englobamientos parcelarios deberán observar:</p> <p>PARC. MIN. = frente: 20 m; superficie: 600 m2.</p> <p>* VER DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	
SERVICIOS	
Energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de calles.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Cap. VII 	

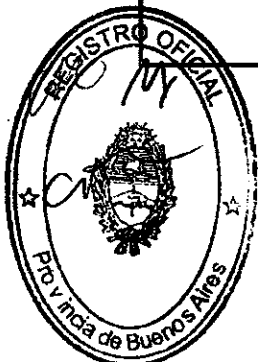




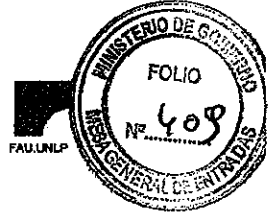
RAUL	Reserva de Ampliación Urbana	LA LUISA
-------------	-------------------------------------	-----------------

CARÁCTER	Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS	PREDOMINANTE: Conserva su uso actual hasta el momento de su habilitación
MORFOLOGÍA	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
INDICADORES	Mantiene la actual subdivisión de suelo hasta tanto se habilite al Área Urbana
	* VER DISPOSICIONES PARTICULARES
SERVICIOS	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la OTM, según lo dispuesto por los Art. 16º y 17º de la Ley Nº 8912/77. ▪ Sujeta a un Plan de habilitación por etapas.



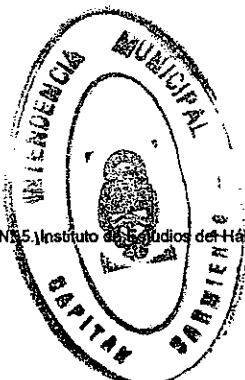
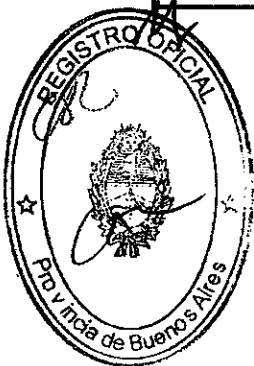
(Handwritten Signature)
Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



AC	Área Complementaria	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	----------------------------	--------------------------

CARÁCTER	Destinada a Usos Agropecuarios intensivos.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar el incremento de la producción intensiva, forestal, hortícola, frutícola, florícola y viveros. ▪ Incorporar parcelas al uso efectivo

USOS	
PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo. COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante. USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS	
ESPACIO PUBLICO Y PAISAJE	
Tratamiento de vías de circulación. Cercos perimetrales arbolados	
INDICADORES	
F.O.S.=	C.A.S =
F.O.T.=	DENSIDAD = (1)
PARC. MIN. = Superficie: 20.000 m2	
SERVICIOS	
* VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal. Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas. Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela.	

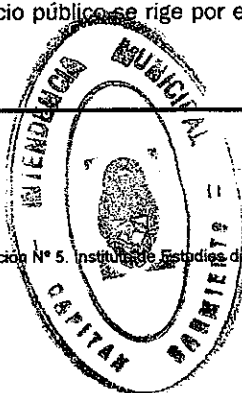
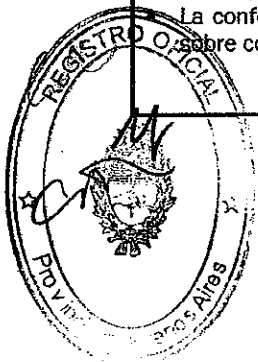



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

AC1L	Área Complementaria 1	LA LUISA
-------------	------------------------------	----------

CARÁCTER	Zona de transición de uso mixto adyacente al Área Urbana asociada al corredor de la Ruta Nac. N° 8 y a los centros de producción.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar el incremento de áreas de apoyo logístico y de servicios para la producción intensiva y la actividad rural. ▪ Conformar una zona complementaria del Área Urbana que la separa de la Ruta Nac. N° 8 y que permita la localización de actividades complementarias

USOS	
<p>PREDOMINANTE: Servicios al agro, prestaciones de servicios al Área Urbana y servicios al corredor vial. COMPLEMENTARIO: Agropecuario intensivo USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.</p>	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
<p>Tratamiento arquitectónico de frentes de edificios, galpones y depósitos por ser una zona frentista a la Ruta Nac. N° 8, de transición entre lo rural y lo urbano, que define el acceso a un centro de servicios rurales. Tratamiento de vías de circulación. Cercos perimetrales arbolados en los predios</p>	
INDICADORES	
F.O.S. = 0,5 F.O.T. = 0,7	C.A.S = 0,30 DENSIDAD = (1)
<p>PARC. MIN. = frente: 40 m; Superficie: 2000 m2 Altura: No se regula * VER DISPOSICIONES PARTICULARES</p>	
SERVICIOS	
<p>Energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, tratamiento de desagües cloacales Tratamiento de calles, desagües pluviales.</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
<p>(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el CAP. III – Normas Generales. ▪ Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela. ▪ El estacionamiento y las operaciones de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de las parcelas. <p>La conformación del espacio público se rige por el CAP. VII, en particular la cartelería y publicidad, sobre colectoras y acceso.</p>	





Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

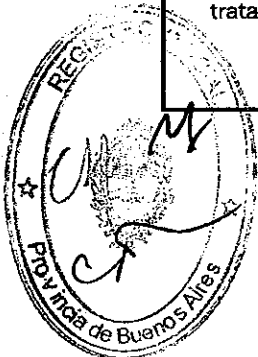
939




AC2L	Área Complementaria 2	LA LUISA
-------------	------------------------------	----------

CARÁCTER	Zona de transición de uso rural intensivo.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar el incremento de la producción intensiva, forestal, hortícola, frutícola, florícola y viveros. ▪ Incorporar parcelas al uso efectivo

USOS	
PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo. COMPLEMENTARIO: Clubes deportivos recreativos USOS ADMITIDOS VER CAPITULO IX: PLANILLAS DE USOS.	
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE	
Tratamiento de vías de circulación. Cercos perimetrales arbolados en los predios.	
INDICADORES	
F.O.S.= F.O.T.=	C.A.S = DENSIDAD = (1)
PARC. MIN. = 20000 m2	
* VER DISPOSICIONES PARTICULARES	
SERVICIOS	
Energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, tratamiento de desagües cloacales Tratamiento de calles, desagües pluviales.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
(1) Se permite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el CAP. III – Normas Generales ▪ Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas. ▪ Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela. 	




Arq. Guillermo V. Corbelleto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



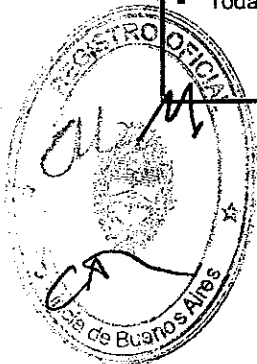
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



AR	Área Rural	CAPITÁN SARMIENTO
-----------	-------------------	--------------------------

CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
OBJETIVO A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantizar el adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en las áreas rurales ▪ Asegurar un adecuado uso de los recursos naturales y paisajísticos de las áreas rurales en el marco de criterios de sustentabilidad. ▪ Mejorar la conectividad de las áreas rurales del Partido con sus localidades y con el sistema de vínculos regional

USOS PREDOMINANTE: Agropecuario intensivo y extensivo.					
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE					
INDICADORES	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">F.O.S.=</td> <td style="text-align: center;">CAS =</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">F.O.T.=</td> <td style="text-align: center;">DENSIDAD =</td> </tr> </table>	F.O.S.=	CAS =	F.O.T.=	DENSIDAD =
F.O.S.=	CAS =				
F.O.T.=	DENSIDAD =				
SUBDIVISION Se registrá por las disposiciones del Código Rural.					
SERVICIOS					
DISPOSICIONES PARTICULARES					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales sujetos a preservación y rehabilitación declarados dentro del catalogo patrimonial y comprendidos en el área rural quedarán sujetos a las condiciones que establezca la O.T.M. Como lo establecidos en el CAP. III.4 de este código ▪ Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el CAP. III – Normas Generales ▪ Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas. 					




Arg. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Desig.	Denominación	USOS	Morfología				Indicadores				Parcelamiento
			Retiros		R. Fondo	Altura	FOS	FOT	CAS	Densidad hab/ha	
			R. Frente	R. Lateral							
ZC	Microcentro	Inst. comerc., equipamiento Resid. unif. y multif.	Prohibido	Prohibido	20% lote	12	0,6	2,5 2	0,25	450	20/600
C1	Comercial 1	Comerc., adm., serv. Resid. unif. y multif.	Prohibido	Prohibido	20% lote	12	0,6	2,5 2	0,25	450	20/600
R1	Residencial 1	Resid. unif. y multif. Comercio y servicio	Prohibido	Prohibido	20% lote	9	0,6	1,5	0,25	300	15/375
R2	Residencial 2	Resid. unifamiliar Comercio y servicio	Optativo Min. 3m	Optativo Min. 3m	20% lote	7,5	0,6	1,2	0,3	1 viv/parc Pot. 200	12/300
R3	Residencial 3	Resid. unifamiliar Comercio y servicio	Optativo Min. 3m	Optativo Min. 3m	20% lote	7,5	0,6	1,2	0,3	1 viv/parc Pot. 200	12/300
RM	Residencial mixta	Resid. unifamiliar Servicio, talleres...	Optativo Min. 3m	Optativo Min. 3m	20% lote	9	0,6	1,2	0,25	1 viv/parc Pot. 150	12/300
RE	Residencial extraurbana	Resid. unifamiliar exclusivo	Obligatorio Min. 3	Oblig. ambos Min. 3	20% lote	9	0,4	0,6	0,6	1 viv/parc	30/900
RAV	Reserva Ampl. Urbana	Conserva uso actual hasta su habilitación									
CS1	Corrector Servicios 1	Comerc., serv. turíst. Viv. Unif. complem.	Obligatorio Min. 5	Oblig. ambos Min. 5	20% lote	9	0,4	0,7	0,4	1 viv/parc Hotel 300	40/2000
CS2	Corrector Servicios 2	Talleres, depós., ES Oficinas	Obligatorio Min. 5	Oblig. ambos Min. 5	20% lote	9	0,4	0,7	0,4	1 viv/parc Uso compl	40/2000
DI	Distrito Industrial	Industria ligeros/a avícola	Obligatorio Min. 5	Oblig. ambos Min. 5	20% lote	9	Sujeto a particularidades		0,3		
ZI	Industrial	Industrial y Depós. Serv. y equip p/ Ind	Obligatorio Min. 5	Oblig. ambos Min. 5	20% lote		0,6	1	0,25	1 viv/parc Uso compl	40/2000
EVP	Espacio Verde Público	Esparramiento y recreación									



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

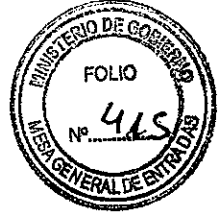


Desig.	Denominación	Usos	Morfología			Indicadores				Parcelamiento
			Retiros		Altura	FOS	FOT	CAS	Densidad hab/ha	
			R. Frente	R. Lateral						
EDR	Equip. deportivo recreativo	Deportivo-recreativo, esparcim., soc. y cult.			9					40/2500
ZB	Bañearío	Deportivo-recreativo, esparcim.								
CE	Complejo Estación	E.V., equipam. Social y cultural								
	Usos específicos	1.Planta Reduc. Gas 2.Hospital San Carlos 3.Esc. Nec. Ed. Física 4.Adm. Municipal 5.S.P.A.R. 6.Planta Depuradora 7.Matadero Munic. 8.DEBA 9.Cementerio 10.Comisaría 11.Bomberos								
UE La Luisa	Usos específicos	12. Estación FFCC La Luisa								
ZUC	Urbanizaciones cerradas	Clubes de campo								
R.L	Residencial 1° La Luisa	Resid. unifamiliar Comercio y servicio	Obligatorio Mfn. 3	Obligatorio Mfn. 3	9	0,5	0,8	0,3	1 viv/parc	20/600
RAU L	Reserva Ampl. Urbana La Luisa	Conserva uso actual hasta su habilitación								
AC	Área Complementaria	Agropecuaria intensivo								20000
AC1 L	Área Complementaria 1 La Luisa	Servicios al agro, al área urbana y al corredor vial				0,5	0,7	0,3	1 viv/parc Uso comp	40/2000
AC2 L	Área Complementaria 2 La Luisa	Agropecuaria intensivo Clubes deport-recreat.								20000

ese
ant



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPITULO IX – CLASIFICACIÓN DE USOS.

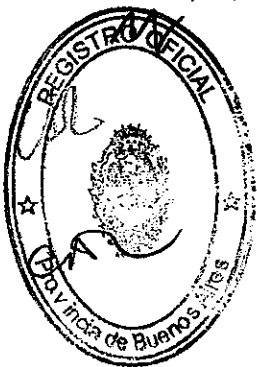
PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Notas:

No obstante la Homologación de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11.459 y su Decreto Reglamentario N° 1741/96, solo se admitirán en las respectivas Zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos

Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con uso permitido en la respectiva Zona.

(X) Las actividades industriales consignadas con el símbolo precedente ubicadas en las localidades de : Capitán Sarmiento y la Luisa podrán ser admitidas solo en los casos que se correspondan con establecimientos considerados como pequeña y mediana industria (PYMES), sean de carácter artesanal o se trate de empresas de tipo familiar. La categorización de establecimientos deberá siempre cumplimentar las disposiciones emergentes de la Ley N° 11.459/93 – Decreto Reglamentario N° 1741/96, debiendo encuadrarse exclusivamente como Clase I

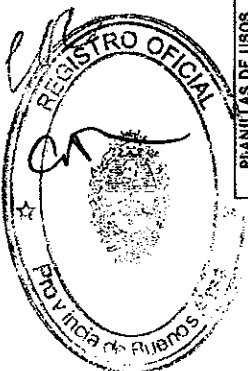


Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios de Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	GE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
RESIDENCIAL																							
Vivienda unifamiliar	X	X	X	X	X	X	X									X	X		X	X	X	X	X
Vivienda multifamiliar	X	X	X																X	X			
Convento																			X				
Hogar Infantil		X	X	X	X													X					
Casa de pensión	X	X	X	X	X	X																	
Instituto Geriátrico	X	X	X	X	X																		
ADMINISTRACIÓN																							
Secretaría de Bomberos	X								X	X													
Estación de Bomberos									X														
Unidad Pública	X	X	X	X	X																		
Policía comisaria	X	X	X	X	X				X	X													
Comisaría																							
Oficina de administración	X	X	X	X	X	X																	
Bancos - Fideicomiso - Cajeros	X	X	X	X	X	X																	
SANIDAD																							
Dispensario	X	X	X	X	X	X																	
Unidad Sanitaria									X														
Hospital		X	X	X	X	X																	
Primeros Auxilios - Enfermería		X	X	X	X	X			X	X													
Sanatorio o		X	X	X	X	X			X	X													
Clinica sin internación	X	X	X	X	X	X			X	X													
Sanatorio o																							
Clinica con internación		X	X	X	X	X																	

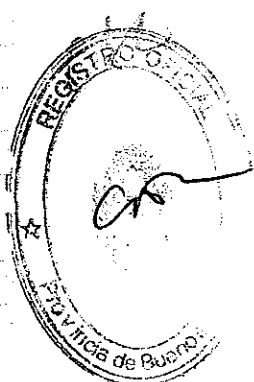




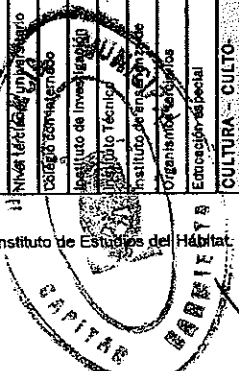
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R4L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Diagnóstico por imágenes		X	X	X	X												X						
Centros de odontología		X	X	X	X	X											X						
Centros de rehabilitación	X	X	X	X	X	X											X						
EDUCACIÓN																							
Guardería	X	X	X	X	X	X											X						
Escuela Preescolar	X	X	X	X	X	X											X						
Escuela Primaria / Secundaria	X	X	X	X	X	X											X						
Nivel terciario y universitario	X	X	X	X	X	X											X						
Collegio con régimen	X	X	X	X	X	X											X						
Instituto de Investigación	X	X	X	X	X	X											X						
Instituto Técnico	X	X	X	X	X	X											X						
Instituto de Enseñanza	X	X	X	X	X	X											X						
Organismos con fines	X	X	X	X	X	X											X						
Educación especial	X	X	X	X	X	X											X						
CULTURA - CULTO																							
Autódromo-estadio-elidromo													X						X				
Biblioteca	X	X	X	X	X	X											X						
Casa de Fiestas		X	X	X	X	X			X								X						
Boite- Club nocturno		X	X	X	X	X			X								X						
Disco confitería ballable		X	X	X	X	X			X								X						
Bañante- Instalaciones para		X	X	X	X	X			X				X				X						



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

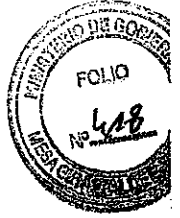


Arq. Guillermo V. Corboletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

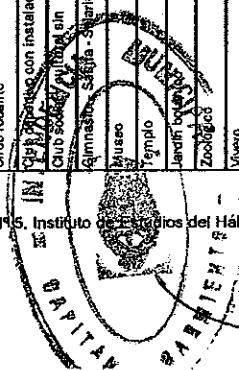
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUG	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Peñas	X	X	X	X					X						X		X						
Galería de arte.	X	X	X	X											X								
Centro de exposiciones	X	X													X								
Cine - cine teatro - auditorio -	X	X	X	X										X	X								
Anticentro al aire libre									X				X	X									
Circo volante									X				X	X					X	X			
Club deportivo con instalaciones			X	X	X									X			X		X	X			
Club social	X	X	X	X	X												X		X	X			
Gimnasio - sala - Salarium	X	X	X	X	X									X			X		X	X			
Museo	X	X	X	X										X			X		X	X			
Templo	X	X	X	X										X			X		X	X			
Jardín botánico	X	X	X	X										X			X		X	X			
Zoológico													X	X					X	X			X
Vivero													X	X					X	X			X
Club deportivo con instalaciones			X	X	X								X	X					X	X			X
COMERCIO																							
Almacén	X	X	X	X	X				X										X	X			
Dispensa con o sin sistema de	X	X	X	X	X				X										X	X			
venta de aves y productos de	X	X	X	X					X										X	X			X
venta Chacinados	X	X	X	X	X				X										X	X			X



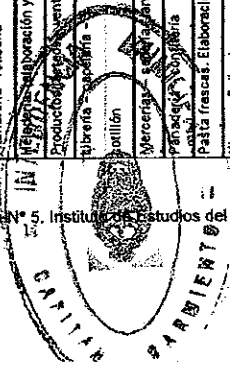
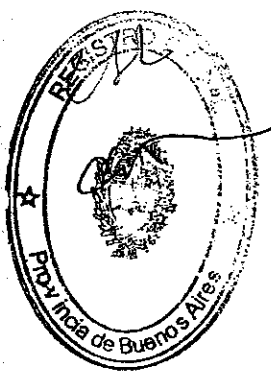
Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

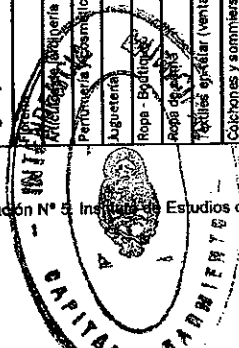


PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EPR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Comidas para llevar	X	X	X	X	X	X		X	X					X			X						
Carnicería - pescadería	X	X	X	X	X	X		X									X						
Farmacia	X	X	X	X	X	X		X									X						
Ferretería - bazar - materiales	X	X	X	X	X	X		X									X						
Elaboración - roisería -	X	X	X	X	X	X		X									X						
Elaboración y venta	X	X	X	X	X	X		X						X			X						
Producción y venta	X	X	X	X	X	X		X									X						
Librería - papelería	X	X	X	X	X	X		X									X						
Billón	X	X	X	X	X	X		X									X						
Supermercado - supermercados -	X	X	X	X	X	X		X									X						
Frutería y verdulería	X	X	X	X	X	X		X									X						
Pasta resacas - Elaboración	X	X	X	X	X	X		X									X						
Kiosco - Polimubros	X	X	X	X	X	X		X						X			X						
Antiguadas	X	X	X	X	X	X		X									X						
Artículos para el hogar -	X	X	X	X	X	X		X									X						
Frutería y verdulería	X	X	X	X	X	X		X									X						
Vinería sin fraccionamiento.	X	X	X	X	X	X		X									X						
Chocolatería - Dulces - Alfajores -	X	X	X	X	X	X		X									X						

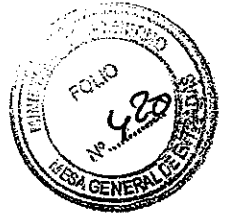




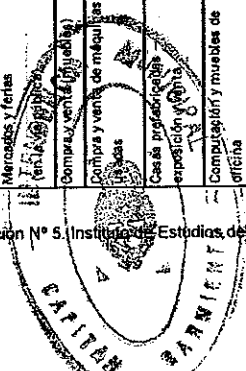
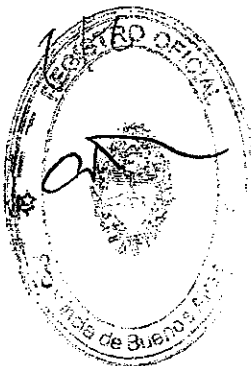
PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Zapatería, Ventas	X	X	X	X	X	X											X						
Talabartería y marroquinería.	X	X	X	X	X	X											X						
Accesorios de moda.	X	X	X	X													X						
Regalos y decoración.	X	X	X	X	X	X											X						
Alfombrería	X	X	X	X	X	X											X						
Perfumería cosmética.	X	X	X	X	X	X											X						
Juguetería	X	X	X	X	X	X											X						
Ropa - Baudouin	X	X	X	X	X	X											X						
Ropa deportiva	X	X	X	X	X	X											X						
Textiles optilar (venta)	X	X	X	X	X	X											X						
Cóchinos y somniferos.	X	X	X	X	X	X											X						
Joyería, platería, artesanías en	X	X	X	X	X	X											X						
Instrumentos de precisión	X	X	X	X	X	X											X						
Insurnos médicos, odontológicos	X	X	X	X	X	X											X						
Optica - ortopedia	X	X	X	X	X	X											X						
Repuestos de automotor (venta)	X	X	X	X	X	X											X						
Rodados - bicicletas - motos	X	X	X	X	X	X											X						
Insurnos informáticos	X	X	X	X	X	X											X						



Arq. Guillermo V. Corneletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



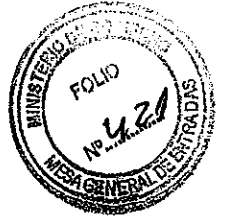
PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC3L	RURAL	
Telefonía celular	X	X	X														X						
Automotores caseros	X	X	X																		X		
Podadores, embarcaciones, exposición	X	X								X													
Artículos de deportes	X	X	X	X	X	X																	
Mercedes y ferias		X	X	X	X	X															X		
Compras y venta (públicas)	X	X	X			X																	
Casas y venta de muebles de		X	X			X																	
Casas prefabricadas						X																	
exposición y venta						X																	
Computación y muebles de oficina	X	X	X	X																			
Galerías comerciales	X	X																					
Supermercado menor de 500 m2 de sup. expos. y venta	X	X	X	X	X	X																	
Supermercado mayor o igual a 500 m2 de sup. expos. y venta.		X																					
Materiales de construcción (exposición y venta sin depósito)	X	X	X	X	X	X																	
Materiales de construcción (exp. y venta con depósito, excluye mat. a granel)						X																	



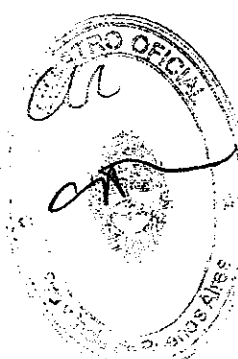


Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

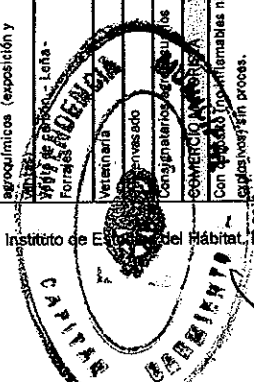
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO											PROHIBIDO											
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Mst. de construcción (sep. y venta - con mat. a granel)									X											X			
Muebles, madera, mimbra o alfileres (exposición y ventas)	X	X	X	X		X			X	X													
Pinturas, caucho y plástico (venta)	X	X				X			X	X								X					
Sustancias químicas - agroquímicos (exposición y venta)						X				X	X									X			
Formas de Leña									X	X									X	X		X	
Veterinaria		X	X	X		X			X								X						
Inversado										X										X			
Compartimentos de autos	X	X	X	X					X											X			
Comercio ambulante																							
Con depósitos inflamables ni explosivos sin proces.		X				X			X											X			
Con depósito (excepto productos perecederos)		X				X				X										X			
Con depósito de productos perecederos																							
Con depósito de mat. inflamable o químico											X	X											
Sh. depósito (exposición y venta)	X	X	X	X	X	X			X	X												X	



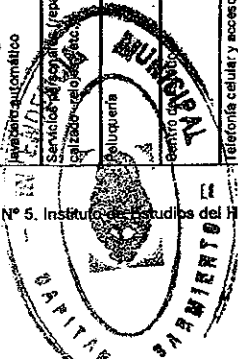
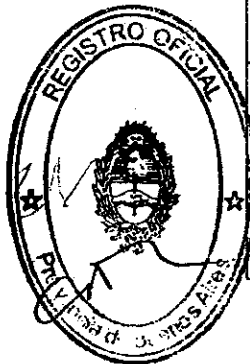
Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y Medio Ambiente



PERMISOS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
SERVICIOS																							
Lavandería- tintorería, sin taller de trabajo	X	X	X	X	X	X											X						
Tintorería con lugar de trabajo		X	X	X	X	X											X						
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático		X	X	X	X	X											X						
Servicio de reparación de calzados- calzado	X	X	X	X	X	X											X						
Lujería	X	X	X	X	X												X						
Centro de Sarmiento	X	X	X	X																			
Telefonía celular y accesorios.	X	X	X	X	X	X											X						
Aluxmas para automóviles e inmuebles.	X	X	X	X	X	X			X								X						
Agencias de Turismo - seguros - Inmobiliaria - gestoría	X	X	X	X	X				X								X						
Puesto de Información Turística	X								X								X						
Bar - café - salón de té - con hortería	X	X	X	X	X				X				X	X	X		X						
Restaurante - casas de comida	X	X	X	X	X	X			X				X	X			X						
Pizzería-Pastas	X	X	X	X	X	X			X				X	X			X						
Fast Food	X	X	X	X	X	X			X				X	X			X						
Wine Bar	X	X	X	X	X	X			X				X	X			X						



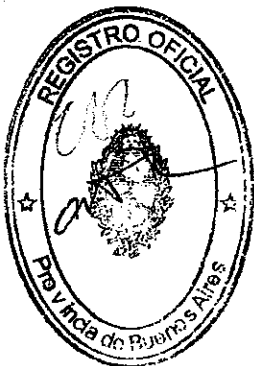
Arq. Guillermo Corboletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y Medio Ambiente



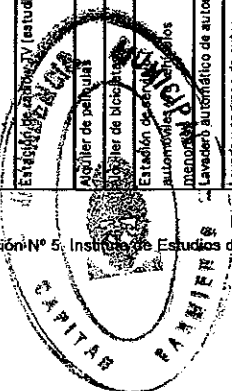
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Bar temático	X	X	X																				
Cyber (acceso a Internet)	X	X	X	X	X	X																	
Locutorio																							
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)	X	X	X	X	X	X																	
Estación de tecnología (estudios)		X						X											X				
Acóiler de películas	X	X	X	X	X	X														X			
Salón de bicicletas	X	X	X	X	X	X																	
Estación de servicios automotrices					X				X	X											X		
Minoturbas								X	X	X											X		
Lavadero automático de autos		X						X	X	X											X		
Lavado y engrase de autos								X	X	X											X		
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial										X											X		
Estudios y consultorios profesionales	X	X	X	X	X	X																	
Fúnebre con velatorios		X							X														
Hoteles - hospedajes	X	X	X	X					X												X		
Área de alojamiento									X												X		
Clubing									X												X		
Laboratorio de análisis clínicos	X	X	X	X	X	X																	
Servicios con revisión de vehículos	X	X	X	X	X	X			X														

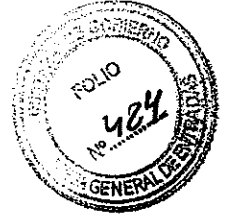


Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

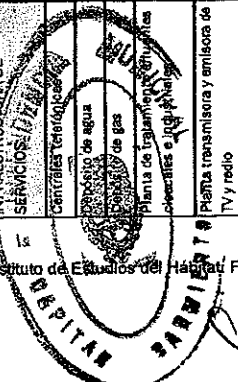
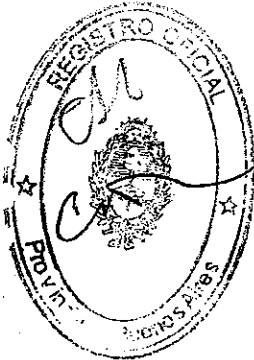


Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

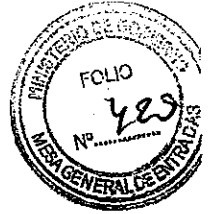
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



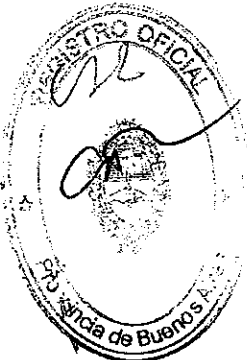
PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAC	
Obrador de obra pública o privada																			X				
Cerrajería de automóviles	X	X	X	X	X	X				X									X	X	X		
Tapicaría de muebles		X		X	X	X															X		
Reparación de artículos electrodomésticos	X	X	X	X	X	X																	
Local de actividades políticas	X	X	X	X	X	X																	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																							
Centrales telefónicas	X	X							X										X	X	X		
Plantas de agua									X										X	X	X		
Plantas de gas									X			X											X
Plantas de tratamiento de cloacas e aguas pluviales												X											X
Planta transmisora y emisora de TV y radio									X										X	X	X		
Plantas transformadores eléctricos									X			X											X
Piletas recolectoras de desechos pluviales												X											X
TRANSPORTE																							
Estación terminal de ómnibus s/autogas	X	X	X	X	X	X			X														X
Expreso de carga liviana y taxi/let	X	X	X	X	X	X			X														X

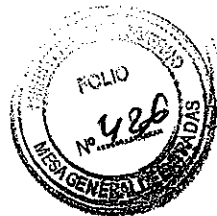


Arg. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y Medio Ambiente

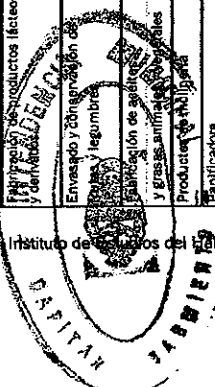


PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO										PROHIBIDO												
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Garaje para ómnibus y colectivos						X				X										X			
Estacionamiento cubierto para autos	X	X	X	X		X			X	X							X			X			
Estacionamiento descubierto para autos		X				X			X								X						
Remises - coches de alquiler	X	X	X	X		X			X								X			X			
Estacionamiento para camiones y maquinaria												X					X			X			
DEPOSITOS																							
CLASE I						X			X			X								X			
CLASE II						X			X	X		X								X			
CLASE III						X			X			X								X			
OTROS USOS																							
Criadero de aves																							X
Plantación apícola																							X
Molinería																				X			X
Ferri-panadero																							X
Cementerio																							X
Apollib																							X
Golf													X										X
Disposición de residuos sólidos																							X



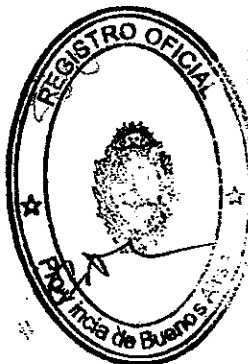


PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO										
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL		
INDUSTRIA																								
Elaboración de fiambres y embutidos												X												
Frigorífico avícola y de											X													
Prod. de granja.										X														
Elaboración de espas												X												
Elaboración de productos lácteos											X													
Envasado y conservación de frutas y legumbres											X													
Fabricación de aceites y grasas animales vegetales											X													
Productos de alfarería											X													
Fabricación de chocolates, alfajores y dulces											X													
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces																								
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces																								
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados												X												
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados												X												
Industria de la bebida												X												
Industria de la bebida												X												
Fabricación de textiles (artesanalmente)																								
Fabricación de prendas de vestir																								
Fabricación de prendas de vestir																								
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos																								
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos																								





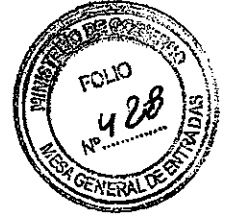
PLANIFICAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Fabricación de maderas, bolsos de mano y artículos similares y artículos de talabartería y						(X)						X					(X)						
Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico												X											
Aseadoras, talleres de acepladura de madera, con proceso de tratamiento y						(X)						X					(X)						
Industrias, talleres de carpintería y otros talleres para trabajar (talabartería, carpintería)						(X)						X					(X)						
Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros, laminados y tableros												X											
Fabricación de muebles y piezas de carpintería, muebles y complementos						(X)						X					(X)						
Fabricación de cajas, cajones, barriles y recip. de madera						(X)						X					(X)						
Fabricación de madera en polvo y aserrín												X											



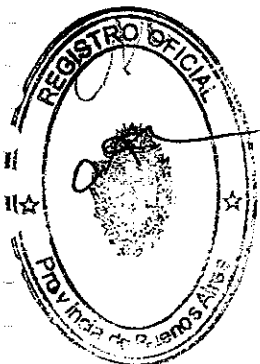


Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

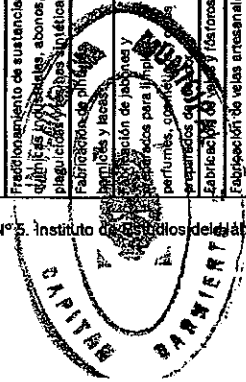
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



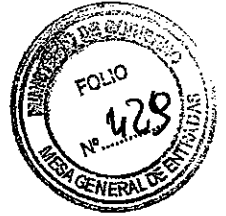
PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO												PROHIBIDO										
	ZC	G1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURALL	
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)						(X)						X					(X)						
Fabricación de muebles y accesorios, excepto plástico y metal												X											
Fabricación de papel y productos de papel, imprenta y editoriales												X											
Tratamiento de sustancias químicas y orgánicas, abonos, pesticidas y otros productos químicos y lacas												X											
Fabricación de artículos de plásticos y laca												X											
Fabricación de productos para perfumes, cosméticos, cremas, jabones y otros												X											
Fabricación de velas artesanales						(X)						X						(X)					
Fabricación de productos de cerámica, no refractario para uso no estructural												X											
Fabricación de espejos												X											
Fabricación de vitraux												X											



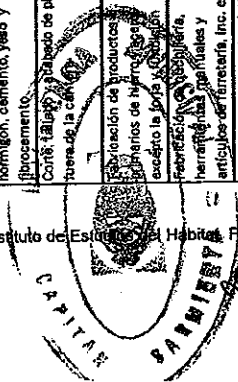
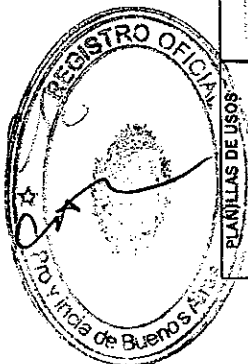
Unidad de Investigación N°5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo



Dr. Guillermo V. Cordeiro
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO										PROHIBIDO											
	ZC	C1	R1	R2	R3	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	REL	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Fabricación de mosaicos y ladrillos cerámicos						(X)		(X)			X					(X)						
Fabricación de vidrios y productos de vidrio											X											
Fabricación de piezas aislantes de vidrio											X											
Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y pladocemento.											X											
Confección y labrado de piedra gruesa de la categoría											X											
Fabricación de productos químicos de uso doméstico, excepto la lejía y el jabón											X											
Fabricación de cerámica, herrerías, alambres y herrajes, maquinarias y artículos de ferretería, inc. exp.						(X)		(X)			X											
Art. de metal de uso doméstico, herramientas de mano;											X											
Fabricación de productos estructurales de metal											X											



Arq. Guillermo V. Corballetto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

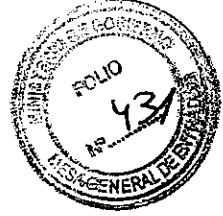


PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO									
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R1L	RAUL	AC	AC1L	AC2L	RURAL	
Fabricación de recipientes de gas comprimido y gas licuado												X											
Almacenamiento y fraccionamiento de gases												X											
Tritamiento y fraccionamiento de metales												X											
Fabricación de motores						(X)				(X)		X											
Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal												X											
Fabricación de maquinarias y accesorios de maquinarias y herramientas, motorizados o no												X											
Fabricación y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática												X											
Fabricación de bombas, compresores de aire y gas.												X											

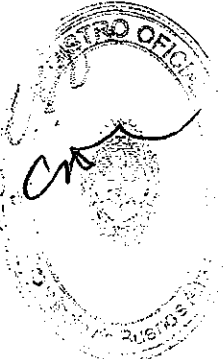




Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

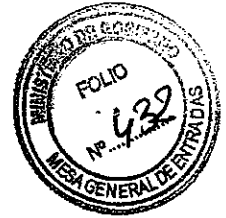


PLANILLAS DE USOS	PERMITIDO													PROHIBIDO										
	ZC	C1	R1	R2	R3	RM	RE	RAU	CS1	CS2	DI	ZI	EDR	ZB	CE	ZUC	R11	RAUL	AC	AG1L	AG2L	RURAL		
Fabricación de válvulas, compresores de Refrig., y aire acondicionado												X												
Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranaje y piezas de transmisión												X												
Fabricación de equipos eléctricos, ascensorido y arrancadores para combustión interna, frenos, embragues, electro magneticos, dispositivos, etc.												X												



(Signature)

Arg. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



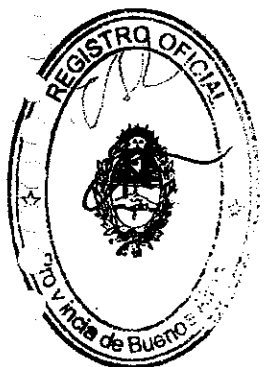
CAPITULO X – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS.

NOTA:

Algunos sectores cuentan con una identificación catastral preliminar, atento a la ausencia de información oficial al respecto.

Elo deberá oportunamente ser actualizado con la denominación catastral pertinente.

M

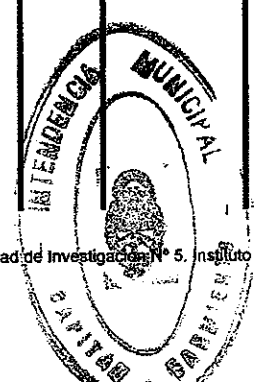
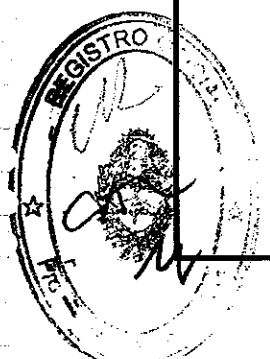


[Handwritten signature]
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



10.1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

AREA	ZONA	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL		
		CIRC	SECC	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCELA RURAL
URBANA	M C	XIII	A	Todas las parcelas comprendidas en las manzanas: 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81
		XIII	A	De estas manzanas, las siguientes parcelas: Manzana: 30a parcela: 5; 6; 7. Manzana: 50 parcela: 10e. Manzana: 51 parcela: 5; 6; 7a. Manzana: 52 parcela: 10; 11; 12; 13a; 13b; 14a; 15a; 7a; 8a. Manzana: 53 parcela: 10a; 13a; 13b; 14a; 15a; 17a; 17b; 9b; 9c; 11a; 16a. Manzana: 54 parcela: 19. Manzana: 55 parcela: 12; 13; 14a; 15a; 16a; 17a; 18a. Manzana: 56 parcela: 4a; 5a; 5b; 6a; 6b; 7; 8a; 8b Manzana: 57 parcela: 5 Manzana: 65 parcela: 10a; 11; 7c; 7f; 7k; 9a. Manzana: 72 parcela: 1; 10; 11; 12a; 12b; 13a; 13b; 14; 9d; 9e. Manzana: 82 parcela: 13; 14; 15; 16; 17 Manzana: 105 parcela: 1a; 2a; 2b; 3a; 5; 6b; 6c; 7a; 7b; 7c; 7d; 7e; 8a; 9. Manzana: 111 parcela: 1; 2; 3; 4; 5; 6a; 7a; 8a; 8b; 8c; S/D. Manzana: 118 parcela: 1c; 1d; 1e; 2a; 3; 4; 5; 6a. Manzana: 126 parcela: 1; 2a; 2b; 3a; 4a; 4b; 5a.
	C 1	XIII	A	De estas manzanas, las siguientes parcelas: Manzana: 5 parcela: 6; 7; 8A; 10; 11; 12; 13A; 13b. Manzana: 6 parcela: 1; 16; 17; 18; 19; 20; 21. Manzana: 8 parcela: 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14a; 15a; 7a. Manzana: 13 parcela: 5a; 7a; 8a; 9b; 9c; 10c; 10e; 10f. Manzana: 14 parcela: 1; 11a; 11c; 12b; 13a. Manzana: 20 parcela: 6c; 7a; 8b; 8c; 9a; 10a; 10b. Manzana: 21 parcela: 1; 14; 15; 13b; 13c; 13d. Manzana: 23 parcela: 1; 3; 2a; 2b; 4b; 4c. Manzana: 24 parcela: 1d; 12; 13; 14a; 15a. Manzana: 26 parcela: 3c; 4; 5; 6; 7c; 7d. Manzana: 27 parcela: 1a; 13; 14b; 15; 16; 17. Manzana: 35 parcela: 7a; 8c; 8d; 8e; 9a; 9b; 10; 11; 12a; 12b. Manzana: 38 parcela: 7b; 7c; 8; 9; 10; 11. Manzana: 39 parcela: 1; 12; 13; 10f; 10h;





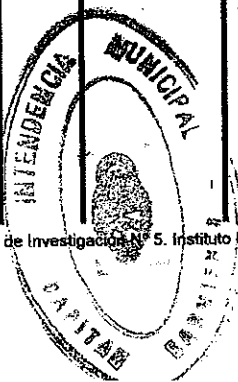
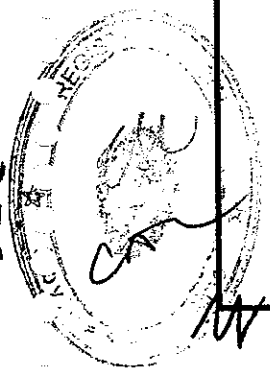
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



URBANA

			<p>11a; 9b</p> <p>Manzana: 41 parcela: 6e; 6f; 7; 8; 9; 10a</p> <p>Manzana: 42 parcela: 1; 9; 10; 11; 12; 13</p> <p>Manzana: 50 parcela: 6; 9; 10c; 7a; 8a</p> <p>Manzana: 51 parcela: 1b; 8a; 9.</p> <p>Manzana: 53 parcela: 5b; 5c; 5d; 5e; 6; 7; 8a</p> <p>Manzana: 54 parcela: 1a; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26.</p> <p>Manzana: 56 parcela: 2c; 2d; 2f; 3a; 3b</p> <p>Manzana: 57 parcela: 1; 6a; 6b; 7a; 7b; 8; 9; 10</p>
	XIII	B	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 100 parcela: 6; 7; 5b; 5c; 8b; 8c; 9a</p> <p>Manzana: 101 parcela: 4; 5; 6; 7a</p> <p>Manzana: 102 parcela: 4a; 4b; 5b; 6; 7; 8; 9; 10; 11</p> <p>Manzana: 104 parcela: 6b; 7a; 8a; 9a; 10; 11; 12; 13a; 13b</p> <p>Manzana: 105 parcela: 10b; 10c; 10d; 11; 12; 13; 14</p> <p>Manzana: 107 parcela: 1a; 12; 13; 14; 15; 16</p> <p>Manzana: 108 parcela: 1; 6; 7</p> <p>Manzana: 109 parcela: 1a; 1b; 12a; 13; 14; 15; 16</p> <p>Manzana: 110 parcela: 1a; 1b; 12; 13; 14a; 15f; 16a</p>
R 1	XIII	C	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 14a parcela: 1a; 1c; 13; 14; 17; 15a; 16a</p> <p>Manzana: 14b parcela: 5a; 5c; 5d; 6; 7a; 8</p> <p>Manzana: 14c parcela: 1; 5; 6; 3c; 3e; 3h 4b</p> <p>Manzana: 15b parcela: 6c; 7a; 8; 9; 11; 12; 10a; 10b</p> <p>Manzana: 15d parcela: 4; 5a; 5b; 6; 7; 8; 9</p> <p>Manzana: 16a parcela: 1b; 14a; 14b; 15; 16; 17</p> <p>Manzana: 16c parcela: 1d; 12c; 12d; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19</p>
	XIII	A	<p>Todas las parcelas comprendidas en las manzanas: 7; 15; 25; 37; 40</p>
	XIII	A	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 5 parcela: 1; 2; 3; 4; 5; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 21; 22; 23 24; 25; 20b; 20c;</p> <p>Manzana: 6 parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 14 15; 12c; 13c</p> <p>Manzana: 8 parcela: 4; 16; 17; 18; 19; 20; 22; 23; 1a; 21a; 21b; 2a; 3a; 5a; 5b; 6a; 6b;</p> <p>Manzana: 13 parcela: 1; 2; 11; 10d; 12b; 12c; 13a; 14a; 15a; 15c; 16a; 3a; 4a;</p> <p>Manzana: 14 parcela: 4; 5; 6; 7; 10a; 10b; 2a; 3a; 3b; 3c; 3d; 3e; 3f; 3g; 3h; 8c; 8d; 8e; 8f; 8g; 9a1; 9a2;</p>



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

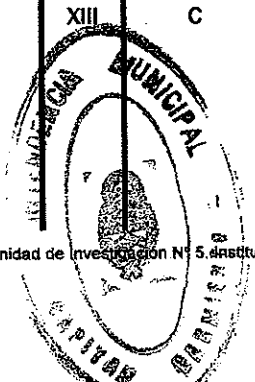
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

FAU/UNLP



URBANA	R 1	XIII	A	<p>Manzana: 20 parcela: 11a; 11b; 12c; 14a; 15a; 16a; 17a; 18c; 19a; 19b; 19c; 19d; 19e; 1a; 20a; 2a; 3a; 4a; 5a; 6b</p> <p>Manzana: 21 parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 10b; 10c; 11a; 11b; 11c; 11e; 12a; 13a; 7a; 7b; 8a; 8b; 9a; 9b; 9c</p> <p>Manzana: 23 parcela: 5; 6; 9; 7a</p> <p>Manzana: 24 parcela: 2; 9; 10a; 10b; 11a; 11b; 1c; 3b; 3c; 4b; 4c; 5b; 5d; 6b; 7a; 7b; 8a; 9b; 9b1;</p> <p>Manzana: 26 parcela: 2; 10; 11; 12; 1a; 1b; 1c; 3a; 3b; 7b; 8a; 8b; 9a; 9b; 9c; 9d; 9e;</p> <p>Manzana: 27 parcela: 2; 8; 9; 10; 12; 11a; 11b; 12b; 1b; 3a; 4a; 5a; 6a; 6b; 7a;</p> <p>Manzana: 35 parcela: 2; 3; 13; 18; 19; 12e; 1b; 1c; 4a; 6a;</p> <p>Manzana: 36 parcela: 2; 8; 10a; 10b; 11a; 11b; 9a; 9b;</p> <p>Manzana: 38 parcela: 15; 16; 17; 18; 19; 12a; 13a; 14a; 5a; 6a; 6b; 7a;</p> <p>Manzana: 39 parcela: 2; 3; 4; 6; 7; 9; 10d; 11b; 5a; 5b; 8a; 8d; 8e; 8f; 8g; 8h;</p> <p>Manzana: 41 parcela: 12; 13; 14; 17; 18; 15b; 15e; 16c; 16g; 19a; 1a; 1b; 2b; 4a; 5a; 6a; 6b;</p> <p>Manzana: 42 parcela: 2; 4; 5; 6; 8; 3a; 3c; 3f; 7a; 7b; 7d; 7e; 7f;</p> <p>Manzana: 50 parcela: 5; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 10d; 1b; 2a; 2b; 2c; 3a; 4a;</p> <p>Manzana: 51 parcela: 1c; 2a; 2b; 3a; 3b; 4a; 4c; 4d; 4e; 4f;</p> <p>Manzana: 52 parcela: 4; 5; 18; 20; 23; 16a; 17b; 19a; 1a; 1f; 1g; 1j; 1k; 21a; 22a; 2a; 3a; 6a;</p> <p>Manzana: 53 parcela: 2; 3; 19; 17c; 18a; 18b; 1a; 4b; 4c; 4d; 4e;</p> <p>Manzana: 54 parcela: 3; 4; 5; 7; 8; 1b; 2a; 2b; 6a; 6d; 6e;</p> <p>Manzana: 55 parcela: 4; 6; 7; 9; 10; 11; 20; 21; 22; 23; 15b; 19a; 1a; 1b; 2a; 3a; 5a; 8a;</p> <p>Manzana: 56 parcela: 10; 11; 12; 1a; 1b; 1d; 1e; 8c; 9a;</p> <p>Manzana: 57 parcela: 2; 3; 4a; 4b; 4f; 4g; 4h; 4i; 4j; 4k; 4m; 4n; 4p; 4r; 4s; 4t;</p> <p>Manzana: 65 parcela: 1; 2; 3; 4; 5; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 19; 20; 21; 18a; 18b; 18c; 6a;</p> <p>Manzana: 72 parcela: 4; 5; 6; 7; 2a; 2b; 3a; 3b; 3c; 3d; 8a; 8b; 8c; 8d; 9a; 9b; 9c;</p>
	XIII	C	<p>Todas las parcelas comprendidas en las manzanas: 15a; 15c</p>	
XIII	C	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 14a. parcela: 2; 3; 5; 6; 7; 9; 10; 11; 12; 1b; 4a; 4b; 4c; 4d; 8a; 8e; 8f</p> <p>Manzana: 14b. parcela: 10; 13; 14; 11a; 11b; 11c; 11d; 11e; 12a; 1a; 1b; 1c; 1f; 1g; 9a; 9b</p> <p>Manzana: 14c. parcela: 2a; 2b; 2c; 2d; 2e; 2f; 2g; 2h; 2j; 2k; 2m; 2n; 2p; 2r; 2s; 2t; 2u; 3k; 3g; 4a</p>		

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y





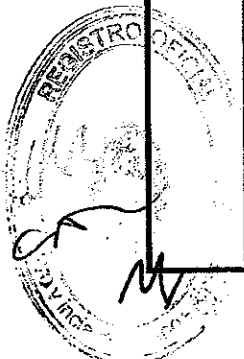
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

FAU/UNLP



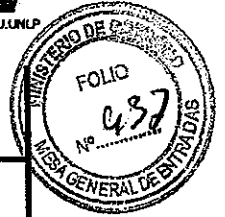
URBANA	R 1	XIII	C	<p>Manzana: 15b. parcela: 2; 3; 4; 5; 13; 14; 15; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 16a; 18a; 19a; 1a; 1b; 6b</p> <p>Manzana: 15d. parcela: 2; 3; 13; 14; 15; 16; 10a; 10c; 11c; 12a; 12b; 12c; 1a; 1b; 1c; 1d</p> <p>Manzana: 16a. parcela: 2; 3; 5; 6; 7; 8; 9; 13; 10a; 10c; 10d; 11a; 12a; 1c; 1d; 4b; 4c; 4d;</p> <p>Manzana: 16c. parcela: 2; 3; 5; 6; 7; 8; 10a; 12a; 12b; 1c; 4a; 4b; 4c; 9c; 9d;</p>
	R 2	XIII	A	Todas las parcelas comprendidas en las manzanas: 2; 3; 4; 9; 10; 11; 12; 16; 17; 18; 19; 28; 29; 30; 34; 43; 44; 45; 49; 58; 60; 64; 73; 75; 83; 84; 86
		XIII	A	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 31. parcela: 1a; 1b; 1c; 1d; 2; 3a; 3b; 4; 7; 8</p> <p>Manzana: 32. parcela: 1a; 4a; 5a; 7a; 8a; 10; 11; 21; 22</p> <p>Manzana: 33. parcela: 1; 2; 21; 22; 3; 4a; 6; 7; 8; 9; 10; 11a; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19</p> <p>Manzana: 48. parcela: 2; 3; 4; 5a; 6; 7; 8; 9; 10a; 12; 13; 14; 15a; 15b; 16; 17; 18</p> <p>Manzana: 63. parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7a; 7b; 9; 10; 11a; 13; 14; 15; 16</p> <p>Manzana: 82. parcela: 2; 3; 4; 5; 6a; 6b; 7; 8; 9; 10; 11; 12</p> <p>Manzana: 87. parcela: 1; 2</p> <p>Manzana: 88. parcela: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31</p>
		XIII	B	Todas las parcelas comprendidas en las manzanas: 99; 115; 116; 117; 122; 123; 124; 125; 130; 131; 132; 133; 138; 139; 140; 141; 142; 143
		XIII	B	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas:</p> <p>Manzana: 100. parcela: 1a; 2; 3; 4; 5a; 9b; 10; 11; 12a; 12b; 13; 14a; 14b</p> <p>Manzana: 101. parcela: 1; 2; 3; 8; 9; 11a; 11b; 11c; 12; 13; 14; 15</p> <p>Manzana: 102. parcela: 1; 2; 3; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20</p> <p>Manzana: 104. parcela: 1a; 2; 3; 4; 5a; 6a; 13c; 14; 15a; 16a; 16b; 17a; 17b; 17c; 18; 19; 20</p> <p>Manzana: 105. parcela: 6d; 15a; 17b; 17c; 18a; 18b; 19b</p> <p>Manzana: 107. parcela: 1b; 2a; 3; 4a; 4b; 5a; 5b; 6; 7; 8; 9; 10; 11;</p> <p>Manzana: 108. parcela: 2; 3; 4; 5</p> <p>Manzana: 109. parcela: 2; 3; 4a; 4b; 5a; 5b; 6a; 7a; 7b; 8; 9a; 10a; 10b; 11</p> <p>Manzana: 110. parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11b; 15e; 16b</p> <p>Manzana: 111. parcela: 8d; 8e; 9a; 9b; 9c; 9d; 10a; 10b; 10c; 11</p> <p>Manzana: 118. parcela: 6c; 7b; 8; 9; 10</p> <p>Manzana: 126. parcela: 5b; 5c; 6a</p> <p>Manzana: 134. parcela: 1b; 1c; 2a; 2b; 3; 4a; 8a; 8b; 9; 10a; 10b; 10c; 11; 12a; 12b; 12c; 12d; 13; 14; 15</p>



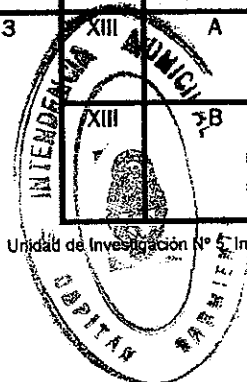
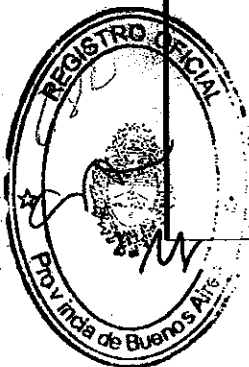


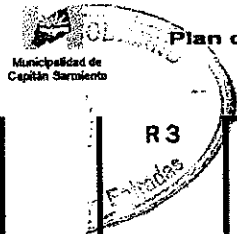
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



URBANA	R 2	XIII	B	Manzana: 30a. parcela: 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17
		XIII	C	Todas las parcelas comprendidas en: Q1; Q2; Q2 Mza2 B; Q2 Mza2 C; Q2 Mza P4; Q3 Fr I Mza P50b; Q3 Mza3 A; Q3 Mza3 N; Q3 Mza3 R; Q3 Mza3 W; Q3 Mza3 X; Q4 Mza4 M; Q4 Mza4 N; Q4 Mza4 P; Q4 Mza4 R; Q4 Mza4 S; Q4 Mza4 T; Q4 Mza4 U; Q5 Fr I; Q5 Mza5 E; Q5 Mza5 G; Q5 Mza5 H; Q6 Mza6 A; Q6 Mza6 B; Q6 Mza6 C; Q6 Mza6 D; Q6 Mza6 E; Q6 Mza6 F; Q6 Mza6 G; Q7 Mza7 B; Q7 Mza7 C; Q7 Mza7 D; Q8 Mza8 A; Q8 Mza8 B; Q8 Mza8 C; Q8 Mza8 D; Q9 Mza9 A; Q9 Mza9 B; Q9 Mza9 C; Q9 Mza9 D; Q10 Mza10 A; Q10 Mza10 B; Q10 Mza10 D; Q16 Mza16 B; Q16 Mza16 D; Q17 Mza17 A; Q17 Mza17 B; Q17 Mza17 D; Q18 Mza18 A; Q18 Mza18 C; Q18 Mza18 D; Q18 Mza18 E; Q18 Mza18 F; Q19 Mza19 A; Q19 Mza19 B; Q19 Mza19 C; Q19 Mza19 D; Q23 Mza23 A; Q23 Mza23 B; Q23 Mza23 C; Q23 Mza23 D; Q24 Fr I; Q24 Mza24 A; Q24 Mza24 B; Q27 Mza27 A.
		XIII	D	Todas las parcelas comprendidas en: Mza99; Mza100; Mza101; Mza111; Mza112; Mza114; Mza115
				De estas manzanas, las siguientes parcelas: Q: 10 MZa: 10c. parcela: 1a; 1b; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20 Q: 17 MZa: 17c. parcela: 1; 2; 3; 4; 12a; 13a; 14a; 14c; 15b; 15c; 14b; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22 Q: 17 MZa: 17e. parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12 Q: 18 MZa: 18b. parcela: 1; 2; 3; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12 Q: 3 MZa: 3k. parcela: 15 Q: 3 Fra: l. parcela: 37a; 38; 39c; 39d; 39e; 40; 41; 42a; 42b; 42c; 42e; 42f; 42g; 42h; 42i; 42j; 42k; 42m; 42n; 42v; 42z; 43; 44; 45 MZa: 113. parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14
		XIII	D	Todas las parcelas comprendidas en: Mza1; Mza3; Mza4; Mza5; Mza16 P1126 A; Mza17 P1126 B; Mza18 P1126 B; Mza19 P1126 C; Mza21 P1126 C; Mza22 P1126 C; Mza23 P1126 C; Mza24 P1126 C; Mza25 P1126 D; Mza26 P1126 D
	XIII	D	De estas manzanas, las siguientes parcelas: Manzana: 15. parcela: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15 Manzana: 2. parcela: 1	
R 3	XIII	A	Todas las parcelas comprendidas en la manzana: 85	
	XIII	B	Todas las parcelas comprendidas en la manzana: 113; 114; 119; 120; 127; 128; 135; 136; 137	



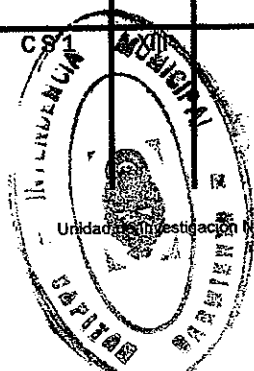
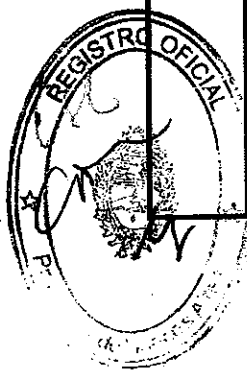


Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

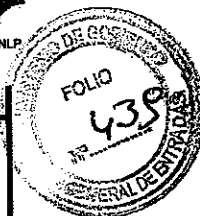
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



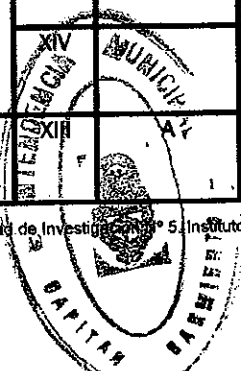
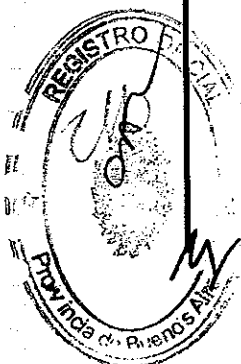
URBANA	R 3	XIII	C	<p>Todas las parcelas comprendidas en: Q: 3 Fra: I; Q: 4 MZa: 4b; Q: 4 MZa: 4c; Q: 4 MZa: 4d; Q: 4 MZa: 4e; Q: 4 MZa: 4f; Q: 4 MZa: 4g; Q: 4 MZa: 4h; Q: 4 MZa: 4j; Q: 4 MZa: 4k. Q: 5 MZa 5a; Q: 5 MZa 5b; Q: 5 MZa 5c; Q: 5 MZa 5d Q: 31; Q: 32 Q: 42 MZa: 42a; Q: 44 MZa: 44h; Q: 49 MZa: 49; Q: 49 MZa: 49d; Q: 49 MZa: 49e; Q: 49 MZa: 49f; Q: 49 MZa: 48h; Q: 50 MZa: 50b; Q: 51;</p> <p>De esta Quinta, las siguientes parcelas: Q: 43. parcela: 2; 3; 4.</p>
		XIII	D	Todas las parcelas comprendidas en la manzana: 1a; 4; 5; 6; 1170D.
		XIII	D	<p>De estas manzanas, las siguientes parcelas: MZa: 1. parcela: 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20 MZa: 2. parcela: 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23</p>
		XIII	C	De la Q: 4 Fra: 1 parte de las parcelas: 1a y 2a. (desde el limite con las Mzas 4B; 4C y 4D; hasta el limite definido por la prolongación de la parcela 3d desde la calle Alem hasta la calle Mitre). (Ver Plano)
	R M	XIII	A	<p>Todas las parcelas comprendidas en la manzana: 46; 47; 61; 62; 89; 90; 91; 92; 93</p> <p>De estas manzanas, las siguientes parcelas: MZa: 31. parcela: 5; 6. MZa: 32. parcela: 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20. MZa: 33. parcela: 20. MZa: 48. parcela: 1; 19; 20; 21. MZa: 63. parcela: 1; 17a; 19a; 20. MZa: 87. parcela: 3; 4. MZa: 88. parcela: 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24;</p>
R 1 L	XIV		<p>las siguientes parcelas: 1421; 1422; 1424; 1425; 1426; 1428; 1429; 1431; 1432; 1433; 1434; 1435; 1436; 1437; 1439; 1440; 1442; 1443; 1444; 1445; 1446; 1447; 1448; 1449; 1450; 1451; 1452; 1454; 1455; 1456; 1458; 1459; 1460; 1423 A; 1423 B; 1423 C; 1423 D; 1423 E; 1423 F; 1423 G; 1423 H; 1423 I; 1423 J; 1423 K; 1423 M; 1423 N; 1423 P; 1423 R; 1427 A; 1427 B; 1427 C; 1430 B; 1430 C; 1430 D; 1430 E; 1439 A; 1439 B; 1439 C; 1441 B; 1441 C; 1441 D; 1453 A; 1453 B; 1457 A; 1457 B</p>	
			C	<p>Todas las parcelas comprendidas en: Q: 4 Fra: I Mza: 4a;</p> <p>De estas manzanas, las siguientes parcelas: Q: 4 Fra: I Parcela: 3a; 3b; 3c; 3d</p>



Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



URBANA	CS 2	XIII	D	Todas las parcelas comprendidas en: Mza: 98; Mza 30 las siguientes parcelas: 1110; 1111d; 1111e; 1111f; 1111h; 1111j; 1111k; 1111n; 1111s; 1112; 1113; 1114.
		XIII	C	De la Q: 4 Fra: 1 parte de las parcelas: 1a y 2a. (desde los frentes sobre Av. 29 de Junio hasta el limite definido por la prolongación de la parcela 3d de la Circ. XIII Sección C Quinta 4 Fracción 1 desde la calle Leandro N. Alem hasta la calle Mitre). (Ver Plano)
		XIII	D	Todas las parcelas comprendidas en: Fra: I Mza: 4a;
		XIII	E	Todas las parcelas comprendidas en: Mza: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12 las siguientes parcelas: 1077; 1078; 1079; 1080; 1081; 1082; 1083; 1084; 1085; 1087; 1088; 1096; 1097; 1107; 1108; 1052 D; 1067 C; 1067 D; 1067 F; 1098 A; 1098 B; 1100 C; 1100 D; 1100 E; 1109 A; 1109 B; 1111 A; Parte de la Parcela 1051B, desde la prolongación del limite Noroeste de la Parcela 1067F, hasta el limite de las manzanas 2 y 10 (Ver Plano) Parte de la Parcela 1054, desde la prolongación del limite Noroeste de la Parcela 1052D, hasta la Av. Antártida Argentina. (Ver Plano)
	RE	XIII		las siguientes parcelas: 1130; 1131; 1132; 1133; 1134; 1135; 1124 C; 1124 T; 1124 U; 1125 F; 1125 G
	RAU	XIII		las siguientes parcelas: Q 27 Parcela 4b; 4a; 3b; 3a; 2. Q 28 Parcela 8a; Q 40 Parcela 15; Q 41 Parcela 15; Q 42 Parcela 15; Q 46 Parcela 15; Q 47 Parcela 15; Q 48 Parcela 28; Parte de la parcela 1252, (polígono conformado por los frentes sobre el Camino al Cementerio, Colon, Av. de Mayo, Dardo Rocha, Constitución hasta su intersección con Dowling. Y desde la Prolongacion de esta calle hasta el camino al Cementerio. (Ver Plano)
	ZUC	XI		810 K; 810 M; 881 B; 881 C; 874 D; 874 E; 874 A;
		XIV		las siguientes parcelas: 1400; 1401 A; 1401 B; 1401 C
UE 1	XIII		La siguiente parcela: Mza: 23 Parcela: 8	



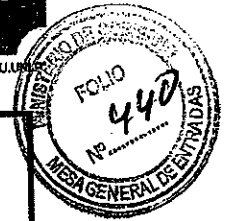
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



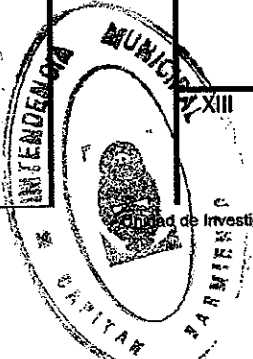
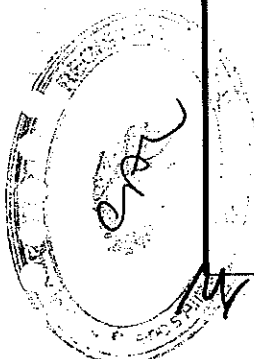
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

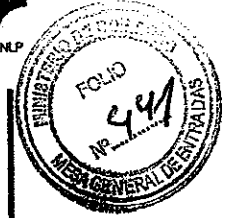
FAU/UNLP



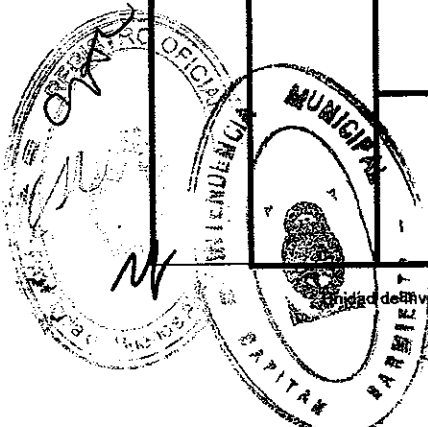
URBANA	UE 2	XIII	B	La siguiente parcela: Mza: 106 Parcela: 12
	UE 3	XIII	A	las siguientes parcelas: Mza: 54 Parcela: 9; 10; 11; 12a; 13a; 14a; 14b; 15; 16; 17; 18;
	UE 4	XIII	A	las siguientes parcelas: Mza: 38 Parcela: 1; 2a; 3a; 4b; 20; 20b.
	UE 5	XIII	A	las siguientes parcelas: Mza: 35 Parcela: 14; 15; 16; 17a.
	UE 6	XIII	C	La siguiente: Quinta 20
	UE 7	XIII	D	las siguientes parcelas: Parcela: 1.172 A; 1.172 B
	UE 8	XIII	C	las siguientes parcelas: Q: 17 Mza: 17c Parcela: 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11a.
	UE 9	XIII	C	La siguiente: Parcela: 1251 B
	UE 10	XIII	C	La siguiente: Mza: 36 Parcela: 3; 4; 5a; 6a.
	UE 11	XIII	C	La siguiente: Mza: 36 Parcela: 12; 13; 14a; a4b; 15.
	UE 12	XVI	A	La siguiente: Mza: 4; 8; 11; 13. Parcela: 1468c; 1468d; 1468m
	EDR	XIII	A	las siguientes parcelas: Manzana: 82. parcela: 1a; 18; 19
			B	las siguientes parcelas: Manzana: 121. parcela: 4b Manzana: 129. parcela: 22 Manzana: 134. parcela: 5, 6; 7
C			las siguientes parcelas: Quinta: 3 Manzana: 3k. parcela: 1. Quinta: 10 Manzana: 10c. parcela: 2; 3; 4. Quinta: 14 Manzana: 14b. parcela: 1d; 2; 3b. Quinta: 43 parcela: 1. Quinta: 11; 21; 25; 26; 29. las siguientes parcelas: 1.171; 1.247 A; 1.247 B; 1.247 C; 1.247 D; 1.247 E; 1.247 F; 1.247 G; 1.249 A.	
	XIII	C	las siguientes Parte de la Quinta: 12. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1.175. (poligono comprendido al Este	



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



URBANA	E D R	XIII	C	del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1223. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1234. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1235. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1247 Y. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1247 W. (poligono comprendido al Este del arroyo Cahuané. (Ver Plano) Parte de la parcela: 1249 B. (Poligono delimitado por las parcelas 1249 A y 1249 Y; el arroyo Cahuané hasta un limite definido por la prolongacion de la calle Dowling. (Ver Plano)
	Z B	XI		las siguientes parcelas: parcela: 885 C; 879B.
	E V	XIII		las siguientes parcelas: Parcela: 1126 B MZa: 15 Parcela: 1 Parcela: 1126 B MZa: 20 Parcela: 1
		XIII	A	las siguientes parcelas: Mza: 22 Parcela: 3
		XIII	B	las siguientes parcelas: Mza: 103 Parcela: 4b; 12a.
		XIII	C	las siguientes parcelas: Q: 17 Mza: 17e Parcela: 1 Q: 18 Mza: 18b Parcela: 5 Q: 44 Mza: S/D Parcela: 8; 11. Q: 49 Mza: 49a. Parcela: 2. Q: 49 Mza: 49b. Parcela: 1. Q: 49 Mza: 49g. Parcela: 9. Q: 49 Mza: 49m. Parcela: 15.
		XIII	D	las siguientes parcelas: Mza: 98; 110. Mza: 113 Parcela: 1
	XIII	G	las siguientes parcelas: Mza: 93; 110. Mza: 13 Parcela: 1.	
C E	XIII	A	las siguientes parcelas: Fracción: 1 Parcela: 1; 2; 3; 4	
Z I	XIII	E	las siguientes parcelas: Parcela: 1143 E; Parte de la parcela 1043 B (desde el Camino Sin Nombre hasta una profundidad aproximada en coincidencia con la prolongación del limite sud oeste de la parcela 1143 E) (Ver Plano)	
		F	Parte de las parcelas 1072 y 1073.; (desde el Camino Sin Nombre hasta una profundidad aproximada en coincidencia con la prolongación del limite sud oeste de la parcela 1143 E) (Ver Plano)	



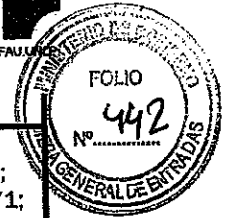
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

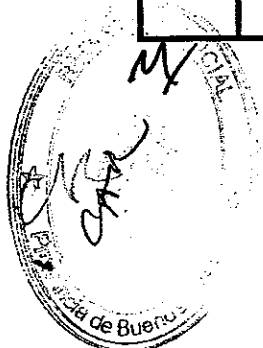
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata

Municipalidad de Capitán Sarmiento

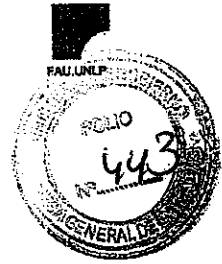
FOLIO



COMPLEMENTARIA	AC	XIV	las siguientes parcelas: 1048; 1049; 1050; 1044; 1045; 1046; 1047; 1051 A; 1052 A; 1052 B; 1052 C; 1068; 1069 A; 1069 B; 1071; 1070; 1106 A; 1106 D; 1106 E; 1106 F; 1106 J; 1106 K; 1116; 1117; 1118 C; 1118 A; 1119 C; 1120; 1121; 1122; 1124 A; 1124 B; 1125 A; 1125 B; 1125 C; 1125 D; 1125 E; 1127 A; 1128; 1129; 1101 B; 1102 B; 1103 B; 1104 B; 1105 ; 1167; 1168; 1169; 1173; 1174; 1176; 1106 M; 1106 N; 1106 R; 1069 C; 1067 G; 1067 H; 1166 A; 1166 B; 1123 E; 1123 F; 1123 G; 1123 A; 1105 A; 1103 A; 1104 A.	
		XIII	C	las siguientes parcelas: Quinta 13;
		XIII	D	las siguientes parcelas: Parcela: 1161; 1162; 1170 A; 1170B.
		XIII		Parte de la Parcela 1051B, desde la prolongación del limite Noroeste de la Parcela 1067F, hasta el limite con la parcela 1151 A.(Ver Plano) Parte de la Parcela 1054, desde la prolongación del limite Noroeste de la Parcela 1052D, hasta el limite con la parcela 1152B. (Ver Plano)
	AC 1 L	XIV		las siguientes parcelas: 1405; 1405; 1463; 1463; 1464; 1464; 1465; 1466; 1467; 1468; 1469; 1471; 1472; 1473; 1474; 1475; 1477; 1478; 1479; 1481; 1482; 1483; 1485; 1486; 1487; 1488; 1489; 1491; 1492; 1493; 1494; 1495; 1496; 1498; 1499; 1500; 1501; 1502; 1503; 1504; 1505; 1506; 1507; 1508; 1509; 1510; 1512; 1513; 1515; 1516; 1517; 1518; 1519; 1520; 1521; 1522; 1403 A; 1403 C; 1403 D; 1403 E; 1403 F; 1403 G; 1403 H; 1403 I; 1403 J; 1403 K; 1404 A; 1404 B; 1406 C; 1412 A; 1412 B; 1413 A; 1413 C; 1413 D; 1470 D; 1470 E; 1484 A; 1490 A; 1527 A; 1527 B; 1527 C; 1541 A.
AC 2 L	XIV		las siguientes parcelas: 1402 AS; 1410 A; 1410 B; 1410 C; 1410 D; 1410 E; 1410 F; 1410 G; 1410 H; 1411 A; 1411 AB; 1411 B; 1411 D; 1411 E; 1411 F; 1411 G; 1411 H; 1411 I; 1411 J; 1411 K; 1411 M; 1411 N; 1411 R; 1411 S; 1411 T; 1411 U; 1411 V; 1411 W; 1411 X; 1411 Y; 1411 Z.	
	XV	A	las siguientes parcelas: 1; 2; 3; 5; 6; 7; 9; 10; 12.	



Arg. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPITULO XII - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

11.1 Control de Gestión y de Resultados del Plan

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del Plan.

11.2 Revisión Periódica

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Territorial y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Ordenamiento Territorial a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

11.3 Implementación de Estudios y Proyectos

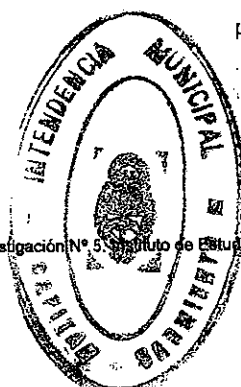
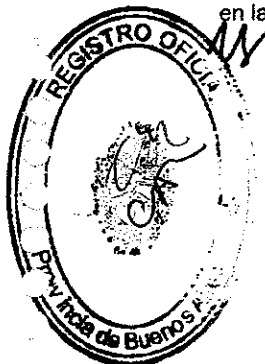
Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan. Anualmente la OTM presentará la carpeta de proyectos con sus respectivos costos estimados y el orden de prioridad para su consideración en la elaboración del presupuesto municipal.

11.4 Vigencia del Plan

El Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N° 8912/77 y T.O. Decreto N° 3.3.89/87. Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

11.5 Responsables del Plan

Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan de Ordenamiento que es el proyecto colectivo de ciudad. En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsales en la aplicación del Plan y el cumplimiento de todas sus prescripciones.



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura,
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



CAPÍTULO XII - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO.

12.1 Iniciativa Institucional

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en la función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N° 8912/77, T.O. N° 3.389/87)

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Bs. As.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el Capítulo III y por lo establecido para cada tipo de Reserva de Ampliación Urbana, según la zona de emplazamiento; de la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo IV. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo IV. Usos del Suelo.

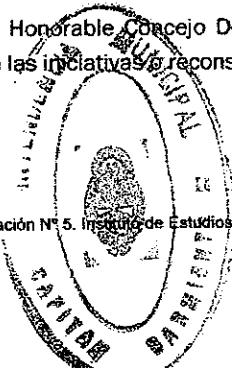
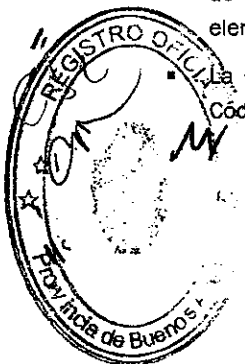
12.2 Iniciativa de la Comunidad

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

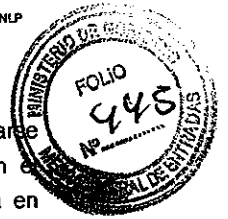
Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

- Toda entidad intermedia u Organización Barrial del Partido de Capitán Sarmiento, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio. Para ello podrán crearse Centros Vecinales, cuya constitución, funcionamiento y forma de representación será consensuada con la comunidad y reglamentada por la Municipalidad.
- Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
- Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.

La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.



117
 Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



12.3 Actualización Periódica

Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Territorial.

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

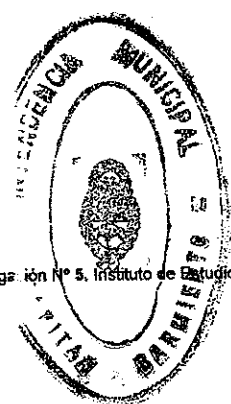
12.4 Compatibilidad entre el Código vigente y su modificación

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

12.5 Difusión de las modificaciones

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

MX



Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura,
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

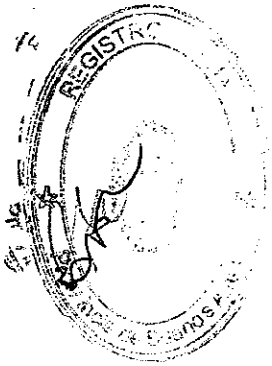


939
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata

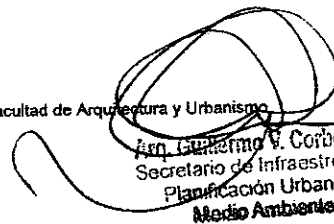


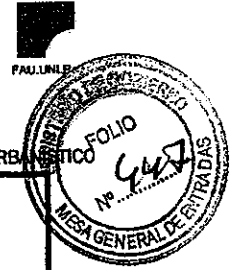
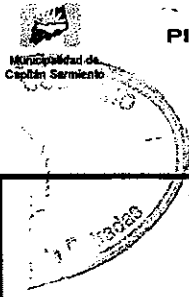
ANEXO I

M



Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo


Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



MODELO DE CERTIFICADO URBANISTICO

Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
Municipalidad de Capitán Sarmiento
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
CERTIFICADO URBANISTICO

1

Apellido y Nombre del Peticionante.....

Domicilio.....

Finalidad por la que solicita este certificado:

Transferencia de Dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión

(1) (2)

(1) Tachar lo que no corresponda (2) Indicar el uso

..... Firma del Peticionante

2 UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN (3)	NOMENCLATURA CATASTRAL						
	CIRC	SECC	FRAC	CH	QTA	MZ	PARC
Dimensiones de la Parcela							
Frente (m):							
Fondo (m):							
Superficie (m):							
(3) Sobre La Silueta De La Mz. Con identificación de calles, se indicara la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas							
							Firma y Sello Catastro Municipal

3 UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Localidad: Zona:

Uso Predominante:

Uso Complementario:

INDICADORES URBANÍSTICOS

Uso	Densidad Neta Máxima (hab/ha)		FOT Max	FOS Max	CAS %	Retiros				Dimensiones mínimas de la parcela	
	Actual	Potencial				Frente	Fondo	Lateral	Altura	Frente	Sup.

SERVICIOS ESENCIALES

	Agua corriente	Cloacas	Pavimento	Energía eléctrica dom.	Alumbrado público	Gas natural
Previsto para la zona						
Existentes en la parcela						

4

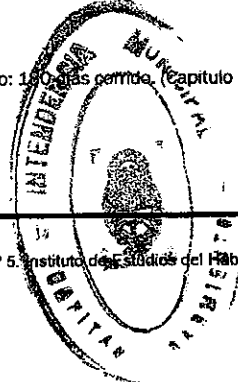
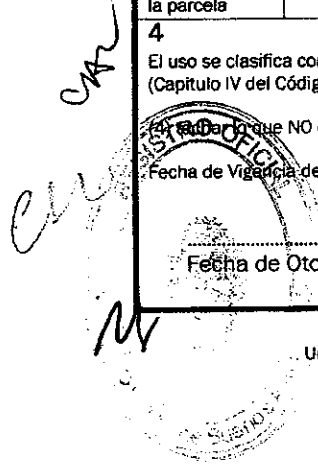
El uso se clasifica como PERMITIDO – PROHIBIDO (4) según la clasificación de Usos. (Capítulo IV del Código de Ordenamiento Urbano Territorial)

Tachar lo que NO corresponda

Fecha de Vigencia del Certificado urbanístico: 10 años corridos. (Capítulo II Del Código de Ordenamiento Urbano Territorial)

..... Fecha de Otorgamiento

..... Firma y Sello
Secretaría de Obras y Servicios Públicos





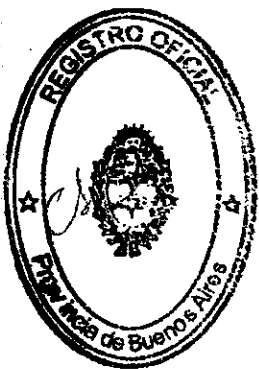
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



ANEXO II

NY

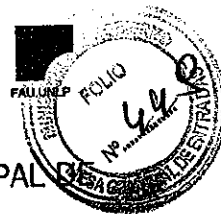
ck



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo



[Handwritten signature]
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



PROYECTO DE ORDENANZA PARA LA CREACIÓN DEL FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA

DADO:

Que resulta indispensable instrumentar una política Municipal de Tierras que facilite la disposición anticipada de suelo para uso social y la ejecución de proyectos de desarrollo urbano y territorial propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Honorable Concejo Deliberante de Capitán Sarmiento sanciona la siguiente:

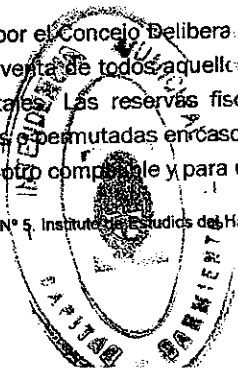
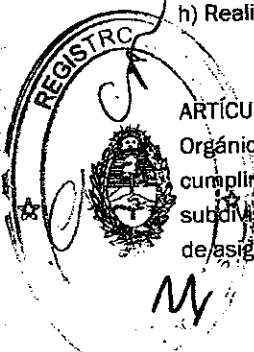
ORDENANZA

ARTICULO 1º: Créase en el ámbito de la Municipalidad de Capitán Sarmiento el "Fondo de Desarrollo Urbano y de Promoción de la Vivienda", dependiente de la Dirección de Planeamiento

ARTÍCULO 2º: Serán misiones de la Dirección, para atender la gestión de los recursos del Fondo:

- a) Mantener actualizado un registro de inmuebles públicos, calificados en cuanto a su aptitud, para satisfacer los requerimientos del desarrollo y ordenamiento de los centros de población y la adecuación a los distintos programas de vivienda o proyectos de interés público, debiendo contar con la información de dominio y fiscal de cada inmueble.
- b) Llevar a cabo acciones necesarias para la integración del acervo de tierras para lo cual podrá: adquirir, enajenar, permutar, recibir en donación o transferencia inmuebles en sectores donde, de acuerdo a los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento, sea necesaria la promoción y el desarrollo. Deberá contar con disposición anticipada de tierra para uso social, según las demandas de crecimiento poblacional y previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) Destinar fondos y gestionar obras de saneamiento, mejoramiento, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento, y ejecución de viviendas y proyectos de desarrollo urbano, compatibilizando la materialización del Plan de Ordenamiento, con las prioridades que surjan de las distintas áreas de la programación anual.
- d) Administrar los recursos que se le asignan por el artículo 4º
- e) Contar con información sistematizada y actualizada sobre valor de la tierra.
- f) Gestionar la transferencia a título gratuito a la Municipalidad de bienes particulares en correspondencia con lo normado por la Ley Provincial N° 11.622 y su Decreto Reglamentario N° 4042/96, junto a los procedimientos para recibir créditos de la Provincia de deudas tributarias a través de la Ley Impositiva 2006.
- g) Realizar las tramitaciones administrativas para adquirir bienes a nombre de la Municipalidad a través de Herencias Vacantes, Prescripción Administrativa, Cesiones de Derechos, y/o Donaciones.
- h) Realizar un relevamiento de las deudas de los predios y edificios no ocupados.

ARTÍCULO 3º: Serán autorizados por el Concejo Deliberante de conformidad con lo establecido por la Ley Orgánica Municipal los casos de venta de todos aquellos inmuebles que no resulten necesarios para el cumplimiento de los fines estatales. Las reservas fiscales cedidas en cumplimiento de normas de subdivisión sólo serán enajenadas o permutadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarle el destino previsto u otro compatible y para una mejor solución urbanística.



Arq. Guillermo M. Corbeletto
Secretario de Infraestructura,
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



939
Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
 Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



Los recursos provenientes de estas operaciones pasarán a integrar el Fondo según lo establecido en el artículo 4º, inciso d-. En todos los casos deberán afectarse superficies iguales o equivalentes que reemplacen a las desafectadas según lo establecido en el artículo 61º del Decreto Ley 8.912/77.

ARTÍCULO 4º: El Fondo contará con recursos que provengan o se integren por:

a) RECURSOS EN TIERRA:

1- Tierras del dominio público municipal ya incorporadas, o que se incorporen como tales en el futuro, por cualquier forma de adquisición del dominio, ubicadas en área urbana, complementaria y/o rural según delimitación establecida por la ordenanza municipal que rige el ordenamiento del territorio, de acuerdo a las siguientes clasificaciones:

- 1.1-Las afectadas a actividades dependientes de la Administración Municipal.
- 1.2-Las libres de ocupación, con o sin afectación.
- 1.3-Las ocupadas ilegalmente, con o sin afectación.
- 1.4-Las otorgadas a título de cesión precaria o en concesión de uso gratuita u onerosas.
- 2- Tierras que el municipio afecta al fondo.
- 3- Tierras provenientes de donaciones y legados.
- 4- Tierras adquiridas por el fondo mediante compra, transferencia o permuta.

b) RECURSOS EN DINERO:

- 1- Asignación de recursos provenientes de la Provincia o la Nación correspondientes a organismos con similares misiones a nivel provincial o nacional o de programas específicos de asistencia en la materia.
- 2- Recursos provenientes de inversiones realizadas con dinero del Fondo, sus intereses y reajustes.
- 3- Recursos provenientes de la percepción de cánones y arrendamientos, sobre tierras afectadas al fondo.
- 4- Ingresos producidos por la venta de inmuebles del dominio municipal, que se resuelvan en virtud de la autorización dispuesta en el artículo 3º.
- 5- Recursos que asigne el presupuesto municipal al Fondo.
- 6- Recursos provenientes del recupero de cuotas de venta de inmuebles integrantes de proyectos de interés social promovidas por el Estado.

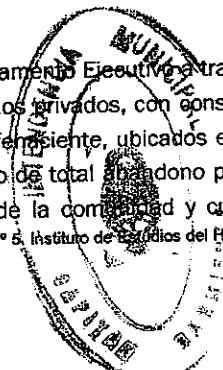
ARTÍCULO 5º: Los inmuebles que constituyan el Fondo deberán ser destinados al desarrollo del territorio y de las zonas constitutivas de centros de población para dotación de equipamiento comunitario y espacios verdes públicos, localización de viviendas, ejecución de infraestructura urbanística e implementación de actividades tendientes al completamiento del tejido como así otros procesos de movilización del suelo, saneamiento y preservación de áreas urbanas y rurales.

ARTÍCULO 6º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Planeamiento a proceder a la ocupación provisoria de predios privados, con construcción de obra o no, previa intimación que se hará a los propietarios en forma fehaciente, ubicados en las áreas urbanas de Capitán Sarmiento y La Luisa, cuando se hallen en estado de total abandono por largo tiempo, y que por razones de higiene o seguridad afecten los intereses de la comunidad y cuyo mantenimiento deba quedar a cargo de la

Unidad de Investigación N° 5, Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

123

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento

Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento - Universidad Nacional de La Plata



Municipalidad, o que impliquen crear condiciones o factores de riesgo que favorezcan o predispongan la irrupción, diseminación o transmisión de enfermedades.

ARTÍCULO 7º: A los fines de adoptar la medida prevista en el Art. 6º el Departamento Ejecutivo procederá a dictar el correspondiente Decreto para cada propiedad en particular, previo informe técnico que acredite fehacientemente la necesidad de la medida y se ajuste únicamente en las causales previstas en el artículo precedente, en el Art. 28º de la Constitución de la Provincia y en el antecedente de la Ordenanza General N° 38.

ARTÍCULO 8º: Los funcionarios designados a proceder a la ocupación provisoria de propiedades, labrarán el acta correspondiente dejando debida constancia del estado en que se halla el inmueble y todos los demás datos e inventario del mismo.

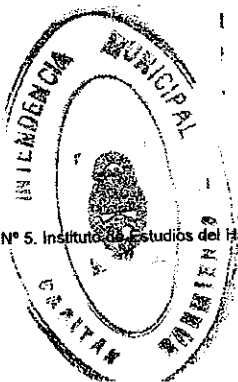
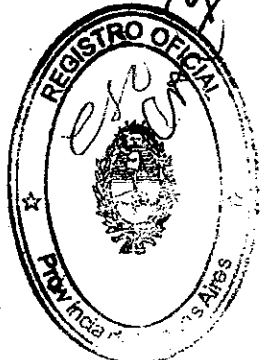
ARTÍCULO 9º: La Municipalidad efectuará con cargo a los propietarios, los trabajos indispensables para eliminar las causas que motivaron la ocupación provisoria de acuerdo al Art. 7º de la Ordenanza General N° 38 y sin perjuicio de aplicar las sanciones que se prevén en el Código de Faltas Municipal.

ARTÍCULO 10º: En el supuesto de tratarse de un abandono continuo, y la situación del inmueble se constituya en un elemento permanente de perjuicio para los intereses de la población, la comuna podrá proceder de acuerdo a lo previsto en el Art. 3º de la Ordenanza General N° 38.

ARTÍCULO 11º: Para los casos en que los propietarios o responsables del pago de los impuestos derivados de bienes inmuebles, incurran en conductas de desamparo de los mismos de una manera prolongada, que hagan presumir abandono o intención de no proseguir con la titularidad del derecho real, la Municipalidad iniciará los trámites administrativos y judiciales pertinentes. A fin de obtener la declaración de vacancia e inscribir posteriormente los inmuebles, vacantes o abandonados, en el dominio municipal con cargo al "Fondo" creado por el Art.1º.

ARTÍCULO 12º: Se creará una cuenta especial, previa autorización del Tribunal de Cuentas de la Provincia, para el funcionamiento del "Fondo Municipal para el Desarrollo Urbano y Territorial y de Promoción de la Vivienda". Los Fondos de esta cuenta serán administrados de acuerdo a la Carta Orgánica de la Municipalidad.

ARTÍCULO 13º: Créase una comisión compuesta por dos miembros del D.E. y uno del H.C.D. a efectos de estudiar e instrumentar la organización y puesta en marcha de un área administrativa dentro de la Dirección de Planeamiento, que atiende en particular la temática de tierras, vinculada al Planeamiento Urbano y Territorial, y al Catastro Municipal.



Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

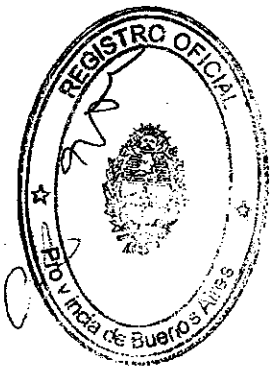


Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento
Convenio Municipalidad de Capitán Sarmiento – Universidad Nacional de La Plata



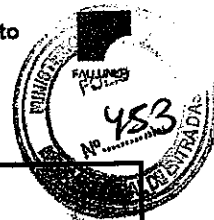
ANEXO III

NY

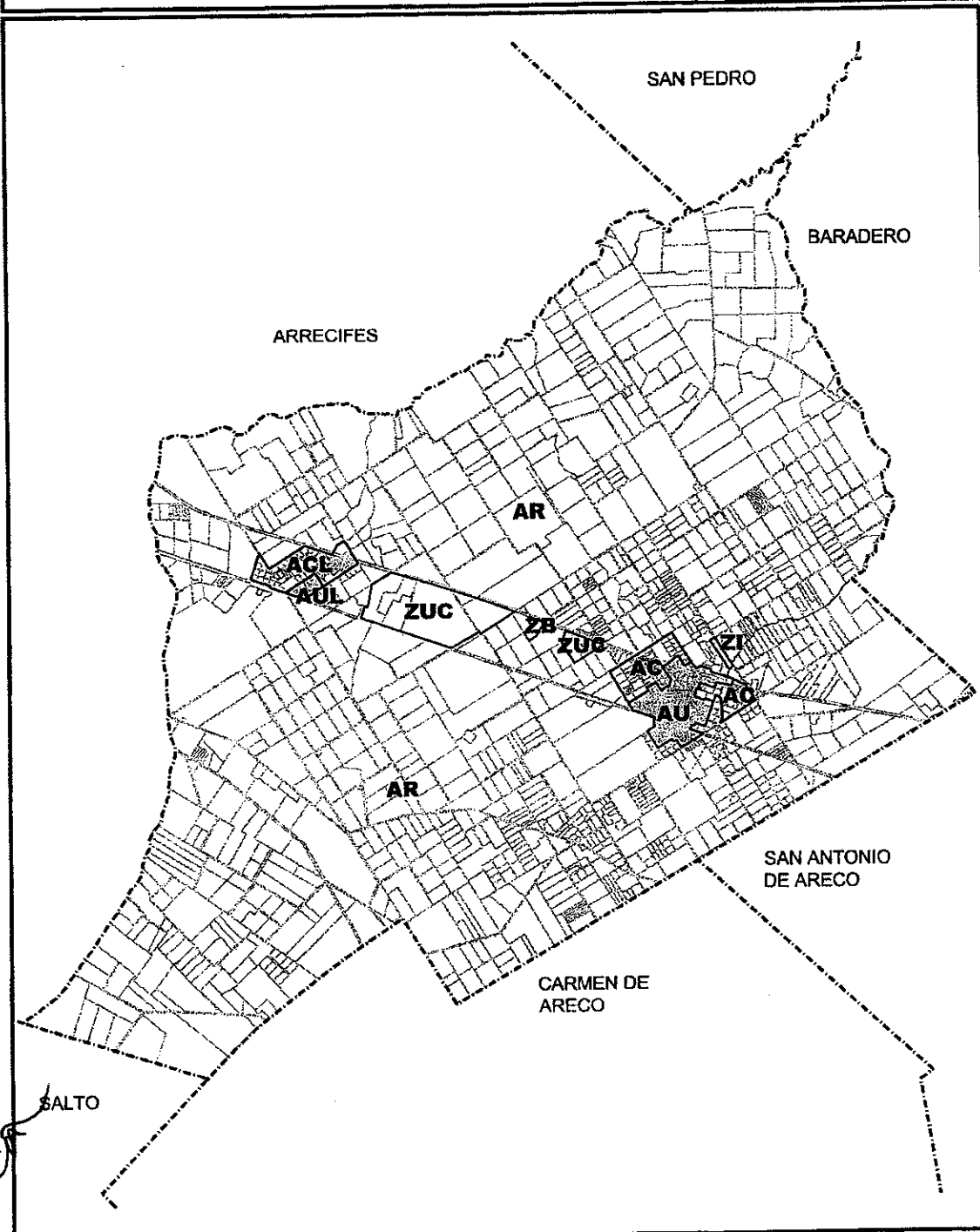


Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Habitat, Facultad de Arquitectura y Urbanismo

[Signature]
Arq. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



PARTIDO DE CAPITAN SARMIENTO

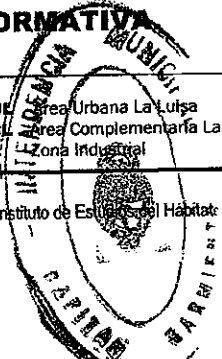
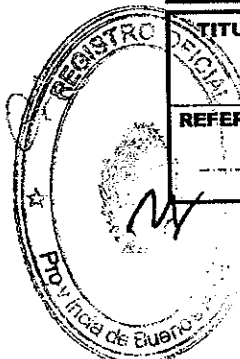


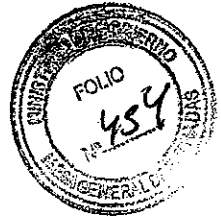
TITULO PROPUESTA DE NORMATIVA Elaboración Propia.			
REFERENCIAS Límite de Partido	AU Area Urbana AC Area Complementaria AR Area Rural	AUL Area Urbana La Luisa ACL Area Complementaria La Luisa ZI Zona Industrial ZB Zona Balneario ZUC Zona Urbanizaciones Corrales	

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

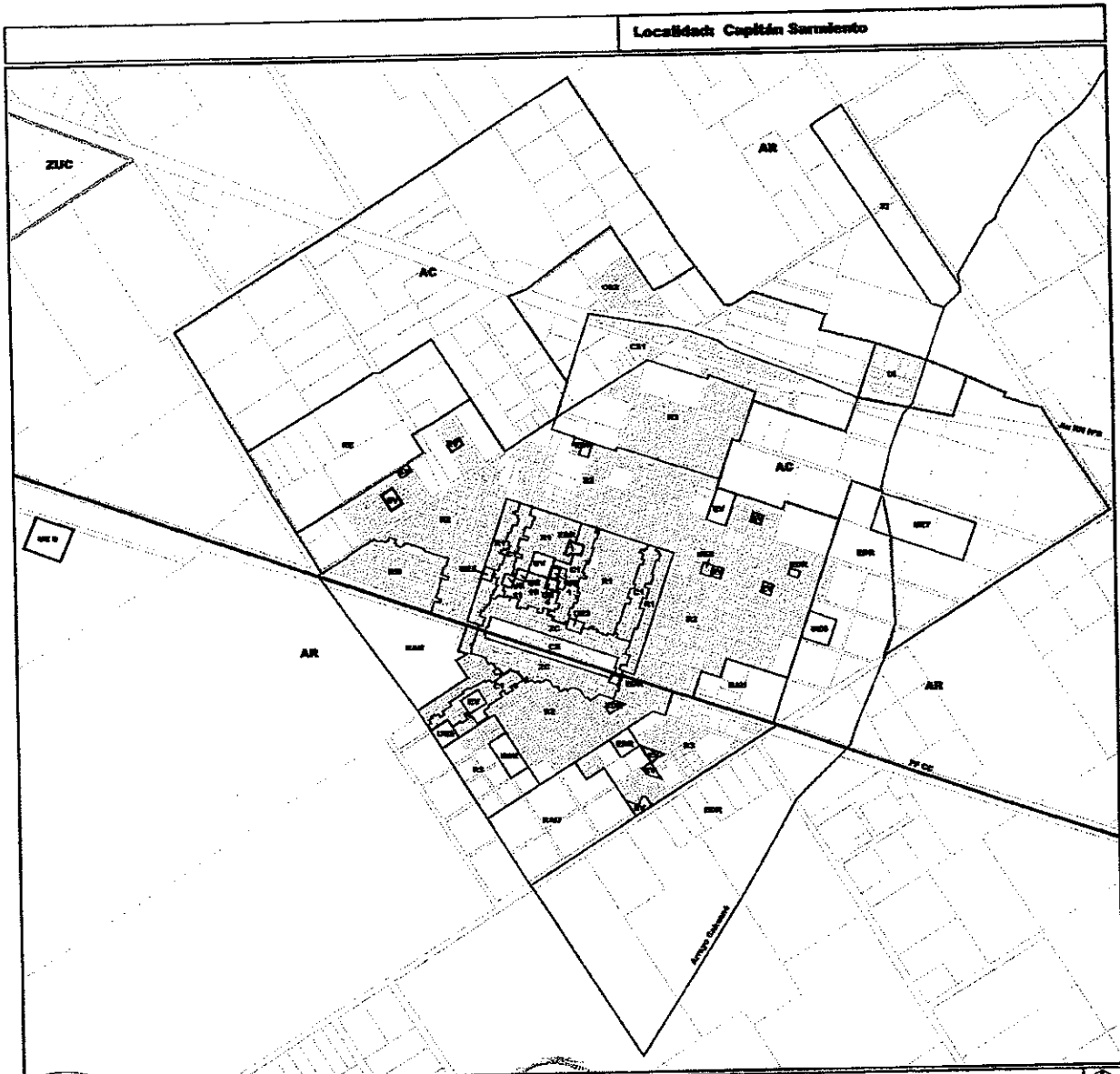
ANEXO I

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente

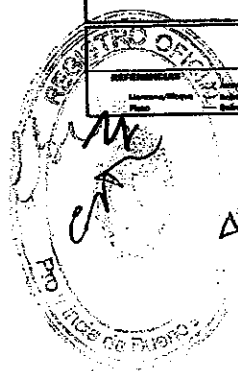




Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarriento
Comando Municipal de Capitán Sarriento - Municipalidad de Capitán Sarriento

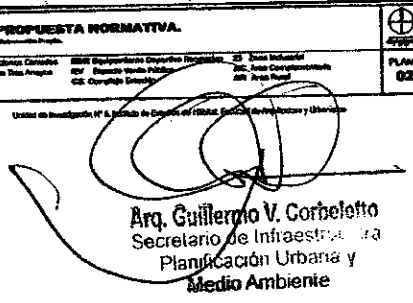


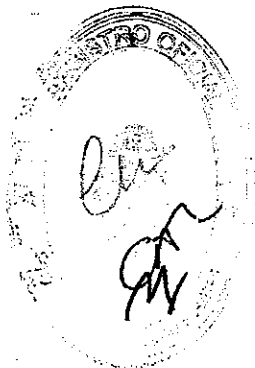
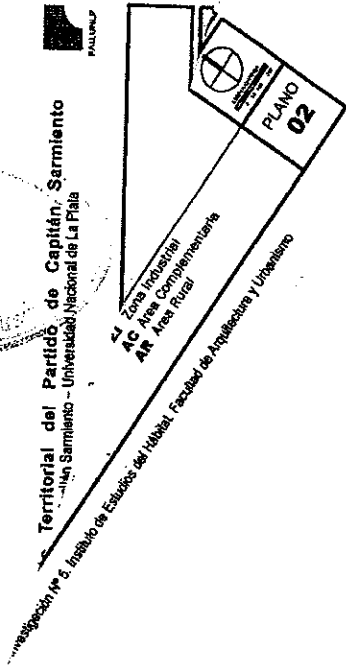
REFERENCIAS Ley 17.334/02 Ley 17.335/02 Ley 17.336/02 Ley 17.337/02 Ley 17.338/02 Ley 17.339/02 Ley 17.340/02 Ley 17.341/02 Ley 17.342/02 Ley 17.343/02 Ley 17.344/02 Ley 17.345/02 Ley 17.346/02 Ley 17.347/02 Ley 17.348/02 Ley 17.349/02 Ley 17.350/02 Ley 17.351/02 Ley 17.352/02 Ley 17.353/02 Ley 17.354/02 Ley 17.355/02 Ley 17.356/02 Ley 17.357/02 Ley 17.358/02 Ley 17.359/02 Ley 17.360/02 Ley 17.361/02 Ley 17.362/02 Ley 17.363/02 Ley 17.364/02 Ley 17.365/02 Ley 17.366/02 Ley 17.367/02 Ley 17.368/02 Ley 17.369/02 Ley 17.370/02 Ley 17.371/02 Ley 17.372/02 Ley 17.373/02 Ley 17.374/02 Ley 17.375/02 Ley 17.376/02 Ley 17.377/02 Ley 17.378/02 Ley 17.379/02 Ley 17.380/02 Ley 17.381/02 Ley 17.382/02 Ley 17.383/02 Ley 17.384/02 Ley 17.385/02 Ley 17.386/02 Ley 17.387/02 Ley 17.388/02 Ley 17.389/02 Ley 17.390/02 Ley 17.391/02 Ley 17.392/02 Ley 17.393/02 Ley 17.394/02 Ley 17.395/02 Ley 17.396/02 Ley 17.397/02 Ley 17.398/02 Ley 17.399/02 Ley 17.400/02		REFERENCIAS Ley 17.334/02 Ley 17.335/02 Ley 17.336/02 Ley 17.337/02 Ley 17.338/02 Ley 17.339/02 Ley 17.340/02 Ley 17.341/02 Ley 17.342/02 Ley 17.343/02 Ley 17.344/02 Ley 17.345/02 Ley 17.346/02 Ley 17.347/02 Ley 17.348/02 Ley 17.349/02 Ley 17.350/02 Ley 17.351/02 Ley 17.352/02 Ley 17.353/02 Ley 17.354/02 Ley 17.355/02 Ley 17.356/02 Ley 17.357/02 Ley 17.358/02 Ley 17.359/02 Ley 17.360/02 Ley 17.361/02 Ley 17.362/02 Ley 17.363/02 Ley 17.364/02 Ley 17.365/02 Ley 17.366/02 Ley 17.367/02 Ley 17.368/02 Ley 17.369/02 Ley 17.370/02 Ley 17.371/02 Ley 17.372/02 Ley 17.373/02 Ley 17.374/02 Ley 17.375/02 Ley 17.376/02 Ley 17.377/02 Ley 17.378/02 Ley 17.379/02 Ley 17.380/02 Ley 17.381/02 Ley 17.382/02 Ley 17.383/02 Ley 17.384/02 Ley 17.385/02 Ley 17.386/02 Ley 17.387/02 Ley 17.388/02 Ley 17.389/02 Ley 17.390/02 Ley 17.391/02 Ley 17.392/02 Ley 17.393/02 Ley 17.394/02 Ley 17.395/02 Ley 17.396/02 Ley 17.397/02 Ley 17.398/02 Ley 17.399/02 Ley 17.400/02		REFERENCIAS Ley 17.334/02 Ley 17.335/02 Ley 17.336/02 Ley 17.337/02 Ley 17.338/02 Ley 17.339/02 Ley 17.340/02 Ley 17.341/02 Ley 17.342/02 Ley 17.343/02 Ley 17.344/02 Ley 17.345/02 Ley 17.346/02 Ley 17.347/02 Ley 17.348/02 Ley 17.349/02 Ley 17.350/02 Ley 17.351/02 Ley 17.352/02 Ley 17.353/02 Ley 17.354/02 Ley 17.355/02 Ley 17.356/02 Ley 17.357/02 Ley 17.358/02 Ley 17.359/02 Ley 17.360/02 Ley 17.361/02 Ley 17.362/02 Ley 17.363/02 Ley 17.364/02 Ley 17.365/02 Ley 17.366/02 Ley 17.367/02 Ley 17.368/02 Ley 17.369/02 Ley 17.370/02 Ley 17.371/02 Ley 17.372/02 Ley 17.373/02 Ley 17.374/02 Ley 17.375/02 Ley 17.376/02 Ley 17.377/02 Ley 17.378/02 Ley 17.379/02 Ley 17.380/02 Ley 17.381/02 Ley 17.382/02 Ley 17.383/02 Ley 17.384/02 Ley 17.385/02 Ley 17.386/02 Ley 17.387/02 Ley 17.388/02 Ley 17.389/02 Ley 17.390/02 Ley 17.391/02 Ley 17.392/02 Ley 17.393/02 Ley 17.394/02 Ley 17.395/02 Ley 17.396/02 Ley 17.397/02 Ley 17.398/02 Ley 17.399/02 Ley 17.400/02	
---	--	---	--	---	--

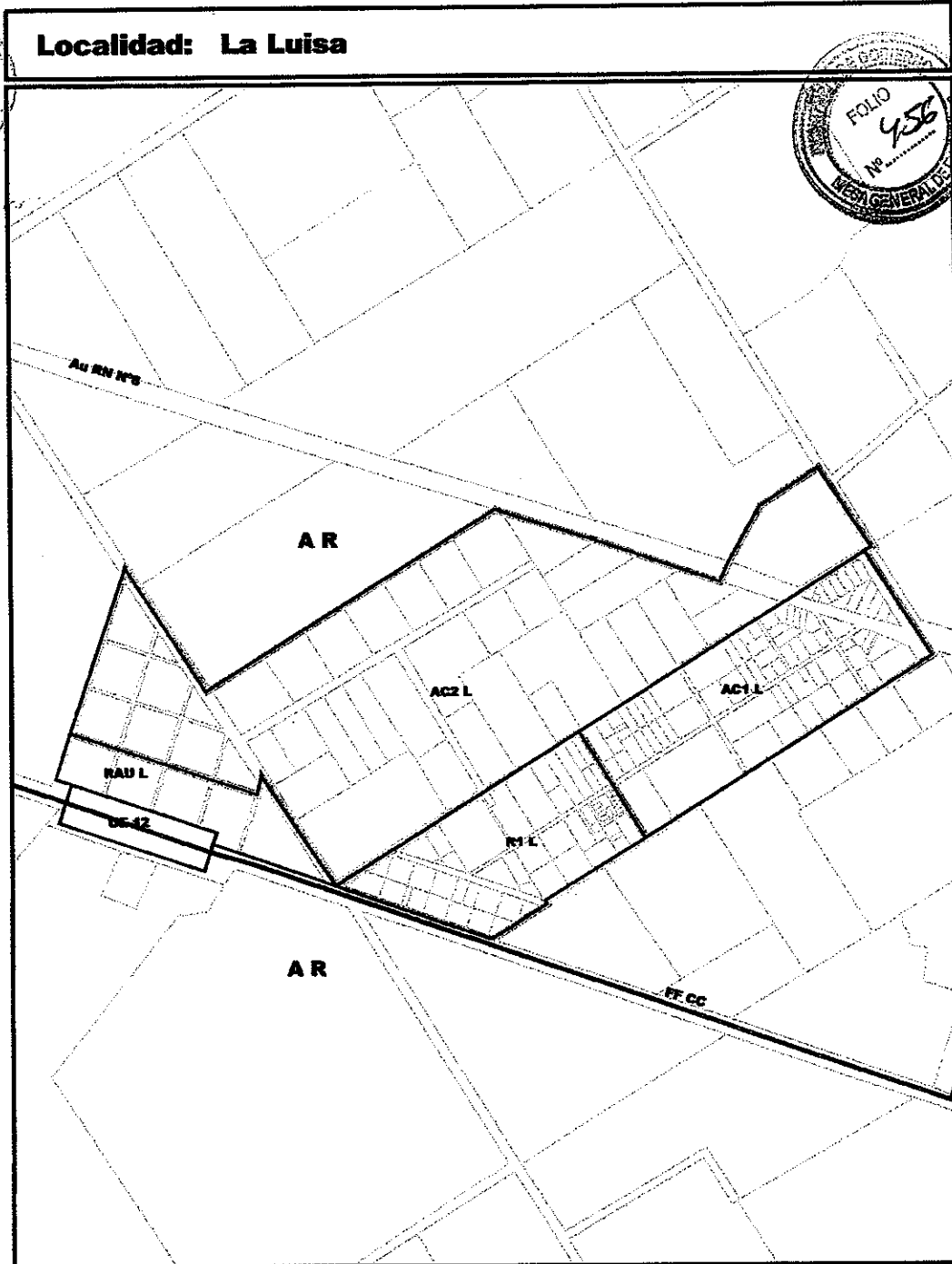
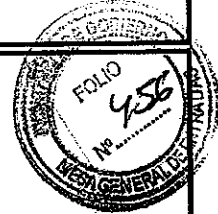


ANEXO II




Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura,
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente





TITULO

PROPUESTA DE NORMATIVA.

Elaboración Propia.



REFERENCIAS

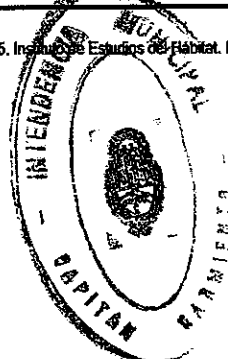
- Manzana/Bloque
- Delimitación de Zona
- Definitación de Area

- R1 L** Residencial 1 La Luisa
- AC1 L** Area Complementaria 1 La Luisa
- AC2 L** Area Complementaria 2 La Luisa
- UE 12** Unidad Especial

- RAU L** Reserva Ampliación Urbana
- AR** Area Rural

PLANO
03

Unidad de Investigación N° 5. Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo



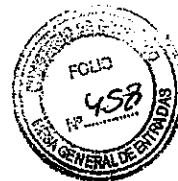
ANEXO II

Arq. Guillermo V. Corbeletto
 Secretario de Infraestructura,
 Planificación Urbana y
 Medio Ambiente



Honorable Concejo Deliberante
de Capitán Sarmiento
hcd@sarmiento.mun.gba.gov.ar
2732 - PROV. DE BUENOS AIRES

939



Capitán Sarmiento, Diciembre 29 de 2009.-

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAPITAN SARMIENTO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE:

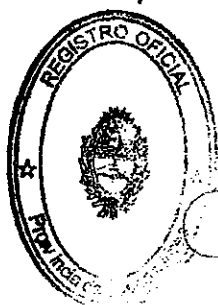
ORDENANZA NRO. 1719/2009.-

ARTICULO 1: Modifícase el Artículo 2 de la Ordenanza Nro. 1685/2009, el cual _____ quedará redactado de la siguiente manera: "ARTÍCULO 2: El Nuevo Código de Ordenamiento Territorial del Partido de Capitán Sarmiento entrará en vigencia a partir del 01 de Enero de 2010.-

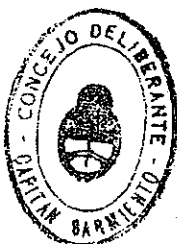
ARTICULO 2: Derógase a partir del 01 de Enero de 2010 la Ordenanza Municipal Nro. _____ 271/83 y toda otra norma que se oponga a la aplicación de la Ordenanza Municipal Nro. 1685/2009 y la presente modificatoria.-

ARTICULO 3: De forma.-

SALA DE SESIONES DEL H.C.D., DICIEMBRE 28 DE 2009.-

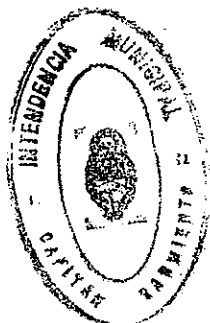


[Signature]
EVANGELINA L. OTAEGUI
Secretaria H.C. Deliberante



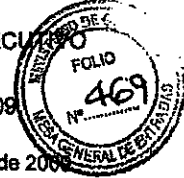
[Signature]
Eduardo L. LACO
Presidente
H. C. Deliberante

COPIA FIEL



[Signature]
Arg. Guillermo V. Corbeletto
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

DEPARTAMENTO EJECUTIVO
DECRETOS
EJERCICIO 2009



Capitán Sarmiento, 30 de Diciembre de 2009

DECRETO Nro.: 634/2009

POR CUANTO:
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAPITAN SARMIENTO HA
SANCIONADO EL SIGUIENTE:

ORDENANZA NRO. 1719/2009

ARTÍCULO 1: Modifícase el artículo 2 de la Ordenanza Nro. 1685/2009, el cual quedará redactado de la siguiente manera: "ARTICULO 2: El Nuevo Código de Ordenamiento Territorial del Partido de capitán Sarmiento entrará en vigencia a partir del 01 de Enero de 2010.-"

ARTÍCULO 2: Derógase a partir del 01 de Enero de 2010 la Ordenanza Municipal Nro. 271/83 y toda otra norma que se oponga a la aplicación de la Ordenanza Municipal Nro. 1685/2009 y la presente modificatoria.-

ARTICULO 3: De forma.-

SALA DE SESIONES DEL H.C.D., DICIEMBRE 28 DE 2009.-

FIRMADO: Eduardo L. Laco = Presidente del H. C. Deliberante
Evangelina L. Otaegui = Secretaria del H. C. Deliberante

Por todo ello, en uso de las facultades que me son propias;

DECRETO

ARTÍCULO 1ro.: Téngase por Ordenanza del Municipio.-

ARTICULO 2do.: El presente Decreto será refrendado por el Secretario General de Gobierno.-

ARTICULO 3ro.: Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Cumplido, Archívese.-

FIRMADO: SR. OSCAR DARÍO OSTOICH = INTENDENTE MUNICIPAL
SR. ÁNGEL DAVID DEFELIPE = SEC. GRAL. DE GOBIERNO



David Defelipe
SECRETARIO GENERAL
DE GOBIERNO



OSCAR DARÍO OSTOICH
Intendente Municipal



OSCAR DARÍO OSTOICH
INTENDENTE MUNICIPAL
CAPITAN SARMIENTO

ES COPIA FIEL

Arq. Guillermo V. Corbelli
Secretario de Infraestructura,
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



Honorable Concejo Deliberante
de Capitán Sarmiento

hcd@sarmiento.mun.gba.gov.ar
2752 - PROV. DE BUENOS AIRES

DÍA	MES	AÑO	HORA	RECIBIDO POR
10	11	2011	10 ⁵⁰	[Firma]



Capitán Sarmiento, Noviembre 10 de 2011.-

POR CUANTO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAPITAN SARMIENTO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE:

ORDENANZA NRO. 1933/2011.-

ARTICULO 1: Exclúyase del Anexo I de la Ordenanza Nro. 1685/2009 Código de Ordenamiento Urbano Territorial Partido de Capitán Sarmiento el inciso 4.1.5 "Establecimientos Industriales Preexistentes del Capítulo VI del Suelo: Definición y Características", por no resultar los mismos preexistentes a la citada norma y en razón, que dichos precintos industriales, no se encuentran contemplados en la normativa vigente (Decreto Ley 8912/77).-

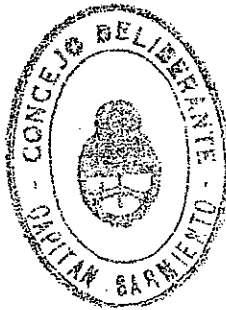
ARTICULO 2: Derógase la Ordenanza Nro. 1423/2007.-

ARTICULO 3: De forma.-

SALA DE SESIONES DEL H.C.D., NOVIEMBRE 09 DE 2011.-



[Firma]
Dra. EVANGELINA L. OTAEGUI
Secretaría H.C. Deliberante



[Firma]
Eduardo LACO
Presidente
H. C. Deliberante

CERTIFICO que las presentes copias es fiel a su original
por tengo a la vista
Capitán Sarmiento.
16 NOV 2011

[Firma]
LUIS C. LUPINI
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente



939

Capitán Sarmiento, 14 de Noviembre de 2011

DECRETO Nro.: 724/2011

POR CUANTO:
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAPITAN SARMIENTO HA
SANCIONADO LA SIGUIENTE:

ORDENANZA NRO. 1933/2011

ARTÍCULO 1: Exclúyase del Anexo I de la Ordenanza Nro. 1685/2009 Código de Ordenamiento Urbano—
Territorial Partido de Capitán Sarmiento el inciso 4.1.5 "Establecimientos Industriales
Preexistentes del Capítulo VI del Suelo: Definición y Características", por no resultar los mismos
preexistentes a la citada norma y en razón, que dichos precintos industriales, no se encuentran
contemplados en la normativa vigente (Decreto Ley 8912/77).-

ARTÍCULO 2: Derógase la Ordenanza Nro. 1423/2007.-

ARTÍCULO 3: De forma.-

SALA DE SESIONES DEL H.C.D., NOVIEMBRE 09 DE 2011.-

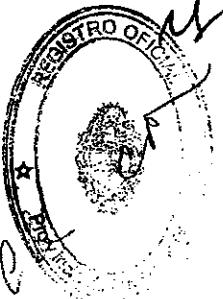
DECRETO

ARTICULO 1ro.: Téngase por Ordenanza del Municipio.-

ARTICULO 2do.: El presente Decreto será refrendado por el Jefe de Gabinete, el Secretario General de—
Gobierno.-

ARTICULO 3ro.: Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Cumplido, Archívese.-

FIRMADO:	SR. OSCAR DARIÓ OSTOICH = INTENDENTE MUNICIPAL
	DR. MARIO TUEGOLS = JEFE DE GABINETE
	SR. ÁNGEL DAVID DEFELIPE = SEC. GRAL. DE GOBIERNO



[Signature]
OSCAR DARIÓ OSTOICH
INTENDENTE MUNICIPAL
CAPITAN SARMIENTO

CERTIFICO que la/s presente/s copia/s es/es fiel a su original
que tengo a la vista
Capitán Sarmiento

16 NOV 2011

[Signature]
LUIS C. RUPINI
Secretario de Infraestructura
Planificación Urbana y
Medio Ambiente

[Signature]
DAVID DEFELIPE
Secretario General de Gobierno