VISTO:

El Despacho de la Mayoría de la Comisión de Planeamiento, Promoción y Desarrollo, referente al **Expediente L-141/02,** lineamientos de Ordenamiento Urbano Territorial y Normas Urbanísticas de carácter preventivo del Area NO. del Partido de Cañuelas, Ordenanza 1727/01, y el informe de la Subsecretaria de Asuntos Municipales de la Provincia de Buenos Aires correspondiente al Expediente 4017-337/00; y

CONSIDERANDO:

La necesidad de contar con Lineamientos Directrices de Ordenamiento Urbano y Territorial y la prioridad definida en la zona NO, afectada por el impacto de los ejes preferenciales de transporte conformados por la Autopista Ezeiza- Cañuelas, Rutas Nacionales 205 y 3, traza ferroviaria y cruce de la Ruta Provincial N° 6;

Que, el Partido cuenta solo con Delimitación Preliminar de Areas y Zonificación para la Ciudad cabecera, siendo necesario avanzar en las instancias de planificación para alcanzar las etapas establecidas en la Legislación Provincial;

Que, existen numerosas solicitudes de proyectos que representan nuevas modalidades de utilización del suelo;

Que, es necesario contar con elementos que permitan evaluar la pertinencia y compatibilidad de las iniciativas con los objetivos de desarrollo del Partido, establecidos para el Plan Estratégico en ejecución;

Que, el Partido tiene potencialidad debido a su ubicación en la zona de alto crecimiento del área metropolitana y franca accesibilidad a la Ciudad de Buenos Aires, para receptar población y actividades de diversa naturaleza, pero que también esas demandas constituyen una amenaza si la Municipalidad no cuenta con instrumentos adecuados de planificación, gestión y control del territorio;

Que, es necesario controlar los procesos de subdivisión, uso y ocupación del suelo, así como la forma de estructuración y articulación con las áreas urbanas preexistentes;

Que, la definición del trazado, el control del dimensionado de caminos municipales y su tratamiento, es una función indelegable de la administración municipal, que debe asegurar la conectividad de los distintos sectores y solventar los costos de su mantenimiento;

Que, existe déficit de espacios verdes de uso público de escala vecinal y urbana;

Que para lograr una gestión eficiente, eficaz y transparente resulta indispensable que la Municipalidad cuente con normas claras que permitan encuadrar con parámetros de equidad todas las propuestas que se presenten;

Que, las estructuras político-administrativas deben adecuarse a los cambios emergentes de la economía de mercado y los efectos de la

globalización, sin perder de vista la identidad, los valores de pertenencia local y la sustentabilidad del medio;

Que, debe reforzarse la estructuración del territorio y el sistema urbano del Partido.

POR ELLO:

El **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAÑUELAS**, en uso de las atribuciones y facultades que le son propias, en general y en particular por unanimidad, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

CAPITULO I
Objeto – Objetivos – Criterios – Lineamientos Estratégicos

Objeto.

ARTICULO 1°: Es objeto de la presente Ordenanza establecer **Lineamientos de Ordenamiento Urbano-Territorial y Normas Urbanísticas de carácter preventivo**, que tendrán vigencia hasta tanto se elabore el Plan de Desarrollo Territorial, en el sector comprendido por: al **N.O.** límite con los Partidos de General Las Heras, Marcos Paz y Río Matanza, al **S.O.** con el Partido de Lobos desde la Localidad de Uribelarrea hasta la calle ubicada al S.E. de la parcela 68b, al **S.E.** por dicha calle en dirección N.E. hasta el límite de la Circ. IV, por el borde de la parcela 62c de la Circ. V hasta las vías del ferrocarril, desde allí hasta los límites establecidos por la Ordenanza 997/94, continuando por los límites de dicha Ordenanza hasta la calle ubicada al N.O. de la parcela 143a de la Circ. II, y por dicha calle hasta el Partido de Ezeiza en el vértice Este de la Localidad de Máximo Paz y al **N.E.** desde dicho vértice en dirección **N.O.** limitando con el Partido de Ezeiza hasta el Río Matanza, según delimitación del Plano de Zonificación Anexo II.

Objetivos.

ARTICULO 2°: Son **Objetivos Generales** de los Lineamientos de Ordenamiento Urbano- Territorial del sector delimitado:
Definir estrategias de Ordenamiento Urbano Territorial para estructurar el Partido y favorecer el crecimiento a los fines de mejorar las condiciones de vida de la población y disminuir los indicadores de pobreza y desempleo.
Orientar las oportunidades de inversión privada, fortaleciendo la economía local, aprovechando las ventajas comparativas en materia de posición geográfica, infraestructura de comunicaciones, recursos humanos, institucionales, y políticos.
Preservar y potenciar los recursos ambientales e impulsar la introducción de nuevas actividades y emprendimientos comerciales, industriales, residenciales, de esparcimiento y turísticos, que

sean compatibles con un medio sustentable.

Son objetivos específicos:

Reforzar el sistema urbano, alentando la localización de diversas actividades en las Localidades para lograr su reactivación económica y desarrollo social, neutralizando los efectos de la economía globalizada para evitar población excluida de los circuitos sociales como la educación, la salud, el trabajo, la vivienda digna y la infraestructura de servicios.

Definir la política poblacional, teniendo en cuenta la preservación de la identidad local, a fin de moderar y conducir el impacto, orientando la coexistencia de habitantes de la Ciudad cabecera y las Localidades con los de las nuevas urbanizaciones especiales y la población rural, así como la coexistencia con los visitantes esporádicos atraídos por el turismo de estancias, granjas ecológicas, zonas deportivas, recreativas y otras.

Hacer un uso racional de los recursos del ambiente (suelo, agua, aire, paisaje natural y construido) mediante una política de desarrollo sustentable, que permita mejorar la calidad de vida y conservar y potenciar los recursos del Partido.

Desarrollar una imagen adecuada para la oferta local, actualizando las Normas de Ordenamiento Territorial y utilizándolas como un factor de desarrollo e instrumento de política local mediante pautas claras y gestiones ágiles, para atraer las demandas actuales y captar inversiones productivas que multipliquen sus efectos, incrementando a la vez la recaudación municipal.

Proyectar una red de caminos rurales que reordene los trazados espontáneos preexistentes, defina el esqueleto de soporte y articule la vinculación espacial, minimizando costos y optimizando el sistema de interacciones.

Promover la creación de un ámbito institucional que oriente acciones concertadas y participativas que permitan generar consensos para posibilitar una adecuada gobernabilidad, generando un proyecto político social, que a partir del Planeamiento Estratégico promueva un crecimiento económico, una creciente autonomía y la consolidación de la identidad territorial.

Fundamentar las decisiones que se adopten sobre el territorio mediante parámetros generales que aseguren su compatibilidad y correspondencia con los objetivos establecidos.

Asegurar que el eventual fracaso de emprendimientos privados no repercuta en la gestión y en el erario municipal, por tener que atender problemas ambientales, sociales o legales que pongan en riesgo la seguridad pública.

Contar con elementos de juicio técnico-políticos para utilizar y aportar en instancias de Desarrollo Regional.

Fijar mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los proyectos de Desarrollo Urbano.

Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura

permitiendo concentrarlas en áreas adecuadas y previstas por los Lineamientos Estratégicos para los fines propuestos.

Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas y zonas donde contribuya a la mejor estructuración y desarrollo, maximizando beneficios.

Criterios.

ARTICULO 3°: Reconocer la calidad del medio y la preservación de los recursos naturales y antrópicos como valores esenciales a preservar mediante el uso racional del territorio.

ARTICULO 4°: Fundamentar y supeditar las autorizaciones, pudiendo aprobar, rechazar o solicitar modificaciones de propuestas, para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos.

ARTICULO 5°: Asegurar que los proyectos que se aprueben sean modernos en su concepción y oferta, pero que respeten el patrimonio, la historia y los valores culturales propios de la tradición local.

ARTICULO 6°: Mejorar las condiciones de saneamiento general asegurando la provisión de servicios esenciales y ejecución de obras en los nuevos emprendimientos asegurando niveles de máxima seguridad, calidad y confort, que definan una oferta de excelencia para el Partido.

ARTICULO 7°: Orientar la provisión de obras y contraprestaciones a exigir en nuevos emprendimientos para aumentar las superficies de espacio verde público, mejorar la accesibilidad intrazonal, la provisión de servicios y calidad del medio para las zonas y población residente en el entorno, utilizando la inversión privada como factor de impacto y desarrollo local, y medio de redistribución de los recursos sociales.

Esquema Director.

ARTICULO 8°: Se establece el Esquema Director de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Area N.O. del Partido, que queda sintetizado en el plano Anexo I de esta Ordenanza, y en los lineamientos que se definen a continuación.

Lineamientos Estratégicos.

El esquema Director de Desarrollo Territorial del Area N.O. del Partido de Cañuelas propone la creación de un soporte rural que actúe como cinturón ecológico de articulación con las áreas de conurbación metropolitana. Este soporte se proyecta con carácter de espacio abierto verde productivo, asiento de los centros de población preexistentes donde se concentra con mayor intensidad la ocupación y la localización de actividades. En este espacio se

plantea revitalizar y consolidar los puntos focales constituidos por los centros de población y su entorno de actividades complementarias e incorporar nuevas modalidades de asentamiento de población y actividades de alta calidad e innovación tecnológica.
La transformación del perfil sociológico de la población rural y la generación de nuevas demandas sociales hacia el campo han implementado el auge de nuevas funciones de los espacios rurales.
Servicios diversos, pequeñas y medianas empresas manufactureras y producciones agrícolas y alimentarias especificadas o certificadas (agricultura orgánica), convivirán con asentamientos de población que trabajará en tareas de alta calificación fuera del Partido, en los grandes centros de la región o en nuevos enclaves de centralidad.
Se propone el desafío de integración y recomposición territorial mediante la coherencia de los procesos de producción del espacio rural relacionados con los medios de transporte individual, las funciones recreativas, de preservación y valorización de los patrimonios paisajísticos, ambientales y culturales.
Para acompañar estos procesos se modifica el patrón de organización del territorio desplazando o borrando casi por completo las fronteras entre lo rural y lo urbano, creando nuevas ruralidades e interacciones rural-urbano en la zona N.O., y particularmente en la ubicada en la zona aledaña a los Partidos de Ezeiza y La Matanza.
Se proyecta crear un Parque Lineal Regional del Río Matanza que incremente la oferta verde y de esparcimiento local y contribuya a la preservación de la zona costera y del curso de agua.
La zona está limitada por áreas de carácter rural extensivo en las fronteras con los Partidos de Lobos, Gral. Las Heras y Marcos Paz y con zonas semiurbanizadas con La Matanza y Ezeiza. El Río Matanza es un límite natural que se propone sea tratado como Parque Lineal Regional que oficie como barrera de contención de las presiones de las zonas aledañas densamente pobladas, controladas en los puntos de cruce del río, que funcionen como una especie de aduanas locales de seguridad.
El espacio abierto del Parque Lineal se propone que se propague en cuñas verdes, insertándose entre el Río, la Ruta 3 y la Autopista mediante espacios de producción forestal, arbolados y parquizados de uso recreativo deportivo y de micro emprendimientos que recuperen zonas degradadas y las integren, mediante uso activo, a los sectores de valor ambiental y paisajístico circundantes.
El soporte tiene tres niveles de intensidad de ocupación y la red circulatoria primaria define los ejes de estructuración principal del territorio. Estos ejes de vinculación extra-jurisdiccionales, articulan con la malla de vinculaciones internas del Partido, que plantea tres patrones diferenciados, según las lógicas de producción, ocupación y uso detectadas, las tendenciales y las que son promovidas mediante estos lineamientos estratégicos. La red ferroviaria acompaña y complementa el sistema de vinculaciones de la Zona NO, tanto en lo referido al transporte de cargas que sirve a las industrias y actividades localizadas, como al de pasajeros. Conforman en conjunto el esqueleto de sostén del sistema socio-

productivo que se impulsa, de moderna concepción para el tratamiento de espacios peri-urbanos en una dialéctica interactuante ciudad-campo.
Domina la Zona N.O. la Ciudad cabecera como centro político-administrativo proveedor de bienes y servicios de 1° nivel. En el límite con Lobos y Gral. Las Heras la Localidad de Uribelarrea con acceso desde la Ruta Nac. N° 205, cuenta con todos los componentes para consolidarse como centro de 2° nivel y actuar como una de las puertas de entrada, con atractivo propio para el asentamiento de población, microempresas y desarrollo de actividades turísticas en un medio de alto valor ambiental e histórico patrimonial.
La Localidad de Máximo Paz ofrece en el otro extremo de la misma Ruta (Nac. N° 205), el punto más vulnerable de la zona N.O., por ser una frontera segregada de un apéndice del Partido de Ezeiza, que tiende a la conurbación en forma de continuo, y presenta serios problemas medioambientales, altos índices de NBI y carencias en cuanto a consolidación urbanística. Es una Localidad a promover para lograr su consolidación y mejoramiento socio ambiental y urbanístico, que se estudiará mediante Plan Particularizado.
Entre la Autopista Ezeiza-Cañuelas y la Ruta Nac. 205, se conforman rosarios de pequeños centros con carácter predominante residencial, que se propone se consoliden dentro de un corredor de prestación de servicios y producción secundaria, efectuando alternancia entre sectores de usos intensivos con espacios de ocupación mas abierta, priorizando un tratamiento paisajístico y de buena calidad medio ambiental.
Próximos al Parque lineal y con relación a la Ruta Nacional N° 3 se refuerza el conjunto de centros formados por Santa Rosa, Santa Anita, San Esteban, Los Pozos, que se integran como ámbitos receptores de población y actividades y asumen el rol de prestadores de servicios básicos a la población propia del entorno.
Se propone retrotraer a Uso Complementario el Barrio Belgrano, por ser un amanzanamiento de vieja data, ubicado en zona de riesgo con bajo nivel de ocupación, que puede reconformarse mediante englobamiento parcelario y dinamizarse como Area Complementaria destinada a micro emprendimientos productivos.
Los frentes de la Autopista Ezeiza-Cañuelas, las Rutas 3, 6 y 205 entre Cañuelas y Uribelarrea, no se propician como corredores de actividad; se mantienen como espacios abiertos, forestados, arbolados, cultivados de valor paisajístico y ambiental y se derivan las actividades a los centros ya mencionados.
Los tres patrones que conforman el esqueleto de estructuración se indican en esquema adjunto en el Anexo III y son acompañados por normas de subdivisión, uso y ocupación del suelo que promueven la consolidación del área rural en tres tipologías Rural, Rural Intensiva y Rural Mixta.
La adecuación del territorio a los fines de servir a los objetivos de desarrollo local, requiere de una gestión del Planeamiento que vincule los aspectos socio productivos con los de localización de actividades, con un enfoque sustentable que otorgue "valor de mercado" al producto ambiental del Partido. Esto exige una tarea de

gerenciamiento del aparato Municipal y de seguimiento permanente de los procesos de ocupación y uso del territorio.
El Plan Director de Desarrollo de la Zona NO se irá concretando mediante acciones públicas y privadas. Se introducen instrumentos de moderna concepción de gestión local, como los convenios urbanísticos y el Fondo Municipal de Desarrollo Urbanístico y Movilización del Suelo, que son herramientas indispensables para la promoción del desarrollo en los términos planteados.
Cada acción en el espacio debe tener una resolución ágil, para una respuesta eficiente con fines multipropósito: productivos, sociales y medio ambientales.
Se propone el estudio particularizado de las zonas industriales preexistentes en el Sector N.O. a los fines de analizarlas en conjunto con las existentes en otras zonas del Partido y fijar estrategias de Desarrollo Industrial.

CAPITULO II
Delimitación de Areas y Zonas

Delimitación de Areas y Zonas.

ARTICULO 9°: Clasificase el sector delimitado en el Artículo 1° en áreas urbanas, complementarias y rurales las que quedan delimitadas por Ordenanzas 5, 8, 12, 16/80, demarcadas en el plano Anexo IIa, IIb, IIc, IId de esta Ordenanza y designadas catastralmente a continuación:

Son áreas urbanas:

El **Area Urbana de Uribelarrea** es la comprendida por:

Circ.: IV
Sec.: A
Manzanas: 1 a 80, 23a y 23 b
Fracciones: I, II, VIII y X

El **Area Urbana de El Taladro** es la comprendida por:

Circ.: IV
Sec.: E
Manzanas: 231 a 239, 251 a 259, 271 a 279, 291 a 299, 311 a 319, 330, 331, 335 a 339, 352, 355 a 359 y Fracciones I y II.

El **Area Urbana de Santa Rosa** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: F
Chacra: 5, Manzanas: 5a a 5k
Chacra: 7, Manzanas: 187, 197, 198, 209
Chacra: 7, Fracción: I, Parcelas: 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 3, 30 a 36.

Chacra: 5, Parcelas: 12a, 12b, 12c, 13w, 13g, 13h, 13j, 13k, 13m, 13n, 13p, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13e, 13f, 13b, 14, 15, 16, 17 y 20.

El **Area Urbana de Los Pozos** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: U
Manzanas: 76 a 171

El **Area Urbana de San Esteban** es la comprendida por:

Circ.: II
Secc.: F
Chacra: 9
Manzanas: 9a, 9b, 9c, 9e, 9f, 9g, 9h, 9k, 9m, 9n, 9p, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9w, 9x, 9y, 9z, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9at, 9ag, 9ah, 9ak, 9am, 9an, 9ap, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9aw, 9ax, 9ay, 9az, 9ba, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bk, 9bm, 9bn, 9bp, 9br, 9bs, 25, 26, 29, 30, 32 y 33.
Chacra: 10
Manzanas: 10aa, 10t, 10u, 10v, 10w, 10x, 10y, 10z.

El **Area Urbana de Santa Anita** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: G
Chacra: 8, Fracciones: II y III
Chacra: 8, Manzanas: 8a, 8b, 8e, 8f, 8j, 8n.
Manzanas: 27, 28, 40 y 41
Quintas: 20 y 41
Chacra: 4, Manzanas 4a, 4b, 4h, 4j
Fracción: VII, VI, III.
Quinta: 5, Manzanas: 5a, 5b, 5c
Quinta: 11, Manzanas: 11a y 11b
Quinta: 16, Manzanas: 16a y 16b
Quinta: 24
Quinta: 31, Manzanas: 31a y 31b
Quinta: 12, Manzanas: 12a y 12b
Quinta: 17, Manzanas: 17a y 17b
Quinta: 25, Manzanas: 25a y 25b
Quinta: 32, Manzanas: 32a y 32b
Quintas: 6, 13, 18, 19, 26, 33, 34, 35

Desaféctase del **Area Urbana del Barrio Belgrano** la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: N
Manzanas: 1 a 14, 25 a 37, 49 a 62, 73 a 84, 96 a 109, 120 a 133, 144 a 156, 167 a 180, 191 a 204, 215 a 228, 245 a 249, 266 a 271, 288 a 293, 309 a 314, 328 a 331, 346 y 347.

El **Area Urbana de Máximo Paz** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: A
Manzanas: 1a, 1b a 42, 46, 47, 51, 52, 56, 123 a 126, 135 a 138, 147 a 150, 159 a 162, 171 a 174, 183 a 185.

Circ.: II
Sec.: Y
Manzanas: 1 a 51, 52a, 52b, 53 a 66, 105c, 108c, 110c, 129 a 131, 138 a 142, 146 a 153, 156 a 164, 167 a 175, 177 a 186, 188 a 197, 199 a 208, 210 a 218, 219 a 246, 283e.
Fracciones III y IV

Circ.: II
Parcelas: 340 a 343, 285 y 286.

El **Area Urbana de Vicente Casares** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: H
Manzanas: 1 a 15
Fracciones: I y II

El **Area Urbana de Alejandro Petión** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: B
Manzanas: 1 a 10
Fracciones: I, II, III, IV

Circ.: II
Secc.: D
Manzanas: 22 a 26, 37 a 41, 52 a 56, 85, 86, 100, 101, 115 y 116.

Circ.: II
Sec.: J
Manzanas: 14 a 22, 36 a 40, 54 a 58, 72 a 74, 88 a 92, 106 a 110.

Circ.: II
Parcela: 101

El **Area Urbana de Villa Vissir** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: D
Manzanas: 1 a 2

Circ.: II

Parcelas: 95a, 95b, 9c

El **Area Urbana de Villa Adriana** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: K
Manzanas: 21 a 25

Circ. II
Sec.: R
Manzanas: 284 a 288, 302 a 306, 317 a 324, 335 a 342 y 353 a 360

Circ.: II
Sec.:L
Manzanas: 1 a 41, 172 a 176, 182 a 186, 192 a 196 y 202 a 206.

El **Area Urbana de Los Campitos** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: Q
Manzanas: 370, 350, 75, 74, 68, 69, 310, 289, 290, 287, 288, 307, 308, 270, 250

Quintas: 50, 51, 52

Circ.: II, Parcelas: 245, 249, 257, 260, 269, 270, 271

Son áreas complementarias:

El área **Complementaria de URIBELARREA** es la comprendida por:

Circ.: IV
Sec.: B
Quintas : 1 a 22 y 24

Circ.: IV
Sec.: C
Chacras. 5 a 11 y 16 a 22

El área Complementaria de Uribelarrea está constituida por las siguientes zonas:

COMPLEMENTARIA URIBELARREA 1, COMPLEMENTARIA URIBELARREA 2, RESIDENCIAL EXTRAURBANO URIBELARREA, USO ESPECIFICO 5.

COMPLEMENTARIA URIBELARREA 1

Circ.: IV
Sec.: C
Chacras 5, 6, 7, 16, 17 y 18

COMPLEMENTARIA URIBELARREA 2

Circ.: IV
Sec.: C
Chacras : 8, 9, 10, 11, 19, 20, 21 y 22

RESIDENCIAL EXTRAURBANA URIBELARREA

Circ.: IV
Sec.: B
Quintas : 1 a 22 y 24

USO ESPECIFICO 5 - Escuela Agrotécnica Salesiana Don Bosco.

Las Chacras 19 y 20 de la Sec. C, Circ. IV del Partido de Cañuelas pasan a conformar el Uso Específico 5.

El área **Complementaria de SANTA ROSA** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: F
Chacra: 1 – Frac. : I, II y III
Chacra: 2 – Frac. : I, II, III y IV
Chacra: 3 – Frac. : I y II
Chacra: 4 – Parcelas 3a, 3b, 4, 5, 6, 8a y 8b
Chacra: 4 – Manzanas 4a, 4b, 4g y 4h
Chacra: 5 – Parcelas 1, 2b, 2c, 4a, 5a, 6, 7, 21 y 22
Chacra: 6
Chacra: 7– Frac.: I, Parcelas 7 a 24
Chacra: 7– Frac. : II

El área **Complementaria de LOS POZOS** es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas: 84a, 84b, 84d, 84e, 84f, 84g, 85a, 85b y 85c.

El área **Complementaria de SANTA ANITA** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: G
Quintas :1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 21, 23, 27, 28, 30, 36, 37 y 38.
Quinta: 40 – Frac.: I y II
Frac.: I, IV, V, VIII, IX y X
Chacra.: 8 – Frac.: I, VIII y IX
Circ.: II – Parcelas 153a, 175a y 175b.

El área **Complementaria de PELUFFO** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: F

Chacra 11
Manzanas 2, 15 a 17, 39 a 41, 53 a 55.
Quintas : 1 a 4, 5 (Manzanas 5a , 5b) y 6.
Frac. : I a III, V a XII.

El área complementaria de **PELUFFO** está constituida por las siguientes zonas:
COMPLEMENTARIA PELUFFO 1 y RESIDENCIAL EXTRAURBANA PELUFFO.

COMPLEMENTARIA PELUFFO 1

Circ.: II
Sec.: F
Chacra 11
Frac.: IX, X y XII

RESIDENCIAL EXTRAURBANA PELUFFO

Circ.: II
Sec.: F
Manzanas: 2, 15 a 17, 39 a 41, 53 a 55.
Quintas : 1 a 4, 5 (Manzanas 5a, 5b) y 6.
Frac. : I a III, V a VIII, XI.

El área **Complementaria de SAN ESTEBAN** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: F
Chacra 8 – Frac. : I, II y III
Chacra 9 – Parcelas 5 a 12
Chacra 10 – Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2b, 2c, 2d, 3, 4 y 5.

USO ESPECIFICO 4 – Oblatos Diocesanos.

Dentro del Area Complementaria de San Esteban se constituye el Uso Específico 4 comprendido por:

Circ.: II
Sec.: F
Chacra: 10
Parcelas: 3, 4 y 5.

El área **Complementaria de BARRIO BELGRANO** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: N
Manzanas: 1 a 14, 25 a 37, 49 a 62, 73 a 84, 96 a 109, 120 a 133, 144 a 156, 167 a 180, 191 a 204, 215 a 228, 245 a 249, 266 a 271, 288 a 293, 309 a 314, 328 a 331, 346 y 347.
Fracc.: I, II, III y IV.

Circ.: II
Parcelas : 1f, 1g, 1h, 1j, 1k, 1m, 1n, 1p y 1r.

El área **Complementaria de VILLA VISSIR** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: D
Quintas 1 a 6
Circ.: II
Parcelas: 63, 64, 65, 66, 67, 68a, 68b, 68d, 71a, 71b, 90, 91, 92a, 93, 94b, 94c, 96b y 98c.

El área **Complementaria de MÁXIMO PAZ** es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas 20e, 58h, 58cy, 11, 17a, 12a, 12b, 12c, 12d, 15d, 15e, 14, 16, 345 y 346.

El área **Complementaria de VICENTE CASARES** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: M
Manzanas 1, 2, 3, 6, 7 y 8
Circ.: II
Parcelas: 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53k, 53m y 53n.

El área complementaria de **VICENTE CASARES** está constituida por las siguientes zonas:

COMPLEMENTARIA VICENTE CASARES 1 y RESIDENCIAL EXTRAURBANA VICENTE CASARES.

COMPLEMENTARIA VICENTE CASARES 1

Circ.: II
Sec.: M
Manzanas 1, 2, 3, 6, 7 y 8

RESIDENCIAL EXTRAURBANA VICENTE CASARES

Circ.: II
Parcelas: 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53k, 53m y 53n.

El área **Complementaria de ALEJANDRO PETION** es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas 99b, 99d, 99f, 100d, 100f, 100g, 100h y 100k.

El área **Complementaria de VILLA ADRIANA** es la comprendida por:

Circ.: II

Sec.: K
Frac. : I y II
Circ.: II
Parcelas 114g, 312c, 312b, 312a, 313, 314, 315, 316, 317, 318a, 318b, 318c, 319, 321, 323b, 324a, 325 y 326.

El área **Complementaria de LOS CAMPITOS** es la comprendida por:

Circ.: II
Sec.: Q
Manzanas 321 y 322
Circ.: II
Sec.: Q
Quintas: 4, 5, 9, 10, 14 y 15
Quinta 19 – Manzanas 19a, 19b, 19c, 19d y 19e.
Quintas 20, 24, 25, 29, 30, 34, 35, 39, 40, 44 y 45.
Circ.: II – Parcelas 120a, 143k, 143h, 240 a 244, 248, 251 a 256, 259, 262 a 268, 273 a 278, 281, 286 a 291, 294, 300 a 307 y 310e.

Se integra al área **Complementaria de CAÑUELAS** delimitada por la Ordenanza 997/94 la comprendida por:

Circ.: III
Parcelas: 8a, 8b, 8c, 8n, 8r, 8h, 8m, 24f, 24t, 24w, 24v, 24r, 24p, 25, 26k, 26c, 26e, 26r, 26p.

El área rural del N.O. se clasifica en:

Area Rural N.O. 1 (A.R.1)

El **Area Rural N.O. 1** queda comprendida por:

Circ.: IV
Sec.: C
Chacras: 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, 15.
Fracciones: I, II, III, IV de la chacra 4
Fracciones : I, II, III, IV, V de la chacra 15.

Circ.: IV
Sec.: F
Chacras: 1 y 2

Circ.: IV
Parcelas 53, 54, 55c, 56, 57a, 64c, 64d, 64b, 66, 67b, 67a, 68a, 68b, 71a, 34c, 38e, 38n, 38r, 38m, 48, 50, 51, 43c, 47a, 49c, 52c, 52b, 62e, 62b, 63, 8, 9a, 9b, 9d, 9e, 9f, 9g, 17a, 17c, 31b, 17f, 17e, 31c, 32a, 32b, 33b, 33a, 34a, 34b, 71a, 34c, 6b, 16h, 16m, 16n, 16f, 15c, 31a, 27, 28, 25c, 25g, 30a, 36f, 36g, 37i, 40b, 41b, 61b, 61h, 61k, 61m, 61n, 61p, 61r, 61s, 30b, 36e, 38g, 38i, 38k, 37b, 37c, 37d, 38h, 38j, 37g, 37h, 43a, 43b, 44, 45, 46, 62c, 62d, 41c, 41d, 42, 61e, 61f, 61g, 61c, 35a, 35b, 39a, 39b, 40c, 1a, 10a,

10b, 18, 19, 20, 36b, 36f, 37a, 37e, 37f, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 25d, 25e, 25f, 11, 12, 13a, 13b, 14, 15a, 15b, 16e, 16j, 1b, 2, 3, 4, 5 y 6a.

Circ.: V
Parcelas: 59, 60 y 61.

Area Rural N.O. 2 (A.R.2)

El **Area Rural N.O. 2** queda comprendida por:

Circ.: III
Parcelas: 59c, 59d, 60a, 61c, 61d, 62a, 63, 64n, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35a, 35b, 36, 37, 50, 51, 52, 38a, 38b, 39a, 39c, 39d, 39e, 39f, 39g, 40, 42c, 58a, 53, 54, 55, 56, 1, 2d, 2e, 2b, 2c, 21, 22a, 4, 5, 6, 23, 38c, 3a, 3c, 3f, 3j, 3x, 3y, 3s, 3t, 3u, 3v, 3ag, 3m, 3n, 3h, 3k, 3ah, 3an, 3as, 3aw, 3ax, 3p, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 7a, 7c, 7d, 7e.

Area Rural N.O. 3 (A.R.3)

El **Area Rural N.O. 3** queda comprendida por:

Circ.: II
Sec.: F
Chacra 12
Fr. I a VI

Circ.: II
Sec.: C
Manzanas 1 a 14

Sec.: T
Manzanas 14 y 15

Circ.: II
Parcelas: 59a, 59b, 107d, 111h, 111g, 111e, 111s, 111t, 111u, 111v, 111w, 112a, 112b, 113a, 113b, 113c, 113d, 143a, 108c, 108d, 108b, 109, 110, 140 a, 140b, 141, 142a, 142b, 143b, 119, 118a, 118c, 118d, 118e, 117a, 117b, 117c, 111n, 111af, 111ae, 111ad, 111ac, 111ab, 111aa, 111r, 111x, 111y, 111z, 115, 116a, 114r, 114p, 114h, 114i, 114c, 114d y 114f

Circ.: II
Sec.: D
Fr.: I, II y III

Circ.: II
Parcelas: 102d, 102k, 89b, 89c, 89d, 103a, 104a, 97a, 97b, 98b, 99a, 105a, 58ce, 61a, 61c, 61d, 62, 36u, 36f, 24e, 24f, 25, 39a, 39b, 39c, 37m, 38a, 37f, 38x, 38y, 40, 43, 44c, 47a, 47b, 47c, 48a,

49, 48c, 50a, 70a, 70b, 72, 75a, 77, 44a, 41, 42a, 42b, 42d, 45, 46, 51, 50b, 73a, 73b, 73c, 74, 75b, 76, 78a, 78b, 52, 33d, 80, 79a, 79b, 36n, 36h, 36d, 36e, 22a, 22b, 22c, 22e, 22f, 22g, 336a, 336b, 336c, 333a, 337m, 337h, 337d, 337e, 333f, 337g, 338a, 338b, 338c, 338d, 23, 2d, 334d, 21k, 21m, 21n, 21r, 21s, 229, 224a, 198, 196, 197, 223, 210b, 222, 221, 219a, 213, 212, 214a, 210e, 200a 209, 210d, 199a, 17b, 18, 3r, 3g, 3h, 3p, 3m, 3k, 4, 5a, 5b, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10a, 10b, 29a, 24c, 24n, 24k, 24p, 24m, 24r, 24s, 24t, 29e, 25, 26, 27c, 27b, 28, 29c, 32b, 33a, 33b, 31, 30, 58c, 32d, 20b, 20c, 20d, 34b, 34c, 34d, 35a, 35b, 58bs, 55, 54, 58cw, 53c, 58cv, 58dr, 58e, 58cd, 58ez, 58fa, 58bc, 128, 129, 130, 131, 127b, 127c, 127d, 127e, 127f, 126, 125b, 125c, 58dm, 58dk, 58dh, 123b, 121h, 121g, 121f, 121b, 122a, 121m y 123b.

Dentro del **Area Rural N.O. 1** se delimitan las siguientes subzonas:

Industrial Uribelarrea

La subzona Industrial Uribelarrea queda integrada por: Distrito Industrial Uribelarrea, Industrial Uribelarrea 1, Industrial Uribelarrea 2.

Distrito Industrial Uribelarrea (D.I.U.) queda comprendido por:

Circ.: IV
Sec.: C
Chacra: 4

Industrial Uribelarrea 1 (I.U.1) queda comprendido por:

Circ.: IV
Sec.: C
Fracciones: I, II, III, IV de la Chacra 4

Industrial Uribelarrea 2 (I.U.2) queda comprendido por:

Circ.: IV
Sec.: C
Fracciones I, II, III, IV y V de la Chacra 15
Chacras 12, 13, 14 y 15.

Dentro del **Area Rural N.O. 2** se delimita la siguiente subzona:

Zona Industrial Ruta N° 6 (I.R.6) y queda comprendida por:

Circ.: III
Parcelas: 3a, 3c, 3f, 3j, 3x, 3y, 3s, 3t, 3u, 3v, 3ag, 3m, 3n, 3h, 3k, 3ah, 3an, 3as, 3aw, 3ax, 3p, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 7a, 7c, 7d, 7e.

Dentro del **Area Rural N.O. 3** se delimitan las siguientes subzonas:

Industrial Vicente Casares – Máximo Paz.
Distrito Industrial Villa Vissir.
Distrito Industrial Máximo Paz
Zona de Recreación Cañuelas
Zona recuperación San Esteban – Santa Anita.
Zona recuperación Santa Anita – Barrio Belgrano.
Uso específico 1 – Asociación Testigos de Jehová.
Uso específico 2 – Polideportivo S.M.A.TA.
Uso específico 3 – Cementerio Parque

Industrial Vicente Casares – Máximo Paz

La subzona Industrial Vicente Casares – Máximo Paz queda comprendida por Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 1 (I.V.1) - Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 2 (I.V.2), Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 3 (I.V.3), Distrito Industrial Villa Vissir (D.I.V) y Distrito Industrial Máximo Paz (D.I.M.).

Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 1 (I.V.1) queda comprendida por:

Circ.: II
Parcela: 18

Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 2 (I.V.2) queda comprendida por:

Circ.: II
Parcelas: 33a, 31, 30.

Industrial Vicente Casares – Máximo Paz 3 (I.V.3) queda comprendida por:

Circ.: II
Sec.: C
Manzanas 1 a 14

Circ.: II
Parcelas : 5a, 5b, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10a, 10b, 11, 12a, 12b, 12c, 12d y 17a.

Distrito Industrial Villa Vissir (D.I.V.)

Circ.: II
Parcela: 44b.

Distrito Industrial Máximo Paz (D.I.M.)

Circ. : II
Parcela : 24n

Zona de recuperación de San Esteban - Santa Anita.

La zona de recuperación de San Esteban - Santa Anita es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas: 102n, 102p, 102k, 102d, 102e, 102f, 102g, 87, 88, 89h, 89n, 89m, 89g, 89c, 89b, 89d, 89e, 193a, 192a, 191a, 187e, 187f, 187h, 187ak, 187ag, 187ac, 187 y 187u, 187w, 187t, 187s, 183b, 184b, 185b, 187am, 187m, 187x, 187b, 187n, 187p, 187r, 187ab, 187ad, 187af, 187ah, 187ae y 187an.

Zona de Recuperación de Santa Anita – Barrio Belgrano

La zona de recuperación de Santa Anita – Barrio Belgrano es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas: 2a, 2b, 2c, 329a, 329c, 329g, 329h, 334e, 334c, 328, 331c, 331b, 327b, 327a, 330, 335a, 335b, 332, 36b, 36c, 36g, 36k, 36m, 36p, 36r, 36ac, 36ad, 36x, 36y, 36z, 36ab, 36ae, 36af, 36ag, 36ah, 36ak, 36am y 36an.

Uso específico 1 – Asociación Testigos de Jehová

El Uso Específico 1 es el comprendido por:

Circ.: II
Parcela: 83a

Uso específico 2 – Polideportivo SMATA

El Uso Específico 2 es el comprendido por:

Circ.: II
Parcelas: 106 y 105a

Uso específico 3 – Cementerio Parque

El Uso Específico 3 es el comprendido por:

Circ.: II
Parcela: 125d

Zona de recreación Cañuelas

Es la comprendida por:

Circ.: II
Parcelas: 143n, 143p, 149, 143t, 143s, 143d, 143r.

Parque Lineal – Río Matanza

Defínese como Parque Lineal a la franja conformada por la zona de restricción impuesta por la Dirección Provincial de Hidráulica sobre la margen del Río Matanza, mas una franja de 50 metros. Esta franja se extiende en todo el largo de la ribera desde el límite con General Las Heras hasta el de Ezeiza, según lo demarcado en el plano Anexo II.

ARTICULO 10°: Desaféctase de Zona Industrial la delimitada por Ordenanza 12/80 y su modificatoria Ordenanza 16/80 de Delimitación de Áreas del Partido cuya nomenclatura catastral es la siguiente:
Circ.: II
Sec.: D
Fracciones: I, II, III.
Parcelas: 102e, 102n, 102p,102d, 102k, 102f, 102g, 103a.

ARTICULO 11°: Suspéndase por el término de 6 (seis) meses a partir de la sanción de la presente Ordenanza la recepción de solicitudes de radicación industrial y subdivisión del suelo en la zona Industrial Ruta N° 6 comprendida por:
Circ. III
Parcelas: 3a, 3c, 3f, 3j, 3x, 3y, 3s, 3t, 3u, 3v, 3ag, 3m, 3n, 3h, 3k, 3ah, 3an, 3as, 3aw, 3ax, 3p, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 7a, 7c, 7d, 7e.
La suspensión se efectúa para realizar un estudio particularizado con el fin de determinar la compatibilidad de los usos industriales establecidos para la zona, con los correspondientes a las zonas rurales 1 y 3 (A.R.1 y A.R.3).

La clasificación de áreas y delimitación de zonas del sector definido por el Capítulo II queda establecida en el Plano de zonificación Anexo IIa, IIb, IIc, IId.

CAPITULO III
Disposiciones generales

De las actividades y uso del suelo – Parcelamiento – Cesiones obligatorias – Red circulatoria - Ocupación programada – Servicios esenciales – Edificaciones en el Area Rural

De las actividades y uso del suelo

ARTICULO 12°: Se promueven para el Partido todas las actividades ambientalmente sustentables y socialmente aceptables.

ARTICULO 13°: En el Área Rural Zonas 1 y 2, el uso dominante es el

agropecuario y la explotación forestal, definiéndose a las otras actividades admitidas como usos complementarios.

ARTICULO 14°: En el Área Rural 3 los usos dominantes son la explotación forestal, los agropecuarios intensivos, los usos residenciales y las instalaciones deportivas y recreativas admitidos.

ARTICULO 15°: En Área Rural se preferencia la actividad agropecuaria y la explotación forestal, excepto en el Area Rural N.O. 3 que se considera una zona mixta y la producción primaria tiene igual dominancia que las restantes admitidas. La diferenciación de Zonas no restringe la utilización de parcelas existentes para cualquier actividad agrícola ganadera, las que podrán realizarse en todas las Zonas, siempre que no implique impactos negativos para las áreas urbanas del entorno según lo establecido en la zonificación respectiva.

ARTICULO 16°: Presérvase la zona frentista a la Autopista Ezeiza – Cañuelas, en un ancho de 300 metros a ambos lados, libre de usos comerciales, industriales y de servicios, custodiando la resolución de imagen paisajística en los proyectos que se visualicen desde ella, así como en el tratamiento parquizado de colectoras, retiros de edificación y forestación de límites de potreros rurales.

ARTICULO 17°: La franja constituida por parcelas frentistas a la Ruta Nacional 205, admitirá usos diversos establecidos en la regulación de cada zona. Se exigirá resolución paisajística de frentes y fachadas, completamiento de colectoras y resolución de aspectos funcionales propios de cada actividad dentro de los límites de la parcela.

ARTICULO 18°: Todos los emprendimientos dedicados a comercio y servicios deberán localizarse en las Localidades existentes a los fines de reforzar los centros de población conformados por las áreas urbanas y las complementarias circundantes. Las zonas residenciales extraurbanas son de uso exclusivo residencial y deportivo recreativo.

ARTICULO 19°: Se promocionan actividades industriales de procesamiento de insumos agropecuarios y otros, de producción y mantenimiento de herramientas para el agro, prestaciones de servicios al transporte, de apoyo logístico para comercio regional y nacional y las actividades relacionadas con el turismo regional, los deportes y esparcimiento y los asentamientos residenciales en pleno contacto con la naturaleza.

ARTICULO 20°: En las Localidades se dará curso a solicitudes de conjuntos de viviendas y a la localización de actividades productivas del sector secundario (artesanales de 1° categoría) y terciario compatibles con las características de cada una de ellas.

ARTICULO 21°: En las áreas complementarias se preferencian usos agropecuarios intensivos, de servicios y almacenaje. A los efectos de la homologación de zonas con la Ley de industrias 11459 y decreto reglamentario se consideran como zonas mixtas industriales residenciales.

ARTICULO 22°: En la Zona Rural 1 se preferencia la figura de Club de Campo como tipo de urbanización cerrada que se corresponde en mayor grado con el carácter de la zona. Para los Clubes de Campo a emplazarse en las zonas 1, 2 y 3 no rige la restricción de distancia mínima entre emprendimientos, pero su localización queda sujeta y condicionada por los usos rurales existentes y admitidos en la misma.

ARTICULO 23°: Las parcelas ubicadas en la Zona delimitada en el Artículo 1° mantienen el uso actual como subsistencia si no se encuentra entre los dominantes y complementarios admitidos, excepto que por el grado de molestias, riesgo o peligrosidad la Subsecretaría de Planeamiento solicite mediante resolución fundamentada su acondicionamiento, adecuación o relocalización, fijando los plazos correspondientes en cada caso. A esos fines se autoriza a solicitar al propietario toda la información que sea menester sobre la actividad, edificaciones e instalaciones existentes.

ARTICULO 24: Se promociona la localización de grandes equipamientos de nivel regional, Parque Lineal Regional del Río Matanza, parque urbano, parques temáticos, logísticos, tecnológicos, campus universitarios, centros de equipamiento comercial, de entretenimientos y deportivos en el Area Rural N.O. 3, y los emprendimientos ligados al turismo (hotelería de estancias, granjas ecológicas y afines) en toda el Area Rural.

ARTICULO 25°: Los emprendimientos indicados en el artículo anterior deberán ser compatibles con las actividades preexistentes en el entorno y tener un estudio de impacto con evaluación positiva en función a los objetivos y condicionantes de desarrollo local.

ARTICULO 26°: Se admitirá la localización de uso industrial exclusivamente en las zonas industriales establecidas. Cuando se trate de industrias de segunda y tercera categoría deberá presentarse estudio de impacto que asegure que no presentan riesgo para las localizaciones residenciales del entorno.

ARTICULO 27°: Todas las zonas industriales deberán rodearse de franja perimetral forestada por lo que se fija retiro obligatorio de la edificación. La forestación y mantenimiento queda a cargo del propietario de cada parcela y es obligatorio aunque no se haya efectivizado el uso industrial. Los usos no industriales preexistentes conservan la subsistencia no generando antecedentes

para radicación de actividades iguales o similares. Como uso transitorio se mantiene el rural, siempre que no origine molestias o perjuicios para el normal desarrollo de la actividad industrial dominante.

ARTICULO 28°: Las industrias extractivas preexistentes quedan sujetas a reglamentación particularizada que atenderá los aspectos ambientales, productivos y sociales que involucran a esa actividad. Se identificarán las industrias en explotación y se controlará su funcionamiento tendiendo a evitar nuevas depredaciones y a lograr la recuperación de tierras degradadas. No se admiten en la zona nuevos emprendimientos de explotación extractiva ni se autorizarán actividades extractivas en tierras públicas o privadas derivadas de la ejecución de obras, excepto que se trate de las correspondientes al movimiento de tierras previsto en un proyecto urbanístico con factibilidad aprobada.

ARTICULO 29°: Quedan terminantemente prohibidas las siguientes actividades: basurero nuclear, central atómica, y toda otra industria que utilice o produzca desechos de esa naturaleza.
El Departamento Ejecutivo podrá denegar mediante resolución fundada la radicación de Industrias Categoría 3 cuando constate que pueden producir lesiones a la población y sus bienes materiales o pongan en riesgo los recursos ambientales.

ARTICULO 30°: Todo uso potencialmente molesto para la zona de emplazamiento podrá ser denegado por el Departamento Ejecutivo bajo resolución fundamentada.

Parcelamiento.

ARTICULO 31°: Se promueve la reconformación parcelaria de las parcelas rurales y fracciones ubicadas en el área rural y el englobamiento de parcelas que mejoren la conformación parcelaria, sean equivalentes o se trate de localización de emprendimientos admitidos.

ARTICULO 32°: Los casos de englobamiento parcelario que concuerden con el cumplimiento de los Lineamientos de Ordenamiento Territorial serán promovidos por la Municipalidad, la que podrá vender las superficies de calles públicas que no sean necesarias para la red Municipal, según los patrones establecidos.

ARTICULO 33°: Con fines de orientar la reconformación del parcelamiento rural se deberá respetar el trazado y apertura de calles establecido por el esquema circulatorio general y los que establezca para cada sector particular la Subsecretaría de Planeamiento. En cada caso se deberá realizar el estudio urbanístico del entorno, para asegurar que no se lesionen intereses de terceros y que la propuesta respete y se enmarque en el esquema circulatorio general y del sector y en los lineamientos generales

de red circulatoria del Partido, así mismo en lo establecido por el Decreto Ley 9533/80.

ARTICULO 34°: La Subsecretaría de Planeamiento queda autorizada a denegar nuevas aperturas de calles y a solicitar las cesiones que sean necesarias para nuevas calles o el ensanche de las preexistentes. A esos efectos deberá consultar y trabajar en conjunto con la Dirección de Catastro Municipal.

ARTICULO 35°: Todas las subdivisiones ubicadas en el Area Rural, destinadas a explotaciones agropecuarias o forestales deberán responder al dimensionado establecido para la actividad a desarrollar por la Autoridad competente y la Municipalidad resguardará el recurso suelo para evitar que sea parcelado innecesariamente y que las divisiones se originen para favorecer su puesta en producción efectiva.

ARTICULO 36°: En la aprobación de nuevos parcelamientos por presentación de estudio agroeconómico, el uso y dimensionado debe ser concordante con las presentes normas y los lineamientos directores.

ARTICULO 37°: Las parcelas creadas por estudio agroeconómico donde no se hubiera efectivizado la actividad que le dio origen, pierden el derecho adquirido si el uso no se corresponde con el admitido para la zona por la presente Ordenanza. La Dirección de Catastro Municipal deberá identificar los casos y comunicar a los interesados las restricciones de uso de la parcela cuando la presente Ordenanza entre en vigencia.

ARTICULO 38°: Todo pedido de subdivisión dentro del Area Rural que sea destinado a un uso admitido – no agropecuario forestal –, quedará condicionado a la efectiva localización del emprendimiento, cualquiera sea su naturaleza.

ARTICULO 39°: Toda solicitud de parcelamiento con cesión de calles debe ir acompañado del Estudio Hidráulico firmado por profesional competente.

Cesiones obligatorias.

Son las establecidas por el D. Ley 8912/77, sus Decretos reglamentarios y la presente Ordenanza.

ARTICULO 40°: En todo parcelamiento que implique cesión de calles, el comitente debe efectuar las obras de apertura, ejecución de desagües, alambrados o cercos y alumbrado público.

ARTICULO 41°: En los proyectos donde la cesión de calle perimetral no fuera necesaria por ser inconveniente la apertura de nuevas calles en la zona, la superficie de cesión que correspondiera será

compensada por una equivalente a ser afectada como espacio público. En esos casos deberá realizarse el estudio particularizado del sector a fin de garantizar que se respetan los lineamientos del esquema circulatorio y no se lesionan intereses de terceros.

ARTICULO 42°: Las cesiones para espacios verdes públicos y reserva para equipamiento comunitario se indican en el Capítulo V de zonificación y en todos los casos debe cederse como mínimo una parcela con las dimensiones establecidas para la zona si el cálculo de la superficie a ceder resultara una superficie menor.

ARTICULO 43°: La cesión a la Municipalidad de calle perimetral será la correspondiente al dimensionado completo, para asegurar su ejecución con el ancho total. Cuando la Subsecretaría de Planeamiento dictamine que no es necesario abrir calle perimetral, se calculará la superficie a ceder en compensación en un ancho de diez metros por toda la longitud que se libere de la apertura de calle.

Red circulatoria.

ARTICULO 44°: La red vial municipal que conforma la estructura circulatoria del área rural se clasificará según las siguientes jerarquías y anchos mínimos: caminos municipales de veinte (20) metros de ancho y las calles de servicios de 15 metros de ancho. Sobre cursos de agua el ancho mínimo que determine el respectivo estudio particularizado.
El esquema circulatorio principal queda establecido en el plano Anexo III.
Las calles a ceder deben comunicarse a dos calles públicas o terminar en Cul de Sac.

ARTICULO 45°: Se establece como prioridad la adecuación del sistema vial del Partido con el objeto de integrar el sistema de centros de población y el desarrollo de las actividades que se promocionan. Se fija como obra prioritaria de infraestructura vial el acondicionamiento del camino Panelo, la pavimentación del camino que une Alejandro Petión con Santa Anita y la apertura de calle entre Barrio La Torre y Máximo Paz.
El esquema circulatorio definido se irá conformando a partir de la incorporación de las superficies de cesión correspondientes a los distintos emprendimientos que se autoricen, de la ejecución de las obras respectivas y de las aperturas y obras que ejecuten el Municipio y la Provincia

ARTICULO 46°: Retiros sobre rutas y caminos principales de la red municipal.
Se deberán respetar los retiros de frente, fondo y laterales mínimos establecidos, y tratar estos espacios libres de parcela con criterio paisajístico en parcelas frentistas a las rutas.

La Subsecretaría de Planeamiento definirá en cada caso los sitios de entrada y salida de vehículos y se exigirá calle colectora a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egreso en correspondencia con la legislación nacional y provincial en la materia y las exigencias de los organismos competentes.

ARTICULO 47°: Todos los proyectos residenciales, grandes emprendimientos y proyectos especiales deberán tener vinculación externa por vía pavimentada. En excepcionales circunstancias el municipio podrá autorizar estabilizado u otro tratamiento de similares características, cuando se trate de un emprendimiento de pequeña escala menor de 16 hectáreas, que diste mas de 500 metros de vía pavimentada. La red principal de circulación interna deberá ser pavimentada y se considera como tal la que va desde el acceso hasta las instalaciones de uso común. En todos los casos se exige franja perimetral forestada dado que se trata de zonas de usos mixtos en las que deben extremarse los recaudos para evitar conflictos y molestias. Esta franja no es necesario que sea deslindada de las parcelas de uso residencial; es suficiente que exista retiro de la edificación y sea parquizada y arbolado el perímetro.

Ocupación programada

ARTICULO 48°: Los proyectos deberán establecer etapas de ejecución. Los correspondientes a urbanizaciones residenciales, a partir de las 100 parcelas y en módulos de menor o igual magnitud, según las posibilidades del diseño urbanístico de cada caso.
En las zonas residenciales extraurbanas se exigirá la certificación de consolidación del entorno para aprobar nuevos loteos, medido en el 50% de ocupación de las parcelas aledañas. Con igual criterio se procederá para la aprobación de subdivisiones en el área complementaria.

ARTICULO 49°: La magnitud del impacto de nueva población migrante a urbanizaciones especiales se regulará mediante la cantidad de población, medida por la sumatoria de la capacidad que surge del cálculo sobre la cantidad de parcelas habilitadas y su relación con la cantidad de población urbana del Partido, definida en el último censo nacional de población que se cuente. En ningún caso podrá autorizarse la habilitación de mas parcelas que las que definan una población igual a la población urbana preexistente en el Partido.
En una primera instancia, la Municipalidad podrá dar continuidad al trámite de los emprendimientos residenciales que registran solicitudes anteriores a la aprobación de las presentes normas y están indicados con ubicación, número de expediente, cantidad de parcelas y población estimada en planilla síntesis Anexo IV de la presente Ordenanza. Cuando se vayan otorgando las respectivas prefactibilidades y se llegue al cupo máximo establecido, se suspenderá la recepción de nuevas solicitudes o se las admitirá

condicionadas a lista de espera, previendo que alguno de los proyectos con prefactibilidad no alcancen la factibilidad o se desista de su ejecución.

ARTICULO 50°: Por aplicación de la presente Ordenanza en el Partido de Cañuelas las Urbanizaciones Cerradas podrán dividirse por el régimen jurídico previsto en el Decreto 9404/86 u optar gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, sin vulnerar los indicadores contenidos en la presente Ordenanza y el Decreto Ley 8912/77.

Servicios esenciales

ARTICULO 51°: En todos los proyectos de urbanizaciones residenciales se exigirá la dotación de servicios esenciales por red o sistemas alternativos equivalentes autorizados por organismos competentes que aseguren el saneamiento de acuerdo con lo indicado en el Artículo 62 inc. a del Decreto Ley 8912/77. Igual requerimiento tendrán los emprendimientos de cualquier naturaleza que impliquen concurrencia de personas con una densidad neta mayor a 5 hab./ha.

Edificaciones en el Area Rural

ARTICULO 52°: Sistemas Constructivos
Los sistemas a utilizar, deberán cumplir con los procedimientos que rigen el arte de la construcción. Podrán utilizarse sistemas de construcción tradicional, tradicional racionalizado, industrializado o mixto. En todos los casos los elementos componentes y el sistema constructivo (en el caso de los industrializados), deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 ó ISO 14000.

ARTICULO 53°: Materiales de construcción
En la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas, está autorizado, exclusivamente, el uso de los siguientes materiales: albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillos huecos, albañilería de bloques huecos de hormigón, de cemento (aprobados), albañilería y sillería de piedra, hormigón simple y armado, acero o hierro estructural, madera y premoldeados autorizados.

ARTICULO 54°: Muros Exteriores
Los muros exteriores de las construcciones deberán tener tratamiento arquitectónico adecuado, resguardando la estética y la armonía con el entorno, admitiéndose la utilización de los siguientes materiales: ladrillo visto, revoques (fino a la cal, simple, Iggam, bolseado o revestimientos epoxi de similar comportamiento físico-químico), piedra natural, madera industrializada cepillada y tratada, y bloques de hormigón color o texturado siempre que cuenten con certificado de aptitud técnica.

ARTICULO 55°: Cubiertas
Se admite la utilización de los siguientes materiales para cubierta: fibrocemento, hormigón, chapa de zinc o aluminio prepintado, tejas, tejuelas y pizarra. Se prohíben las cubiertas que posean alguna de las siguientes características: sean ejecutadas con materiales permeables, putrecibles o con defectuosa conducción térmica.

ARTICULO 56°: Prohibiciones
Prohíbese la construcción de edificios destinados a cualquiera de los usos permitidos en las respectivas zonas que no posean, a criterio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares, niveles mínimos de calidad técnico – constructiva y/o no permitan asegurar niveles adecuados de habitabilidad, no resguarden las condiciones del paisaje o sean incompatibles con los valores culturales del Partido.

ARTICULO 57°: Construcciones en Madera
Todo pedido de construcción de edificios en madera, deberá acompañarse con la documentación técnica respectiva, que garantice la calidad de los elementos componentes y/o del sistema constructivo, así como toda otra documentación que a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares sea necesaria, por cuestiones relativas a la seguridad, habitabilidad o estética.

ARTICULO 58°: Construcción de Galpones
Los galpones, las instalaciones destinadas a la producción, guarda de bienes e insumos, almacenaje de productos, y otras de similares características correspondientes a usos admitidos en el área rural, deberán respetar en cada caso sistemas constructivos y normas aprobadas para su especificidad, del mismo modo que deberán ejecutar las obras de infraestructura de servicios y saneamiento inherentes a cada actividad.
Se deberán utilizar estructuras metálicas, de hormigón o madera, admitiéndose, para cerramiento los paramentos de chapa o premoldeados que cumplan normas de calidad constructiva.

CAPITULO IV
Condiciones Ambientales

Concepto – Normas de aplicación – Zonas de protección de desagües naturales – Residuos peligrosos – Arbolado- Cercos y veredas - Contaminación visual y cartelería

Condiciones Ambientales

ARTICULO 59°: Concepto
El nivel de desarrollo, así como el tipo de producción dominante, favorecen 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.

ARTICULO 60°: 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 sustentable, entendiendo por tal al crecimiento constante en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

ARTICULO 61°: 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 un sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T.O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en las Leyes Provinciales N° 5.965 y 11.459/93 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.

Ley Nacional N° 24.051 de residuos Peligrosos.

ARTICULO 62°: Normas complementarias

Las Normas Complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Subsecretaría de Política Ambiental y a las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes Items:

Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles

Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
Residuos Sólidos: (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden nacional, emisión de ruidos, olores y radiaciones.

Zona de protección de desagües naturales.

ARTICULO 63°: En todas las parcelas localizadas en la zona definida como Reserva para Parque Lineal del Río Matanza, en las márgenes afectadas por Zona de Restricción de Desagües Naturales por la Ley 6253 y el Decreto reglamentario 11.368/61, y en todas las frentistas a otros cursos de agua del Partido, que se destinen a uso residencial o actividades intensivas de cualquier tipo (emprendimientos de producción rural intensiva, industria, empresas comerciales o de almacenaje, equipamiento recreativo, u otros) se deberá deslindar la franja de protección establecida, mediante plano de mensura y división.
En el momento de realizar los trámites correspondientes a planos de mensura de cualquier naturaleza, planos de construcción, solicitar radicación o habilitación de cualquier actividad que afecte a la parcela sujeta a restricción y cesión, será obligatoria por aplicación de la presente Ordenanza, la cesión al Fisco Provincial de la superficie afectada a zona de protección de desagües naturales definida por la Dirección Provincial de Hidráulica mas la franja definida en las normas específicas de la zona. Dicha cesión será efectivizada con la aprobación del plano de mensura y división donde se deslinde la superficie a ceder y la correspondiente inscripción al dominio Provincial y Municipal según corresponda.
No se admiten nuevas subdivisiones de parcelas ubicadas en el Area Urbana y Complementaria de la zona definida para el Parque Lineal del Río Matanza, excepto que efectúen las cesiones correspondientes.

ARTICULO 64°: Se establece restricción a la edificación en parcelas preexistentes ubicadas en el Area Urbana de las Localidades de Los Pozos, Santa Anita y en las Areas Complementarias de Barrio Belgrano y Santa Rosa, comprendidas en la franja destinada a Parque Lineal del Río Matanza.
En caso de solicitudes de permisos de obra, cuando la cesión definida en el Artículo 64° implique la pérdida de la totalidad de la superficie de parcela o defina la pérdida de su capacidad edificatoria, la Subsecretaría de Planeamiento propiciará su permuta por inmuebles similares de dominio municipal, ubicados en la misma zona.

ARTICULO 65°: En cada caso, la Municipalidad y la Provincia definirán si se incorpora la zona de protección de desagües naturales y calle de la ribera a uso público en forma inmediata o si se establece un comodato con el propietario de la parcela hasta tanto sea necesaria la apertura para uso público.

El Plan Particularizado de Ordenamiento Territorial deberá definir cuales zonas de protección deberán incluir espacios aledaños de reserva para uso público, fijando para ello las correspondientes restricciones al dominio.

ARTICULO 66°: En las parcelas ubicadas en área rural sobre márgenes afectadas por Zona de Restricción de Desagües Naturales por la Ley 6253 y el Decreto reglamentario 11.368/61, que se destinen a uso residencial o actividades intensivas de cualquier tipo (emprendimientos de producción rural intensiva, industrial, empresas comerciales o de almacenaje, equipamiento recreativo, u otros) se deberá deslindar la franja de protección.
En el momento de realizar trámites correspondientes a planos de mensura de cualquier naturaleza, planos de construcción, solicitar radicación o habilitación de cualquier actividad que afecte a parcelas del Area Rural sujetas a restricción, será obligatoria por aplicación de la presente Ordenanza, la cesión al Fisco Provincial de la superficie afectada a franja de protección y a la Municipalidad la correspondiente a calle pública, si el emprendimiento exige por su tipología Club de Campo o Barrio Cerrado calle perimetral, o por exigencia de apertura de calle para la red Municipal, según plano Anexo III de la presente Ordenanza. Dichas cesiones serán efectivizadas con la aprobación del plano de mensura y división y la correspondiente inscripción del dominio.
En las áreas complementarias y urbanas será obligatoria la cesión de la franja de protección sobre cursos de agua y la calle de borde de 30 metros de ancho si correspondiera, en iguales términos de exigencia y tramitación de los casos anteriores.
Cuando un emprendimiento esté emplazado en el área rural y sobre la margen del curso de agua no corresponda deslinde de calle perimetral, se establecerá únicamente restricción al dominio en los términos establecidos por la legislación hidráulica, excepto que un Plan Particularizado o el Plan de Ordenamiento Territorial modifiquen, para sitios especiales, este criterio. En ese caso se deslindará la franja de restricción de desagües pudiendo ser incorporadas a las superficies verdes libres del respectivo emprendimiento.
En los casos que corresponda, la Autoridad Pública podrá entregar por convenio la tenencia y uso de la franja con cargo de mantenimiento. No se podrán efectuar edificaciones, plantaciones o colocación de elemento alguno, a los fines de preservar el libre escurrimiento de las aguas y permitir el acceso de maquinaria hidráulica para realizar tareas de limpieza y conservación del curso de agua cuando sea menester.
El comodato a favor del propietario del predio tendrá vigencia mientras no sea necesaria la utilización de la franja por motivos de interés público, situación que deberá ser fehacientemente comunicada con noventa días corridos de antelación.
En caso que el propietario no tenga interés en adquirir la tenencia de la franja en comodato, la Municipalidad podrá realizarlo con

instituciones de bien público o asociaciones sin fines de lucro en los mismos términos.

Residuos peligrosos

ARTICULO 67°: Prohíbase la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales no originados en el Partido de Cañuelas, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el Artículo 73° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 68°: La entrada y el tránsito de residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley N° 11.720 no originados en Cañuelas, será permitida siempre y cuando, cumpliendo las normas vigentes tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el Artículo 73° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 69°: Prohíbese la disposición final de los residuos peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en Cañuelas.

ARTICULO 70°: Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito, manipulación y/o tratamiento de materiales o desechos radiactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.

ARTICULO 71°: Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la Ley N° 11.720, que no hayan sido generados dentro del Partido de Cañuelas, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan así mismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.

ARTICULO 72°: Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos o desechos en redes cloacales o en cualquier otro sitio que implique riesgo.

ARTICULO 73°: Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de Industrias que utilicen como materia prima desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N° 11.720. Se incluyen aquí las Industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la regeneración o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas Industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos, ni contaminantes del

medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N° 11.720.-

ARTICULO 74°: Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del Partido de Cañuelas que originase como consecuencias de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N° 11.720 podrá tener su propia planta de tratamiento de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento aún conservaran características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N° 11.720 o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar su disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en Cañuelas, de acuerdo con el Artículo 69° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 75°: Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a recibir su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.

ARTICULO 76°: Facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distritos vecinos para impedir la contaminación de napas y cursos de agua, provenientes de otros lugares que afecten a nuestro distrito.

Arbolado

ARTICULO 77°: Se establecen lineamientos para el arbolado de la Zona N.O. del Partido, especialmente para las Areas Urbanas de las Localidades, las Zonas Residenciales Extraurbanas, las Areas Complementarias y las vías que conforman la red circulatoria principal, establecida en el Plano Anexo III.
La instrumentación de un sistema de arbolado tiende a generar ejes de configuración, límites y diferencias entre los distintos sectores; a mejorar la calidad ambiental y perceptiva que lleve a identificar a la población con el medio urbano y el paisaje.
El proyecto de arbolado será definido por la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Medio Ambiente en forma conjunta, quienes mediante estudios particularizados definirán por zonas las especies a implantar elegidas por sus cualidades, colores, floración, tipologías, etc., y su distribución espacial (distancia entre ejemplares).
Son objetivos del arbolado:
Complementar con el arbolado de vías de circulación, las franjas forestadas exigidas en el perímetro de predios de las zonas industriales, residenciales y destinadas a otros emprendimientos.
Promover el arbolado y la forestación con participación de las Instituciones Intermedias de la Comunidad.
Incorporar el elemento vegetal para preservar la calidad paisajística y ambiental del espacio público.

Los lineamientos del arbolado se implementarán a través de campañas publicitarias y de concientización pública, mediante los compromisos que establezca la Municipalidad a través de convenios urbanísticos y por acciones públicas y privadas.
El proyecto de arbolado y las franjas de protección, deberán ajustarse en un todo a los lineamientos establecidos en las presentes normas y a los Planes y Proyectos particularizados que realice la Municipalidad.
El municipio y las Instituciones Intermedias podrán consensuar la programación y ejecución de las tareas necesarias para su implementación.
Son recursos para la ejecución del arbolado:

- El arbolado de las calles de borde que solicitará la Municipalidad en cada emprendimiento a cargo de los desarrolladores.
- Los aportes de los propietarios frentistas y de las Instituciones de la Comunidad a quienes se invitará a sumarse a este proyecto, de gran importancia para el mejoramiento de la oferta ambiental local.

Las plantas para la red municipal preexistente, deberán ser suministradas por la Municipalidad, debiendo prever una partida presupuestaria para ello y para el mantenimiento y cuidado de ejemplares, riego, testigos, fungicidas, herbicidas y asistencia agronómica, afectando al personal para ello.

ARTICULO 78°: Cercos y Veredas.
Es obligatoria la construcción de cercos y veredas en todo terreno edificado o baldío con frente a la vía pública, en toda el área urbana y Residencial Extraurbana de la Zona N.O. del Partido.
En el área urbana de las Localidades y en las zonas Residenciales Extraurbanas se dispone la parcial parquización de las aceras, cuya conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. Queda prohibida la construcción de canteros elevados del nivel de vereda.
Se deberá crear el espacio para la implantación de árboles en las veredas que actualmente no posean el lugar físico disponible por estar totalmente embaldosadas y/u ocupadas con canteros.
La Dirección de Obras Particulares podrá exigir la ejecución y creación de la cazuela y la de Desarrollo Local Sustentable tendrá la facultad de plantar o reponer árboles en las veredas que se encuentren desprovistas de ellos.
En caso de construcción, reconstrucción o reparación de más del 40% de la superficie de veredas, deberán hacerse según lo establecido en las presentes Normas.
La construcción de veredas en el radio expresado anteriormente, ejecutadas por los propietarios obligados o la propia administración municipal con cargo total a los mismos, cuando se lleve a cabo por razones de utilidad pública o cuando se venzan los plazos acordados al efecto, se ajustará a la siguiente reglamentación:

Materiales: baldosas calcáreas de 20 x 20 cm. de lado, del tipo de tres o seis vainillas o de nueve pancitos cada una o lajas de cemento con o sin canto biselado de 40 x 40 cm. o de 40 x 60 cm.
Color: la elección del color de las baldosas de vereda queda a criterio de la Dirección de Obras Particulares y la Subsecretaría de Planeamiento, quienes lo definirán en función del carácter de cada vía, zona y Localidad, en concordancia con el proyecto de arbolado urbano.
Colocación: en caso de utilizarse lajas, estas se podrán colocar sobre suelo natural o con contrapiso y se dispondrán con el lado más largo paralelo a la línea municipal. Si se utilizaran baldosas, irán colocadas sobre un contrapiso de hormigón de cascote.
Dimensiones:

Construcción con lajas de 40 x 60 cm: ancho de la acera partiendo de la línea municipal tres (3) hileras más terminación de hormigón (1,25 mts.) y una hilera de lajas contra el cordón de hormigón (total 0,45 mts.).

Construcción con mosaicos calcáreos de 20 x 20 cm., ancho de la acera partiendo de la línea municipal de seis (6) hileras más la terminación del cordón de hormigón (total 1,25 mts.), y contra el cordón de pavimento de dos (2) hileras más el cordón de hormigón (total 0,45 mts.), quedando el espacio verde Idem al punto anterior. Coincidente con la entrada domiciliaria se construirá un paso de lajas o baldosas de 1.30 mts con los cordones de hormigón incluidos.

Solo se cubrirá totalmente la superficie de la vereda, en los sectores centrales de cada Localidad donde la Dirección de Obras Particulares y la Subsecretaría de Planeamiento lo consideren necesario, con el material elegido, dejando solamente los recuadros para los árboles en la forma que se describe en el inciso espacios verdes.
Juntas de dilatación: se dejarán juntas de dilatación entre paños no mayores de 5 mts. y también contra el cordón del pavimento, tomadas con polietireno expandido de 20 mm.
Espacios Verdes: en los casos que la vereda sea totalmente embaldosada se dejarán recuadros para la colocación de los árboles, de 1,20 mts.x 1,20 mts. incluida la terminación del hormigón, y separado del lado interno del cordón del pavimento 0,40 mts.. Los mismos distarán entre ellos 6 mts.
Cordones: en los bordes de terminación, tanto en recuadros para los árboles o fin de veredas, se construirán cordones de 5 cm. de ancho x 15 cm. de profundidad en hormigón, solo en calles pavimentadas.
Cercos divisorios
La construcción de cercos se regirá por las siguientes normas:
De mampostería
Tendrán como mínimo 2 metros de altura los muros altos, y 0,50 mts. los bajos, contando del nivel de la vereda terminada en la línea municipal.
Deberán construirse en mampostería de ladrillos en un espesor de 15cm. con refuerzos de pilares de 30cm. cada 3 mts. o en bloque de cemento o cerámicos de un espesor de 20 cm.; en todos los casos se

utilizará como material de asiento morteros a la cal o similar.
Se construirá en todos los casos con un cimiento de 50 cm. de profundidad como mínimo u otro tipo de fundación reglamentaria.

Transparente:
Cuando el muro no supere los 0.50 mts. se completará con rejas o mallas metálicas o entramados de madera.
Los cercos verdes o arbustos se plantaran del lado interno de la parcela.
El mantenimiento del mismo será por parte del propietario.

Cerco de Frente
Los cercos de frente tendrán las mismas características de diseño y constructivas que los cercos divisorios.
En las áreas urbanas, donde el tejido es compacto, los cercos de frente podrán ser de mampostería con altura de 2 mts.
En el resto de las áreas urbanas y las zonas Residenciales Extraurbanas, los cercos de frente serán de mampostería baja, o transparente.
En los terrenos baldíos que formen esquinas, se observará la construcción de cercos incluyendo las ochavas, en la forma que corresponda a cada calle y zona.
Todos los cercos existentes que estuvieran fuera del alcance de la presente reglamentación, y/o derruidos o en estado que no ofrezcan la suficiente seguridad pública, deberán ser reconstruidos total o parcialmente, según lo considere la Inspección Municipal.
Las situaciones excepcionales que puedan presentarse y no se encuentren expresamente contempladas en la presente reglamentación, deberán someterse a la opinión de la Dirección de Obras Particulares y la Subsecretaría de Planeamiento, quienes resolverán con ajuste a los criterios generales sostenidos en estas normas.

ARTICULO 79°: Contaminación visual y cartelería.
Los avisos publicitarios se regirán por la presente norma y serán expresamente autorizados en toda la Zona N.O. del Partido en las formas y modalidades que se fijan en la presente y las que determine el Departamento Ejecutivo con el dictado de las normas reglamentarias pertinentes.
Entiéndase por anuncio publicitario, toda leyenda, inscripción, signo, símbolo, dibujo, estructura representativa o emisión sonora, que pueda ser percibida en o desde la vía pública, o en lugares que reciban concurso público, realizado o no con fines comerciales.
Todo anuncio de publicidad, impreso o pintado, deberá contener en forma visible el nombre de la imprenta o empresa que tuvo a cargo su ejecución y el número de legajo que le otorgará el Departamento Ejecutivo, en el momento de la autorización correspondiente.
Los anuncios publicitarios que por su ubicación, magnitud y/o características puedan afectar desde el punto de vista técnico – urbanístico a fuentes, estatuas, monumentos, plazoletas, plazas, parques o paseos públicos, deberán ser autorizados por decreto del Departamento Ejecutivo, previa evaluación de la OTM. El mismo

procedimiento se aplicará a los anuncios que por sus peculiares características requieran el examen particularizado y en especial en edificios de valor cultural, histórico o arquitectónico en los que está genéricamente prohibida la colocación de carteles publicitarios permanentes.
No se otorgarán permisos para anuncios publicitarios y letreros que:
Dificulten la visualización de señales de interés público y/o seguridad pública, señales indicadoras de servicios públicos, acceso a edificios públicos, sanatorios, hospitales, y todo tipo de establecimiento asistencial.
Impidan una clara visión de los nomencladores de calles o que interfieran la visual de los conductores en las esquinas.
Obstaculicen las luminarias.
Reproduzcan señales o símbolos de uso vial.
Produzcan daño y/o perjuicio al patrimonio ecológico-forestal, al medio urbano o natural y al interés general.
No estén escritos en idioma nacional. Pueden estar traducidos a otro/s idiomas, pero siempre debe figurar previamente en Castellano.

ARTICULO 80°: Ubicación de Anuncios y Cartelería
La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites de predio.
Los edificios destinados a actividad comercial podrán disponer la utilización de publicidad, dentro de los límites de la parcela formando parte de la construcción o como estructura independiente siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
Los anuncios y/o carteles deberán ubicarse sobre el frente del edificio, en coincidencia con la línea de frente de edificación, pudiendo ocupar toda la extensión del ancho de la parcela.
Los anuncios y/o carteles no podrán sobrepasar la altura máxima de fachada del edificio.
c) Podrán colocarse estructuras independientes en los retiros de frente o laterales siempre que se compatibilicen con el diseño de conjunto del respectivo establecimiento y no interrumpan visuales para el movimiento de entrada y salida a la parcela, quedando su aprobación a criterio de la Subsecretaría de Planeamiento.

ARTICULO 81°: Anuncios y carteles publicitarios no relacionados con la actividad comercial ubicada en la parcela, podrán localizarse dentro de predios ubicados en los retiros de frente o laterales.
Deberán emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de alambrado frentista y de 50 metros en el caso de frentes y laterales de predios ubicados en cruce de vías de circulación y ferrocarril, siempre que no disminuyan o impidan la visibilidad de la vía pública o que a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento y Dirección de Tránsito pueda afectar la estética del sitio o distraer la atención del conductor.

ARTICULO 82°: Prohibiciones

Hasta tanto no sea sancionada la Ordenanza General de cartelería para todo el Partido:
a) Queda a criterio del Municipio la publicidad y los anuncios y/o carteles en colectoras y sitios del espacio público.
b) Queda a criterio del municipio la localización de cartelería o elementos de publicidad sobre banquinas y a una distancia menor a 30 metros del borde de la calzada de la Ruta, excepto la correspondiente a indicaciones de tránsito colocada por Autoridad competente.
c) Queda prohibida la cartelería luminosa entendiendo por tal la que emite luz propia en forma animada o estanca, pudiendo ser iluminados mediante luz artificial proveniente de una fuente de energía exterior al propio cartel.

ARTICULO 83°: Dimensiones, Forma y Materiales
Los carteles publicitarios no podrán competir ni interferir desmejorando las condiciones del paisaje de la zona de emplazamiento. La Subsecretaría de Planeamiento podrá realizar observaciones sobre dimensionado y diseño y denegar los que no cumplan con los requisitos establecidos.
Se utilizarán materiales perdurables siempre que guarden armonía con el entorno paisajístico del área.
Se admiten anuncios materializados con letras independientes apoyadas sobre muros de pequeño porte, no pudiendo exceder 1,80 m. de altura.
Podrán colocarse carteles con columna, si a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento armonizan con el conjunto y no deterioran la imagen de la ruta y sean aprobados por la misma.

CAPITULO V
Zonificación

Indicadores Urbanísticos – División y uso del suelo – Normas para Barrios Cerrados y Clubes de Campo

Zonificación - Indicadores Urbanísticos – División y uso del suelo

ARTICULO 84°: En el Area Urbana de las Localidades de Uribelarrea, El Taladro, Santa Rosa, Los Pozos, San Esteban, Santa Anita, Máximo Paz, Vicente Casares, Alejandro Petión, Villa Vissir, Villa Adriana, Los Campitos, se definen los siguientes indicadores urbanísticos:
F.O.S.: 0,6
F.O.T.: 1,0
Densidad: 1 vivienda por parcela
Parcelamiento: Frente mínimo: 12 m.
Superficie mínima: 300 m2

ARTICULO 85°: En el Area Complementaria de la Localidad de Uribelarrea se definen los siguientes indicadores:

Complementaria Uribelarrea 1:

Parcelamiento: frente mínimo 60m. Superficie mínima: 10.000 m2.

Densidad: 1 vivienda por parcela preexistente o tantas viviendas como parcelas se puedan originar de acuerdo a los indicadores previstos para la zona. Se exigirá el anteproyecto de subdivisión, a los efectos de determinar la ubicación de las mismas.

Usos permitidos: horticultura, floricultura, vivero, espacios deportivos y recreativos, hogar infantil, convento, colegio con internado, escuela técnica agropecuaria, jardín botánico – zoológico, venta de leña y carbón, materiales de construcción, garaje para colectivos y ómnibus, depósito de productos no perecederos ni inflamables, hidroponía, envasado de sustancias aromáticas.

Usos prohibidos: industrial, depósitos de máquinas agrícolas, silos, aserraderos, criaderos de aves, conejos, chinchillas, cría de caninos, estaciones de servicios para máquinas agrícolas, talleres para reparación de máquinas agrícolas, depósitos de productos perecederos e inflamables.

Cesiones: Es obligatoria la cesión del 6% sobre la superficie neta a subdividir. El 4% será destinado a espacio libre y verde público y el 2% para equipamiento comunitario. La cesión mínima será la superficie de una parcela de la zona.

Complementario Uribelarrea 2

Parcelamiento mínimo: superficie 30.000 m2 - frente 100,00 metros.

Densidad: 1 vivienda por parcela preexistente o tantas viviendas como parcelas se puedan originar de acuerdo a los indicadores previstos para la zona. Se exigirá el anteproyecto de subdivisión, a los efectos de determinar la ubicación de las mismas.

Usos permitidos: horticultura, floricultura, vivero, caballerizas, espacios deportivos y recreativos, hogar infantil, convento, colegio con internados, escuela técnica agropecuaria, jardín botánico – zoológico, venta de leña y carbón, materiales de construcción, estación de servicios para máquinas agrícolas, reparación de máquinas agrícolas, garaje para colectivos y ómnibus, depósito de productos perecederos, depósito de máquinas agrícolas, silos, carpintería en hierro, madera y aluminio (armado), aserradero, industria láctea hasta 3 operarios, hidroponía, envasado de sustancias aromáticas, criadero de aves, conejos, chinchillas, cría de caninos.

Usos prohibidos: industrial, depósito de productos inflamables.

Cesiones: Es obligatoria la cesión del 6% sobre la superficie neta a subdividir. El 4% será destinado a espacio libre y verde público y el 2% para equipamiento comunitario. La cesión mínima será la superficie de una parcela de la zona.

Residencial Extraurbana Uribelarrea:

F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,3
Parcelamiento mínimo: 30 metros de frente. Superficie mínima 1800 m2
Uso: Residencial y deportivo recreativo.
Retiros: frente 6,00 metros – laterales 4,00 metros – Fondo 10,00 metros

Densidad: 1 vivienda por parcela preexistente o tantas viviendas como parcelas se puedan originar de acuerdo a los indicadores previstos para la zona. Se exigirá el anteproyecto de subdivisión, a los efectos de determinar la ubicación de las mismas.

Cesiones: Es obligatoria la cesión del 6% sobre la superficie neta a subdividir. El 4% será destinado a espacio libre y verde público y el 2% para equipamiento comunitario. La cesión mínima será la superficie de una parcela de la zona.

Uso específico 5 – Escuela Agrotécnica Salesiana Don Bosco

Se define como Uso Específico 5 a la Escuela Agrotécnica Salesiana Don Bosco, con actividades educativas afines como agropecuarias intensivas, horticultura, floricultura, criaderos de aves y conejos, caballerizas, espacios deportivos.

ARTICULO 86°: En el Area Complementaria de las Localidades de Santa Rosa, Los Pozos, Santa Anita, Peluffo, San Esteban, Barrio Belgrano, Villa Vissir, Máximo Paz, Vicente Casares, Alejandro Petión, Villa Adriana, Los Campitos y Ciudad de Cañuelas se definen los siguientes indicadores:

Parcelamiento mínimo: frente 100,00 metros - Superficie 30.000m2.

Densidad: 1 vivienda por parcela preexistente o tantas viviendas como parcelas se puedan originar de acuerdo a los indicadores previstos para la zona. Se exigirá el anteproyecto de subdivisión, a los efectos de determinar la ubicación de las mismas.

Usos permitidos: horticultura, floricultura, vivero, caballerizas, espacios deportivos y recreativos, hogar infantil, convento, colegio con internados, escuela técnica agropecuaria, jardín botánico – zoológico, venta de leña y carbón, materiales de

construcción, estación de servicios para máquinas agrícolas, reparación de máquinas agrícolas, garaje para colectivos y ómnibus, depósito de productos perecederos, depósito de máquinas agrícolas, silos, carpintería en hierro, madera y aluminio (armado), aserradero, forrajes, industria láctea hasta 3 operarios, hidroponía, envasado de sustancias aromáticas, criadero de aves, conejos, chinchillas, cría de caninos.

Usos prohibidos: industrial, depósito de productos inflamables.

Cesiones: Es obligatoria la cesión del 6% sobre la superficie neta a subdividir. El 4% será destinado a espacio libre y verde público y el 2% para equipamiento comunitario. La cesión mínima será la superficie de una parcela de la zona.

ARTICULO 87°: En la Zona Residencial Extraurbana de Peluffo y Vicente Casares, se definen los siguientes indicadores:

F.O.S.: 0,4
F.O.T.: 0,5
Parcelamiento: frente mínimo 20 metros - Superficie mínima 600,00 m2.
Usos predominante: vivienda unifamiliar
Usos complementarios: comercio diario.
Usos prohibidos: talleres y depósitos.

Cesiones: Es obligatoria la cesión del 6% sobre la superficie neta a subdividir. El 4% será destinado a espacio libre y verde público y el 2% para equipamiento comunitario. La cesión mínima será la superficie de una parcela de la zona.

ARTICULO 88°: En la zona Industrial Uribelarrea 1 se definen los siguientes indicadores:
F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 0,8
Parcelamiento mínimo: frente 40 m. superficie 2000 m2
Retiros: frente 10,00 metros Laterales 6,00 metros Fondo 10,00 metros
Usos permitidos: Industrias categoría 1
Usos prohibidos: Industrias categoría 2 y 3.
Cesión: Será del 5% de la superficie neta a subdividir de acuerdo al D. Ley 8912/77.

Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.
Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 6,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

ARTICULO 89°: En la Zona Industrial Uribelarrea 2 se definen los siguientes indicadores:
F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,8
Parcelamiento mínimo: frente 40,00 metros - Superficie: 2.000,00 m2.

Retiros: frente 10,00 metros Laterales 6,00 metros Fondo 10,00 metros.
Usos permitidos: Industrias 1 y 2
Usos prohibidos: Industrias 3.
Cesión: Será del 5% de la superficie neta a subdividir, de acuerdo al D. Ley 8912/77.

Queda prohibida la localización de Industrias Categoría 2 en una franja de 200 metros de ancho en todo el perímetro de la zona.

Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.

Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 6,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

La Subsecretaría de Planeamiento queda autorizada a denegar la localización de Industrias, cuando éstas puedan ocasionar molestias, incomodidades o peligrosidad a la población circundante y al Medio Ambiente. A estos efectos deberá consultar y trabajar en conjunto con la Dirección de Medio Ambiente y otras áreas del municipio.

ARTICULO 90°: En la zona Distrito Industrial Uribelarrea, se definen los siguientes indicadores:
F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,3
Uso permitido: Industrias Categoría 3.
Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.
Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 10,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

ARTICULO 91°: En la Zona Industrial Ruta N° 6 se definen los siguientes indicadores:

F.O.S.: 0,4
F.O.T.: 0,5
Parcelamiento mínimo: frente 40,00 metros - Superficie 2.000,00 m2

Usos Permitidos: Industrias Categoría 1 y 2
Usos Prohibidos: Industrias Categoría 3
Cesiones: Será del 5% de la superficie neta a subdividir, de acuerdo al D. Ley 8912/77.
Retiros: Frente: 10 mts.
Lateral: 6 mts.

Fondo: 10 mts
Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.

Los propietarios de las parcelas deberán forestar el perímetro de la misma en un ancho de 10,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts. aunque no se halla materializado el uso.

Queda prohibida la localización de Industrias Categoría 2 en una franja de 200 metros de ancho en todo el perímetro de la zona.

La Subsecretaría de Planeamiento queda autorizada a denegar la localización de Industrias, cuando éstas puedan ocasionar molestias, incomodidades o peligrosidad a la población circundante y al Medio Ambiente. A estos efectos deberá consultar y trabajar en conjunto con la Dirección de Medio Ambiente y otras áreas del municipio.

Suspéndase la entrada de solicitudes de radicación industrial y subdivisión del suelo en la zona industrial Ruta N° 6 por el plazo de 6 (seis) meses. (Artículo 11° - Capítulo II).

ARTICULO 92°: En la zona Distrito Industrial Villa Vissir (D.I.V.), se definen los siguientes indicadores:

Distrito Industrial Villa Vissir (D.I.V.)

Si en el término de seis meses, a partir de la aprobación municipal de la presente Ordenanza no se da comienzo a las obras para la localización industrial, el Distrito Industrial queda sin efecto, pasando a integrar la parcela el Area Rural 3.

F.O.S.: 0,4
F.O.T.: 0,5
Parcelamiento mínimo: frente 40 m. Superficie 2000 m2
Usos permitidos: Industrias categoría 1
Usos prohibidos: Industrias categoría 2 y 3
Cesiones: Será del 5% de la superficie neta a subdividir de acuerdo al D. Ley 8912/77.
Retiros: Frente: 10 mts.
Lateral: 6 mts.
Fondo: 10 mts.
Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.
Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 6,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

ARTICULO 93°: En la zona Distrito Industrial Máximo Paz (D.I.M.), se definen los siguientes indicadores:

Distrito Industrial Máximo Paz (D.I.M.)

Este Distrito se delimita a los efectos de la subsistencia de la industria preexistente. Cualquier proyecto de modificación o ampliación de la actividad queda sujeto a autorización especial, pudiendo ser denegado si implicara molestias, riesgo o peligrosidad para la población del entorno. Para la ampliación de la actividad se deberá presentar el Informe de Impacto Ambiental Aprobado por la Secretaría de Política Ambiental de la Pcia. de Buenos Aires.
Se autorizará ampliación o modificación de la construcción existente si implicara mejora de las condiciones de trabajo o tratamiento de los desechos industriales.

F.O.S.: 0.3
F.O.T.: 0.4
Usos permitidos: Industrias categoría 1 y 2
Usos prohibidos: Industrias categoría 3
Retiros: Frente: 10 mts.
Lateral: 6 mts.
Fondo: 10 mts.
Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 6,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

ARTICULO 94°: En la Zona Industrial Vicente Casares - Máximo Paz 1, 2 y 3 se definen los siguientes indicadores:

Industrial Vicente Casares - Máximo Paz 1

F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,3
Uso permitido: Industrias categoría 1
Uso prohibido: Industrias categoría 2 y 3
Retiros: Frente: 20 mts.
Lateral: 10 mts.
Fondo: 20 mts.

Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 10,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes con una separación de 3 mts.

Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.

Industrial Vicente Casares - Máximo Paz 2

F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,3
Uso permitido: Industrias categoría 1 y 2 (molienda de cemento, recepción, almacenamiento y despacho de cemento. Centro técnico y atención al cliente).
Uso prohibido: Industrias categoría 3
Retiros: Frente: 20 mts.

Lateral: 10 mts.
Fondo : 20 mts.

Se establece un plazo de 90 días para la presentación del Estudio de Impacto Ambiental, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires. De no cumplirse el plazo establecido se autoriza al Departamento Ejecutivo a fijar una multa diaria hasta el momento que se efectúe la presentación.
No se admite la construcción de nuevas instalaciones hasta tanto no se de cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior.
La aprobación de nuevas actividades en esta zona queda condicionada a evaluación favorable de estudio de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría de Política Ambiental de la Pcia. de Buenos Aires.
Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 10,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes con una separación de 3 mts.

Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.

Industrial Vicente Casares- Máximo Paz 3

F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 0,8
Parcelamiento mínimo: frente 50 mts. Superficie 2.500 m2.
Uso permitido: Industrias categoría 1, 2 y 3
Retiros: Frente: 10 mts.
Lateral: 10 mts.
Fondo: 10 mts.

Cesiones: Será del 5% de la superficie neta a subdividir de acuerdo al D. Ley 8912/77.

Se deberá forestar el perímetro de la parcela en un ancho de 10,00 mts. formando cortina con árboles de hojas perennes cada 3 mts.

Se admite la construcción de una vivienda mínima para uso del personal de custodia.

La Subsecretaría de Planeamiento queda autorizada a denegar la localización de Industrias, cuando éstas puedan ocasionar molestias, incomodidades o peligrosidad a la población circundante y al Medio Ambiente. A estos efectos deberá consultar y trabajar en conjunto con la Dirección de Medio Ambiente y otras áreas del municipio.

ARTICULO 95°: Se definen para las Areas Rurales N.O. 1, 2 y 3 los siguientes usos:

Area Rural N.O. 1:

Uso dominante: agropecuario, explotación forestal, agrícola, almacenaje de granos, silos, criadero de aves, conejos chinchillas y otros similares.

Uso complementario: lombricultura, horticultura, hidroponia, viveros, emprendimientos residenciales (Club de Campo y Barrio Cerrado), educación, remates de hacienda, apicultura, floricultura, criadero de animales alternativos como carpinchos, chinchillas, nutrias, ranas.

Usos prohibidos: Cría intensiva de ganado ovino, caprino y porcino, comerciales e industriales de cualquier naturaleza.

Area Rural N.O. 2:
Uso dominante: explotación forestal, recreación, deportes, educación, viveros, floricultura, horticultura, lombricultura, hidroponia.

Uso complementario: agropecuario extensivo, caballerizas, agrícola intensivo, emprendimientos residenciales (Club de Campo y Barrio Cerrado).

Usos prohibidos: industrial, criadero de aves, conejos, chinchillas y otros, almacenaje de granos, silos, cría intensiva de ganado ovino, caprino y porcino, remates de hacienda.

Area Rural N.O. 3:

Uso dominante: explotación forestal, emprendimientos residenciales (Club de Campo y Barrio Cerrado), recreación, deportes, educación.

Uso complementario: agropecuario extensivo, caballerizas, invernáculos, viveros, floricultura.

Usos prohibidos: industrial, criadero de aves, conejos, chinchillas y otros, almacenaje de granos, silos, cría intensiva de ganado ovino, caprino y porcino, remates de hacienda.

Recuperación San Esteban- Santa Anita:

Se fijan los siguientes usos:

Usos dominantes: explotación forestal, espacios verdes públicos y privados, recreación, deportes, viveros, floricultura.

Uso complementario; criadero de aves, conejos, chinchillas y otros similares, comercial, caballerizas, hidroponia, lombricultura.

Uso prohibido: Industrial, cría intensiva de ganado ovino, caprino, porcino.

La Subsecretaría de Planeamiento deberá realizar el proyecto particularizado de la zona definiendo estructura circulatoria, trama, usos complementarios, dimensiones parcelarias mínimas y restantes condicionante para su desarrollo.
Todo pedido de localización de emprendimientos queda sujeto a estudio particularizado y evaluación de la Subsecretaría de Planeamiento, que garantizará la pertinencia del proyecto y su compatibilidad con la caracterización prevista para la futura zona.
No se admiten nuevas subdivisiones, excepto que impliquen la recuperación del terreno o la localización de actividades en parcelas aptas.

Recuperación Santa Anita- Barrio Belgrano:

Uso dominante: explotación forestal, criadero de aves, conejos, chinchillas y otros similares, horticultura, floricultura, hidroponia, lombricultura.

Uso complementario: deportes, recreación.

Uso prohibido: industrial, cría intensiva de ganado ovino, caprino y porcino.

La Subsecretaría de Planeamiento deberá realizar el proyecto particularizado de la zona definiendo estructura circulatoria, trama, usos complementarios, dimensiones parcelarias mínimas y restantes condicionante para su desarrollo.
Todo pedido de localización de emprendimientos queda sujeto a estudio particularizado y evaluación de la Subsecretaría de Planeamiento, que garantizará la pertinencia del proyecto y su compatibilidad con la caracterización prevista para la futura zona.
No se admiten nuevas subdivisiones, excepto que impliquen la recuperación del terreno o la localización de actividades en parcela apta.

ARTICULO 96°: En las zonas de Recuperación San Esteban- Santa Anita y Santa Anita- Barrio Belgrano se podrán localizar emprendimientos no contemplados en el Artículo anterior siempre que se trate de terrenos a recuperar (predios inundables o de baja cota, depredados por hornos de ladrillos y/o tosqueras). El municipio deberá realizar el estudio particularizado y justificar la real necesidad de la localización.
Se admite el uso Club de Campo y Barrio Cerrado siempre que se trate de terrenos recuperados o a recuperar.

ARTICULO 97°: Zona Parque Lineal Río Matanza

La Zona Parque Lineal Río Matanza, delimitada en el Capítulo II, comprende la franja de protección de desagües naturales mas una banda paralela a ella de 50 mts.
Esta zona se destina a la creación de un parque ribereño de uso

recreativo para la población local y el miniturismo regional.
Estará conformada por tres sectores:
El de borde del río (franja de protección) se mantendrá como una planicie verde afectada a recorridos peatonales, aeróbicos y bicisendas.
En este sector no se podrán erigir construcciones ni colocar elementos o solados que interrumpan el libre escurrimiento de aguas o impidan el acceso y operatividad de máquinas hidráulicas.
A continuación se proyectará una avenida de la ribera de 30 m. de ancho acompañada de arbolado y vinculada al tercer sector destinado a albergar forestación y equipamiento recreativo y de servicios (juegos infantiles, bancos, sanitarios, etc.).
Al proceder a la división de la tierra o a la materialización de cualquier uso, se establece la obligatoriedad de ceder al Fisco de la Provincia la franja de restricción de desagües naturales y a la Municipalidad la banda lindera de 50 m. de ancho, según lo indicado en el Art. 64 Capítulo IV de la presente Ordenanza.
La Subsecretaría de Planeamiento, junto a las Direcciones de Medio Ambiente y Cultura, serán las encargadas de realizar el proyecto particularizado vinculado al Sistema de recorridos turístico-recreativos del partido.
La ejecución del Proyecto Parque Lineal Río Matanza, se realizará en concordancia con el Plan de Ordenamiento de Uso del Suelo de la Cuenca, que se concertará entre el Municipio y el Comité Ejecutor del Plan de Gestión y Manejo de la cuenca hídrica Matanza-Riachuelo.

ARTICULO 98°: Se define como Uso Específico 1 al uso Culto y Recreación. (Asociación Testigos de Jehová).
La aprobación de toda ampliación o modificación del uso actual queda sujeta a un estudio particularizado que deberá ser evaluado por el Area de Planeamiento.
Se deberá dotar al lugar de la planta de tratamiento de líquidos cloacales.

ARTICULO 99°: Se define como Uso Específico 2 a el uso Recreación, deportes, hotelería, gastronomía y camping. (Polideportivo SMATA).
La aprobación de toda ampliación o modificación del uso actual queda sujeta a un estudio particularizado que deberá ser evaluado por el Area de Planeamiento.
Se deberá dotar al lugar de la planta de tratamiento de líquidos cloacales.

ARTICULO 100°: Se define como Zona de Recreación Cañuelas la destinada a esparcimiento, recreación y amenidades siendo los usos dominantes salas para espectáculos, gastronomía, confiterías bailables, salas para juegos de azar, deportes, recreación.
La Subsecretaría de Planeamiento deberá realizar el proyecto particularizado de la zona definiendo estructura circulatoria, trama, volumetría, usos complementarios, cesiones, dimensiones parcelarias mínimas y restantes condicionante para su desarrollo.

Todo pedido de localización de emprendimientos queda sujeto a estudio particularizado y evaluación de la Subsecretaría de Planeamiento, que garantizará la pertinencia del proyecto y su compatibilidad con la caracterización prevista para la futura zona. Todo proyecto deberá garantizar la prestación de servicios esenciales.

ARTICULO 101°: Se define como Uso Específico 4 a el uso Culto, recreación, casa de retiros espirituales(Oblatos Diocesanos).
Se deberá dotar al lugar de la planta de tratamiento de líquidos cloacales.
La aprobación de toda ampliación o modificación del uso actual queda sujeta a un estudio particularizado que deberá ser evaluado por la Subsecretaría de Planeamiento.

ARTICULO 102°: Uso Específico 3, destino **Cementerio Parque.**
Antecedente Ordenanza N° 297/98.
Indicadores Urbanísticos: F.O.S. y F.O.T. 0,02.
Se deberá pavimentar el acceso y la traza circulatoria destinada al tránsito de vehículos con materiales apropiados aprobados por la Comuna de manera tal que aseguren su uso en cualquier clase de condiciones climáticas.
Se deberán realizar las obras de arte necesarias sobre el Arroyo Cañuelas en el cruce de ésta con la vía de circulación y las obras de desagües pluviales que aseguren un drenaje satisfactorio del predio y del caudal colectado por esta vía, de acuerdo a lo aprobado por la Comuna y por los Organismos Provinciales competentes.
El establecimiento podrá contar únicamente con construcciones necesarias para la administración y personal, vivienda de caseros, depósitos de maquinarias, depósitos de herramientas, instalaciones sanitarias para el personal y el público en general; capilla para cultos y puestos de cuidadores. Deberá contar con obras de riego apropiadas.
Por razones de seguridad el perímetro del predio estará construido con alambre artístico de malla de dos metros de altura con postes de madera, hormigón armado, premoldeados o cualquier otro tipo de material aprobado y a una distancia de tres metros entre sí. Tendrá además un cerco vivo de dos metros de altura y un metro de espesor. Sobre su perímetro no se permitirán construcciones cubiertas a excepción de aquellas que correspondan a control de acceso.
Se deberá iluminar adecuadamente el predio y el frente del mismo sobre la Ruta Nacional N° 205 y calles aledañas.
Para la posterior habilitación y funcionamiento se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto N° 574/87, Reglamentario de la Ordenanza 221/78.

ARTICULO 103°: Fijánse los siguientes parámetros generales para urbanizaciones residenciales:
-Barrios Residenciales Extraurbanos: Se ajustarán a lo establecido en los Artículos 7°, 37°/ 52° del D. Ley 8912/77. Se entiende por

zona residencial extraurbana a la destinada a asentamientos no intensivos residenciales en pleno contacto con la naturaleza.
-Club de Campo: Capítulo V de D. Ley 8912/77 y Decreto 9404/86. Se entiende por Club de Campo a un área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano y se encuentre equipado con actividades deportivas, sociales o culturales acondicionada con construcción de viviendas en pleno contacto con la naturaleza.
-Barrios Cerrados: Se regirán por lo establecido en el Decreto Provincial 27/98. Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial permanente con equipamiento cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Normas para Clubes de Campo y Barrios Cerrados

ARTICULO 104°: Los Clubes de Campo se localizaran únicamente en el Area Rural del Partido.

Los Barrios Cerrados se localizarán únicamente en Area no urbana del Partido.

Para Barrios Cerrados y Clubes de Campo las regulaciones Urbanísticas se refieren a Parcelas o Unidades Funcionales según corresponda por el régimen jurídico que adopte cada proyecto, siendo la denominación de "Parcelas" equivalente a "Unidad Funcional" a los fines de la aplicación de las regulaciones urbanísticas de la presente Ordenanza.

Se encuadrarán en los siguientes indicadores urbanísticos y bajo las siguientes condiciones:

Clubes de Campo:

F.O.S.: 0.5
F.O.T.: 0.8
Uso: residencial predominante
Viviendas multifamiliares: Se permitirá la construcción de un máximo de viviendas multifamiliares igual al 10% sobre el total de viviendas.

Parcelamiento: frente mínimo 20,00 metros - superficie mínima 800,00 m2

Retiros: frente 5 metros – laterales 4 metros - Fondo 6 metros.
Altura de edificación: 9 mts.

En cumplimiento de lo establecido por Decreto Ley 8912/77 y Decreto 9404/86, se establecen los servicios esenciales:

Cloacas:
No se admitirá el pozo negro o pozo absorbente, éste será reemplazado por un sistema de planta de tratamiento individual.
Cuando el club de campo cuente con el 40% de ocupación y con

parcelas inferiores a 2.500,00 m2 se deberá realizar la Red de desagües cloacales y planta de tratamiento.
Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de desagües cloacales, planta de tratamiento y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Agua:
Cuando el club de campo cuente con el 40% de ocupación y con parcelas inferiores a 2.500,00 m2 se deberá realizar el servicio centralizado de agua potable y tanque elevado.
Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de agua corriente, tanques de reserva generales, pozos de captación de agua y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Energía eléctrica
La red de distribución de energía eléctrica podrá ser aérea o subterránea. Se deberá realizar el alumbrado de calles internas.

Calle de acceso al club.
La calle de acceso que vincula al club con una vía externa pavimentada deberá ser pavimentada.
En todos los casos se deberán realizar las obras necesarias para el normal escurrimiento de las aguas pluviales de acuerdo al estudio hidráulico suscripto por profesional habilitado y autorizado por la Municipalidad.

Calles internas
Se exigirá la pavimentación que une el acceso principal con las instalaciones centrales del club y de las vías principales de distribución interna, contemplando en el diseño un rápido acceso de los servicios de seguridad, ambulancias y bomberos. Para calles secundarias se exigirá la pavimentación, estabilizado, entoscado u otro tratamiento de similares características según cada caso en particular.
Es obligatoria la aprobación del proyecto de desagües pluviales y tratamiento de calles previo a ejecutar movimiento de suelos en el terreno.

Calle perimetral
Se exigirá la apertura de calle perimetral cuando corresponda al trazado previsto en el plano Anexo III. Cuando la Subsecretaría de Planeamiento lo considere necesario en función del estudio de impacto de la zona exigirá apertura de calle perimetral aunque no esté contemplada en el plano Anexo III. Se solicitará la

forestación, iluminación, pavimentación o mejorado de la calle perimetral y veredas mediante un compromiso a cumplir en el momento que lo exija las demandas de la zona. En los casos que no sea conveniente la apertura de la calle perimetral la cesión obligatoria será compensada según lo establecido en el Artículo N° 43 Capítulo III.

Cerco perimetral
Deberá ser tratado de manera que sea compatible con el entorno rural circundante y de acuerdo con las normas fijadas en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.
En ningún caso podrá materializarse con muro de altura superior a 0,40 metros.

Barrios Cerrados:

F.O.T.: 0.5
F.O.S.: 0.4
Uso residencial predominante.
Viviendas multifamiliares: Se permitirá la construcción de un máximo de viviendas multifamiliares igual al 10% sobre el total de viviendas.

Superficie máxima del emprendimiento 16 hectáreas. Para superficies mayores según lo establecido en el Artículo 156° y el presente.

Parcelamiento: frente mínimo 20,00 metros - superficie mínima 800,00 m2

Retiros: frente 5 metros – laterales 4 metros - Fondo 6 metros
Altura de edificación: 9 mts.

Cesiones:
Barrios cerrados hasta 16 hectáreas: la cesión será del 6,00% sobre la superficie del emprendimiento descontando calles perimetrales a ceder para uso público.
El 4,5% será para espacio verde y libre público y el 1,5% para equipamiento comunitario.

Barrios Cerrados mayores a 16 hectáreas: la cesión será del 4,5% sobre la superficie del emprendimiento descontando calles perimetrales a ceder para uso público. El 3,5% será para espacio verde y libre público y el 1% para equipamiento comunitario.

Barrios Cerrados mayores a 16 hectáreas con parcelas mayores a 5.000,00 m2, la cesión será del 3,5% sobre la superficie del emprendimiento descontando calles perimetrales a ceder para uso público. El 2,5% será destinado para espacio verde y libre público y el 1,00% para equipamiento comunitario.
Para la aplicación de lo establecido sobre cesiones en el Articulo 42° en el caso de Proyectos de Barrios Cerrados, las cesión mínima

tendrá las dimensiones de la Unidad Parcelaria Tipo (parcela o unidad funcional), del emprendimiento que origina la obligación de cesión a ubicarse en el perímetro de la parcela o en otro sitio que apruebe la Subsecretaria de Planeamiento Municipal.

Se deberán dejar espacios verdes y sectores de equipamiento común para uso interno del barrio (seguridad, depósitos y otros) con un mínimo del 15% respecto de la superficie residencial.

En cumplimiento de lo establecido por D. Ley 8912/77 y Decreto 27/98, se establecen los servicios esenciales:

Cloacas:
No se admitirá el pozo negro o pozo absorbente, éste será reemplazado por un sistema de planta de tratamiento individual.
Cuando el barrio cerrado cuente con el 40% de ocupación y con parcelas inferiores a 2.500,00 m2 se deberá realizar la Red de desagües cloacales y planta de tratamiento.
Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de desagües cloacales, planta de tratamiento y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Agua:
Se deberá dotar al barrio cerrado de la red de distribución de agua corriente y tanques generales cuando este cuente con un 40% de ocupación y parcelas inferiores a 2.500,00 m2.
Con el fin de asegurar la preservación del medio ambiente y la salud de los habitantes, el municipio se reserva el derecho de solicitar cuando lo estime necesario la ejecución de la red de agua corriente, tanques de reserva generales, pozos de captación de agua y toda otra obra que sea necesaria para el normal funcionamiento del sistema adoptado, antes que se cuente con la ocupación del 40% indicado precedentemente.

Energía eléctrica:
La red de distribución de energía eléctrica podrá ser aérea o subterránea. Se deberá realizar el alumbrado de calles internas.

Calle de acceso al barrio:
La calle de acceso que vincula al barrio con una vía externa pavimentada deberá ser pavimentada. (Artículo 47° - Capítulo III).
En todos los casos se deberán realizar las obras necesarias para el normal escurrimiento de las aguas pluviales de acuerdo a un estudio hidráulico suscripto por profesional habilitado.

Calles internas
Se exigirá la pavimentación que une el acceso principal con las

instalaciones centrales del barrio y de las vías principales de distribución interna, contemplando en el diseño un rápido acceso de los servicios de seguridad, ambulancias y bomberos. Para calles secundarias se exigirá la pavimentación, estabilizado, entoscado u otro tratamiento de similares características según cada caso en particular.
Es obligatoria la aprobación del proyecto de desagües pluviales y tratamiento de calles previo a ejecutar movimiento de suelos en el terreno.

Calle perimetral
Se exigirá la apertura de calle perimetral cuando corresponda al trazado previsto en el plano Anexo III. Cuando la Subsecretaría de Planeamiento lo considere necesario en función del estudio de impacto de la zona exigirá la apertura de calle perimetral aunque no esté contemplada en el plano Anexo III. Se solicitará la forestación, iluminación, pavimentación o mejorado de la calle perimetral y veredas mediante un compromiso a cumplir en el momento que lo exija las demandas de la zona.
En los casos que no sea conveniente la apertura de la calle perimetral la cesión obligatoria será compensada según lo establecido en el Artículo N° 43 Capítulo III.

Cerco perimetral
Deberá ser tratado de manera que sea compatible con el entorno rural circundante y de acuerdo con las normas fijadas en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.
En ningún caso podrá materializarse con muro de altura superior a 0,40 metros.

ARTICULO 105°: La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, el Decreto Provincial 9404/86 y el Decreto Provincial 27/98 hará pasible a los responsables de las sanciones previstas en los Artículos 94° a 97° del Decreto Ley 8912/77.

ARTICULO 106°: En el interior de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados no se admitirá el uso educación, salud, culto y equipamientos comerciales. Se admitirá solamente la prestación de servicios de gastronomía en las instalaciones comunes de Club de Campo.
El uso educación se admitirá únicamente cuando se materialice en una parcela o unidad funcional que permita el acceso directo desde la vía pública.

ARTICULO 107°: La Municipalidad podrá establecer en las Ordenanzas Impositivas y Fiscal una tributación especial para los Clubes de Campo y los Barrios Cerrados, a efectos de atender las prestaciones en materia de salud pública cuando por motivos de estas radicaciones y su impacto en el empleo local aumente la cantidad de población estable y transitoria y se excedan los indicadores de atención primaria en los actuales centros de salud de las

Localidades, así como en el Hospital Municipal.

CAPITULO VI
Preservación y manejo del Patrimonio

ARTICULO 108°: Se promoverá la revalorización de los cascos de estancias de valor arquitectónico, histórico y/o paisajístico, mediante tratamiento especial de tasas municipales y autorización de localización de actividades turísticas y deportivo recreativas.

ARTICULO 109: Declárase Bien de Interés Patrimonial Histórico-Arquitectónico, sujeto a preservación las siguientes edificaciones, sitios y Cascos de estancias con sus edificaciones y entorno parquizado:

Casona de la estancia "La Campana" (Siglo XVIII-1900) en Vicente Casares.

Casco y Parque de la Estancia "San Martín en Cañuelas" (1865-1940), Parque Botánico, Museo, Capilla y anexos.

Casco de la estancia "La Figura" de Uribelarrea (1830-1920), incluyendo el galpón de la esquila, la noria con el balde volcador, como ejemplo de la Agricultura Colonial y Neo Colonial.

Palomar de patios sobre la Ruta Nacional N° 3 (siglo XIX).

Galpón N° 8 (1885) en la "Estancia San Martín en Cañuelas", Vicente Casares.

Capilla de Nuestra Sra. del Rosario en Vicente Casares (1902). Vicente Casares.

Sector de la Primera Fábrica La Martona con tanque de agua (1889)

Fábrica La Martona de Vicente Casares.

Almacén de Ramos Generales y Cancha de Pelota a paleta en Uribelarrea.

Silos de mampostería de los Tambos "La Martona" (1920), Vicente Casares

Almacén de ramos generales "La Siempre Viva" de Vicente Casares.

POBLADO HISTORICO de Uribelarrea: Conjunto Urbano rodeando la Plaza Centenario de Uribelarrea (1890), con la Iglesia Nuestra Sra. de Luján, viviendas y comercios, declarado por ordenanza 1.383/99 Poblado Histórico y de interés cultural de Cañuelas, por constituir un Patrimonio Cultural invalorable y el Museo de Herramientas Rurales de la Localidad.

ARTICULO 110°: Se promociona la actividad de la construcción dirigida a la preservación y reciclado de edificaciones existentes, a la generación de unidades habitacionales en las Áreas Urbanas, a la ejecución de obras destinadas a industrias, almacenaje y apoyo de la actividad rural que recuperen el patrimonio construido.

CAPITULO VII

Fondo Municipal de desarrollo Urbanístico y Movilización del suelo

ARTICULO 111°: Créase en el Partido de Cañuelas el Fondo Municipal de Desarrollo Urbanístico y Movilización del suelo.

ARTICULO 112°: Son funciones del Fondo:
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 adecuación a los distintos programas de vivienda o proyectos de interés públicos.
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 estudios de planeamiento sea necesaria la promoción y el desarrollo.
Destinar Fondos y gestionar obras de saneamiento, mejoramiento, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento, y desarrollo industrial compatibilizando la materialización de los lineamientos estratégicos con las prioridades que surjan de las distintas áreas de la Administración Municipal y Provincial.
Administrar los recursos que le asignan por el Artículo 114° del presente Capítulo.
Contar con información sistemática y actualizada sobre el valor de la tierra.

ARTICULO 113°: Serán autorizados por el Concejo Deliberante de conformidad con lo establecido por la Ley Orgánica Municipal, los casos de venta de aquellos inmuebles que no resulten necesarios para el cumplimiento de los fines estatales. Las reservas fiscales cedidas en cumplimiento de normas de subdivisión, solo serán enajenadas o permutadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarle el destino previsto u otro compatible, o una mejor solución urbanística.
Los recursos provenientes de estas operaciones pasarán a integrar el Fondo según lo establecido en el Artículo 114°, Inc. d) del presente Capítulo.
En todos los casos deberá respetarse lo establecido en el Artículo 61° del Decreto Ley 8912/77.

ARTICULO 114°: El Fondo deberá contar con los recursos que provengan o se integren por:
1- Recursos de tierra:
Tierras de dominio público municipal ya incorporadas o que se incorporen como tales en el futuro, por cualquier forma de adquisición del dominio ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, de acuerdo con la siguiente clasificación:
a.1 Las afectadas a actividades dependientes de la Administración Municipal.
a.2 Las libres de ocupación, con o sin afectación.
a.3 Las ocupadas ilegalmente, con o sin afectación.
a.4 Las otorgadas a título de cesión precaria o en concesión de uso

gratuita u onerosa.
a.5 Tierras provenientes de donaciones o legados.
a.6 Tierras adquiridas por el Fondo mediante compra, transferencia o permuta.
a.7 Tierras que el municipio afecta al Fondo.

2- Recurso en dinero:
Asignación de recursos provenientes de la Provincia o la Nación correspondiente a Organismos con similares misiones a nivel provincial o nacional o de programas específicos de asistencia en la materia.
Recursos provenientes de inversiones realizadas con el dinero del Fondo, sus intereses y reajustes.
Recursos provenientes de la percepción de cánones y arrendamientos, sobre tierras afectadas al Fondo.
Ingresos producidos por la venta de inmuebles del dominio municipal, que se resuelvan en virtud de la autorización dispuesta en el Artículo 113° del presente Capítulo.
Recursos que asigne el presupuesto al Fondo.

ARTICULO 115°: Los inmuebles que constituyan el Fondo deberán ser destinados al desarrollo de zonas para dotación de equipamiento comunitario y espacios verdes públicos, localización de vivienda, ejecución de infraestructura urbanística, parcelas industriales e implementación de acciones tendientes al completamiento del tejido como así también otros procesos de movilización del suelo, saneamiento y preservación de áreas urbanas.

ARTICULO 116°: Se creará una cuenta especial, previa autorización del Tribunal de Cuentas de la Provincia, para el funcionamiento del área que administra el "Fondo Municipal de Desarrollo Urbanístico y Movilización del Suelo". Los Fondos de esta cuenta serán administrados de acuerdo a la Carta Orgánica de la Municipalidad.

ARTICULO 117°: Se establecen como metas:
Realizar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial existentes en el Partido, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales.
Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa de calles públicas, permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario y compensaciones y contraprestaciones urbanísticas.
Aceptar a través de la Ley N° 11.622/98 la adquisición por donación, de predios a los que les sea condonada la deuda fiscal provincial y tributaria municipal.
Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas.

ARTICULO 118°: Créase una Comisión compuesta por dos miembros del Departamento Ejecutivo y dos del Honorable Concejo Deliberante, a

efectos de estudiar e instrumentar la organización y puesta en marcha del Fondo propuesto.

CAPITULO VIII
Gestión

Instrumentos de planificación – Instrumentos de gestión – Recursos – Gerenciamiento del desarrollo territorial – Tramitaciones.

ARTICULO 119°: Instrumentos de planificación
El planeamiento del territorio del Area N.O. del Partido se hará a través de los siguientes instrumentos básicos:
Modelo territorial establecido en el Anexo I.
Estrategias de Desarrollo Urbanas definidas y a definir por el Departamento Ejecutivo
Programas y proyectos particularizados-
Normas Urbanísticas constituidas por la presente Ordenanza y la Ordenanza 997/94.

Instrumentos complementarios

Son instrumentos complementarios los Planes Provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico (Artículo 3° inciso b del D. Ley 8912/77).

Instrumentos de gestión

Para la orientación, gestión y aprobación de los planes, programas y proyectos, el Municipio utilizará los siguientes instrumentos urbanísticos de intervención.

Sectores Especiales de Desarrollo Urbano Territorial
Proyectos especiales
Aportaciones urbanísticas
Convenios urbanísticos
Sistemas de actuación
Fondo Municipal de Desarrollo Urbanístico y Movilización del Suelo. (Capítulo VII).

ARTICULO 120°: Sectores especiales de Desarrollo Urbano Territorial:
Se denominan Sectores especiales de Desarrollo Urbano Territorial, a aquellos polígonos que requieren un régimen urbanístico específico, condicionado a sus particularidades, independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo.
Se declaran sectores especiales de Desarrollo Urbano Territorial los centros de población (áreas urbanas y complementarias) de Máximo Paz, Santa Rosa, Los Pozos, Santa Anita, San Esteban y Complementaria B° Belgrano) con el fin de lograr los objetivos de desarrollo urbano a través de emprendimientos públicos y/o privados superadores de la situación actual en consonancia con los

lineamientos establecidos. La zonificación preexistente mantendrá su vigencia hasta tanto se aprueben las normas especiales para cada sector, emergentes de los estudio y proyectos urbanísticos desarrollados.
Los propietarios de parcelas comprendidas en los sectores de Desarrollo Urbano Territorial podrán proponer proyectos urbanísticos integrales a la consideración del Ejecutivo Municipal, quien valorará especialmente las propuestas que tiendan al englobamiento o subdivisión de parcelas a los efectos de una mejor distribución parcelaria, de favorecer el completamiento de la trama urbana y la generación de espacios verdes en función de los proyectos de desarrollo urbano.
Para impulsar la movilización del suelo urbano, el Municipio podrá aplicar las normas establecidas en el D. Ley 8912/77 y sus modificatorias en los Artículos 84 y subsiguientes.

ARTICULO 121°: Proyectos Especiales.
Se denominan Proyectos Especiales, a aquellos que exigen un análisis diferenciado, debiendo observar acuerdos con los distintos actores involucrados y condicionantes específicas. Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada.
Los Proyectos Especiales serán objeto de estudios de viabilidad urbanística con vistas a analizar sus características diferenciales y se requerirá la realización de un estudio de impacto urbano territorial ambiental para determinar su aprobación conjuntamente con la consideración de las medidas de mitigación propuestas.
Los proyectos especiales son:

a). **Emprendimientos puntuales:** se refieren a un único inmueble, parcelamientos especiales de suelos, protección de inmuebles de interés patrimonial, ambiental, condiciones topográficas, etc.

b). **Grandes Emprendimientos Urbanos:**

Entre los grandes emprendimientos urbanos se indican:
Emprendimientos residenciales de gran porte, más de 10.000 m2. de superficie de parcelas o de sectores de interés social, cultural, o de protección.
Los Barrios de renovación o revitalización urbana, de reestructuración urbana o ambiental, de preservación de identidades locales y culturales, y proyectos de usos de carácter y escala metropolitana.

ARTICULO 122°: Aportaciones Urbanísticas.
Se considerarán aportaciones urbanísticas, aquellos recursos económicos o en especies, producto de la ejecución del planeamiento.

Se clasifican de acuerdo a la iniciativa originante en:
Aportaciones obligatorias: Aquellas definidas por el D. Ley

8912/77 y la presente Ordenanza.
Aportaciones concertadas: producto de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo municipal y los inversores privados.

Las aportaciones realizadas por los inversores privados podrán ser en dinero o en especies, estas últimas podrán materializarse dentro o fuera del polígono en el cual se desarrolla el emprendimiento, por medio de:
Cesión de suelo o inmuebles
Construcción de infraestructura
Equipamiento urbano
Viviendas de interés social

ARTICULO 123°: Se entiende por Compensaciones urbanísticas, las aportaciones que el Municipio fija por permuta o donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, de acuerdo a lo normado por el Artículo 57° del D. Ley 8912/77 o por transferencia de indicadores en caso de preservación del patrimonio u otras cesiones no obligatorias.

ARTICULO 124°: Convenios Urbanísticos
Se denominan Convenios Urbanísticos a los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos de desarrollo.

Los convenios urbanísticos podrán tener como objeto:
Adquisiciones fiduciarias de inmuebles
Consorcios de desarrollo urbano e industrial
Areas de desarrollo prioritario
Aportaciones urbanísticas, cesión de suelos, construcción de infraestructuras y equipamiento urbano.
Englobamientos para desarrollos urbanos (idem en normas de movilización del suelo urbano)
Baldíos aptos para recalificación ambiental
Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas
Estructuras o edificios inconclusos u obsoletos
Proyectos especiales
Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico.
Toda otra acción, obra, programa o desarrollo que tienda a alcanzar objetivos de desarrollo del municipio.

En ningún caso podrá otorgarse por vía de convenio urbanístico un aumento de superficie edificable mayor al 15% de la fijada por la zonificación y superarse los límites de densidad poblacional según los servicios esenciales a proveer o los que fija la legislación provincial en densidad, FOS y FOT.

ARTICULO 125°: Adjudicación fiduciaria de inmuebles

Se llama adjudicación fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de uno o mas propiedades con Fondos o recursos financieros aportados por una parte de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de proyectos de desarrollo urbano, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del municipio una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El apartante de los Fondos podrá reservarse el carácter de administrador del fideicomiso.

ARTICULO 126°: Consorcios de desarrollo urbano.
Se llaman consorcios de desarrollo urbano a la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de una o más propiedades aportadas por las partes de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de proyectos de desarrollo urbano con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El poder ejecutivo tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

ARTICULO 127°: Se llaman englobamientos para desarrollos urbanos, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano, o nuevo destino productivo (uso del suelo). Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que nuevo diseño urbano prevea la afectación del uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad.
Los parámetros para efectuar englobamientos están definidos en el Capítulo III. (Disposiciones Generales).

ARTICULO 128°: Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los terrenos baldíos ubicados en el Area N.O. del Partido iguales o mayores a 2.500,00 m2. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público, de conjuntos de vivienda de interés social, de equipamiento comunitario.

Recursos:

ARTICULO 129°: Serán considerados recursos para la ejecución del desarrollo urbanístico ambiental las tasas que tengan relación con cuestiones urbano territorial como por ejemplo derechos de subdivisión y construcción, uso del espacio público, multas por construcciones antirreglamentarias o sin permiso.
Los recursos provenientes de gravámenes especiales, como el

establecido en el Artículo 86° del Decreto Ley 8912/77 a las parcelas baldías o con edificación derruida. Asimismo en áreas identificadas como de preservación o valor patrimonial, los gravámenes serán disminuidos según surja de los estudios pertinentes.
Las aportaciones urbanísticas, producto de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo municipal y los inversores privados.
Las asignaciones presupuestarias específicas destinadas a la ejecución de planes, programas y proyectos urbanísticos.

Gerenciamiento del desarrollo territorial

ARTICULO 130°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo a efectuar la propuesta de organización gerencial de la Municipalidad a los fines de dar respuesta ágil a las decisiones de promoción del territorio.

ARTICULO 131°: Los objetivos, criterios y lineamientos estratégicos establecidos en el Capítulo I de la presente Ordenanza constituyen el elemento de juicio para la evaluación de emprendimientos, proyectos y obras.

ARTICULO 132°: Toda solicitud podrá ser denegada si no se encuadra en los objetivos, criterios y /o parámetros de desarrollo establecidos.

ARTICULO 133°: Encomiéndase a las Áreas de Cultura, Desarrollo Local y Planeamiento la definición de circuitos turísticos y recreativos, que vinculen la Ciudad cabecera, con la localidad de Uribelarrea y los sitios de interés por su atractivo patrimonial paisajístico, de producción o venta de productos locales.

ARTICULO 134°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo la gestión para la realización de un estudio del Patrimonio del Partido en materia histórica, arquitectónica, artística y paisajística a los fines de su identificación y catálogo, preservación y puesta en uso controlada.

ARTICULO 135°: Derógase la aplicación en el Partido de Cañuelas de la Ordenanza General 320/82, en las Ordenanzas Municipales 5, 8, 12 y 16/80 lo normado para la zona N.O. del Partido que queda reglamentado por la presente; el Artículo 3° de la Ord. 179/86; las Ordenanzas 297/88, 1070/95, 1110/96, 1515/00, 1620/01, 1727/01 y toda otra norma que se oponga a lo aprobado por la presente.

ARTICULO 136°: La Municipalidad adhiere a la Ley Provincial 12.443, promulgada por Decreto N° 1891/00 de fecha 12 de junio del 2000, de inversiones para Bosques Cultivados. Una vez promulgada la presente Ordenanza el Departamento Ejecutivo comunicará a la autoridad de aplicación provincial en forma taxativa la adhesión y los

beneficios que la misma otorga, comprometiéndose a mantenerlos durante el lapso estipulado en el artículo 8° de la Ley 25.080. El Departamento Ejecutivo designará el Organismo local que se encargará de la aplicación del presente régimen, autorizándolo a constituir entes o consorcios intermunicipales.

ARTICULO 137°: Fíjase el plazo de 90 días para que se proceda a adecuar la norma tributaria local a fin de acompañar la propuesta de desarrollo local y de ordenamiento territorial. La propuesta tributaria fijará también las exenciones impositivas para la actividad forestal.

Tramitaciones

ARTICULO 138°: Previo a la localización de toda actividad a emplazarse en el Partido se debe solicitar el certificado urbanístico de la parcela propuesta, como primer paso para obtener la autorización para el uso propuesto, quedando sujeta la radicación y habilitación a la cumplimentación de los requisitos establecidos para cada zona, tipo de emprendimiento y actividad. La obtención del certificado urbanístico con localización no autoriza a ejecutar obras o acciones en la parcela ni a efectuar publicidad.

ARTICULO 139°: Todos los proyectos y ejecución de obras en el Partido de Cañuelas, estén ubicados en Área Urbana, Complementaria o Rural, deben presentar la documentación exigida para cada caso, abonar los derechos respectivos y acreditar los aportes previsionales a las cajas profesionales que correspondan.

ARTICULO 140°: Toda solicitud que no se encuadre en los objetivos y parámetros de desarrollo local establecidos, y en las normas Municipales y Provinciales vigentes será denegada por la Subsecretaría de Planeamiento. En caso de tratarse de un emprendimiento cuyas características no han sido previstas en forma taxativa en la norma o presenta particularidades, la Subsecretaría de Planeamiento evaluará en forma particularizada el caso dentro de los parámetros generales establecidos y fundamentará su dictamen, pudiendo solicitar información complementaria al peticionante.

ARTICULO 141°: Todos los emprendimientos deberán contemplar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación provincial en materia de medioambiente, industria, comercio y uso del suelo; utilizándose los parámetros fijados por ellos para la presentación, evaluación y aprobación a nivel municipal.

ARTICULO 142°: Se autoriza al Departamento Ejecutivo a evaluar las presentaciones de asentamientos residenciales oficializados en la Municipalidad que se detallan en el anexo IV y cuentan con inicio de tramitación. Se fija un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación municipal que se realizará a

partir de la homologación de la presente por Decreto Provincial, para ratificar la solicitud. En los casos que el promotor ratifique el interés de continuidad y la Municipalidad considere que la localización es correcta, extenderá el certificado urbanístico de localización, y el promotor deberá presentar en un plazo no mayor de seis (6) meses corridos contados a partir de la fecha de obtención de la localización, la documentación completa exigida a nivel municipal y provincial correspondiente a la etapa de convalidación urbanística preliminar (prefactibilidad), ajustada a los requerimientos de la figura, las normas de la presente Ordenanza y la legislación provincial.

ARTICULO 143°: Cuando se llegue al cupo máximo establecido en el Artículo 49° del Capítulo III no se recibirán nuevas solicitudes a los efectos de dar cumplimiento a las pautas de orientación de crecimiento poblacional. Las presentaciones tendrán orden de prioridad por la fecha de inicio, y se irán autorizando cuando el cupo poblacional establecido lo permita.

ARTICULO 144°: Facúltase al Departamento Ejecutivo a solicitar toda la información, estudios o anteproyectos que estime necesarios para evaluar cada iniciativa.

ARTICULO 145°: Se solicita al Departamento Ejecutivo consultar a los propietarios de los predios zonificados en las Zonas Industriales no consolidadas, opinión sobre eventuales cambios en la calificación del uso del suelo.

ARTICULO 146°: Establécese como documentación mínima para la localización de Club de Campo o Barrio Cerrado la siguiente:
. Título de propiedad
. Plano según título y/o catastro
. Croquis de ubicación en el Partido con conexión a una vía de circulación pavimentada.

. Memoria técnica – descriptiva indicando como mínimo los siguientes puntos:

Cantidad de parcelas y dimensionado
Principales actividades a desarrollar
Formas en que se prevee evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales.
Sistema de provisión de agua potable a adoptar.
Energía eléctrica, gas, teléfono, etc.
Tratamientos de las calles internas.
Sistemas a adoptar para el tratamiento de residuos domiciliarios.
Descripción del tratamiento de calle que une el emprendimiento con una vía pavimentada (Ruta-Autopista).
Certificación de libre deuda Municipal.
Los puntos arriba enunciados serán sujetos a estudio por parte del Departamento Ejecutivo Municipal a fin de determinar la viabilidad

del emprendimiento urbanístico, y el Honorable Concejo Deliberante podrá tomar conocimiento de los mismos por medio de una resolución aprobada por el Cuerpo cuando lo estime necesario.
El estudio de impacto ambiental es obligatorio para todos los emprendimientos de Barrio Cerrado. Para Club de Campo se autoriza a la Subsecretaria de Planeamiento a solicitar estudio de impacto en los proyectos que por su emplazamiento y/o características lo considere necesario.
Todo Barrio Cerrado mayor a 6 Hectáreas deberá acompañar al momento de su presentación inicial, un estudio urbanístico referido al empadronamiento y su compatibilidad con el Area de influencia, que aporte los elementos para justificar la razonabilidad de su magnitud por su valor paisajístico o su condición de predio a recuperar y ecuación económico-financiera positiva con relación a la inversión a realizar.

ARTICULO 147°: Establécese como documentación mínima para la convalidación técnica preliminar de Club de Campo o Barrio Cerrado la siguiente:
Aprobación de la localización por parte del Municipio y/o Disposición Provincial por Artículo 4° Dto. 9404/86.
Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) con relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
Plano del anteproyecto urbanístico visado por la Municipalidad sobre la base según título y/o catastro en el que conste:
Localización del Area común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medida de parcelas y ancho de calles.
Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento, común y circulatoria).
Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectáreas.
Número de viviendas unifamiliares y multifamiliares.
Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.
Memoria técnica visada por la Municipalidad en la que se especifique:
Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.
Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. (si se adopta por el régimen Geodesia se deberá presentar el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar).
Forma en que se prevee efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
Número de parcelas previstas como así también número de viviendas

unifamiliares y multifamiliares.
Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de vivienda por hectárea.
Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
Indicación del compromiso de forestación de las calles perimetrales a ceder.
Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

. Evaluación económico financiera del proyecto que incluya, indicación del usuario a que va dirigido y del monto de inversión estimado que implica la ejecución del proyecto.

ARTICULO 148°: Establécese como documentación mínima para la convalidación técnica final de Club de Campo o Barrio Cerrado la siguiente:

Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
Proyecto de obras de saneamientos o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por el Organismo de Competencia.
Proyecto de red de circulación y de las obras viales a realizar aprobadas por la Municipalidad.
Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
Plano de obras de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipo de viviendas (si correspondiese aprobados por la Municipalidad).
Compromiso de forestación de la calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la Municipalidad.
Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipo de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la Municipalidad.
Plano de proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balance de superficies, densidad bruta (db), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares y multifamiliares firmado por los profesionales actuantes.
Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias aprobados por la Municipalidad.
Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por

las entidades competentes.
- Garantía a favor de la Municipalidad, en resguardo de la ejecución de la totalidad de las obras, según lo establecido por el Articulo 156°. En la etapa de convalidación técnica final se firmará un compromiso que indique el monto y la forma que adoptará la garantía a favor de la Municipalidad, la que deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la fecha de notificación de aprobación de la factibilidad del proyecto y previo al inicio de las obras. Dicha garantía será levantada cuando el municipio, a través de sus Areas de competencia, certifique la ejecución de las obras de acuerdo a los planos aprobados.

ARTICULO 149°: Estudio de Impacto

Los Requisitos mínimos para Estudio de Impacto para todo emprendimiento que así lo exija son:
Definir el área de influencia de un proyecto según el siguiente criterio:
Ubicación en el Partido y relación con la red primaria de circulaciones y transporte.
Entorno mediato a evaluar. Definición del área o sector que se estudiará para el impacto del emprendimiento por parte de la Subsecretaría de Planeamiento.
Entorno inmediato. Predios linderos y los ubicados hasta un radio de 5000 m. de la parcela receptora.

Altimetría : Aptitud del suelo para el uso residencial u otro proyecto.
Evaluación del impacto por ocupación del suelo (impermealización y escurrimientos, en cuanto a aguas superficiales y aguas subterráneas).
Evaluación del impacto por obras o movimientos del suelo.
Sistema de desagües pluviales hasta el sitio de desagüe

Incremento del tránsito.
Certificación de contaminación sonora y del aire
Molestias por incremento del flujo vehicular
Deterioro del ambiente por tala de árboles para apertura de calles y éxodo de fauna natural por ruido y movimientos.

4- Prestación de infraestructura de servicios
Calidad del agua para consumo (cantidad y calidad química y bacteriológica)
Efecto de la disposición de líquidos pluviales y cloacales.
Balances hídricos por volumen de extracción y disposición. Altura de napas subterráneas.
Tendido de redes de energía, zonas de restricción (eventuales perjuicios para habitantes, la fauna y flora, o bienes materiales).

5- Impacto en el medio

Flora, deterioro de pasturas, vegetación y arbolado.
Fauna, emigración de especies, etc.
Suelo, impacto de la urbanización sobre el suelo
Aire, suelo y agua se estudian en puntos anteriores

6- Impacto de la localización de nueva población y posibilidades de interacción con la preexistente.

7- Impacto en la economía local por generación de empleos, incremento del consumo, etc.

ARTICULO 150°: Se establece el siguiente cursograma de gestión para la evaluación de presentaciones: Mesa de Entradas / informe de Planeamiento / informe de Catastro / informe de Producción / informe de Medio Ambiente, quienes evaluarán el caso desde la órbita de sus respectivas competencias y establecerán las observaciones, condicionamientos y/o obligaciones a tener en cuenta en forma previa a la aprobación de cada propuesta. El Área de Planeamiento es la encargada de sintetizar los requerimientos y girar a dictamen de Asesoría Legal.

ARTICULO 151°: Establécese el plazo de 30 días para que la Municipalidad se expida rechazando, aprobando o efectuando observaciones para la adecuación de los proyectos o solicitando información faltante o complementaria.

ARTICULO 152°: La Subsecretaría de Planeamiento comunicará a través de Expediente al Presidente del Honorable Concejo Deliberante sobre cada evaluación positiva, el cual recibirá copia de la memoria, plano urbanístico y de la certificación otorgada para que pueda efectuar el seguimiento de la producción del territorio.

ARTICULO 153°: Cumplida la tramitación se aprueba y pasa a convalidación y aprobación provincial a través de los Organismos competentes en cada temática.

ARTICULO 154°: La aprobación de localización o radicación consistirá en la obtención del certificado urbanístico y genera derecho al solo efecto de continuar la tramitación. A los seis meses corridos, contados desde la expedición del certificado urbanístico de localización, vence el término para la presentación del legajo completo para obtención de la prefactibilidad.
La aprobación de la etapa de prefactibilidad perderá vigencia al año corrido desde su efectivización, así como vencen la factibilidad o los proyectos que no tengan inicio cierto de ejecución en igual plazo. Pasado ese lapso perderán el derecho adquirido y deberán reiniciar la gestión. En caso de urbanizaciones residenciales la pérdida de la prefactibilidad o la factibilidad, dará acceso para la tramitación y autorización de otros emprendimientos de características similares.

ARTICULO 155°: La habilitación de establecimientos de producción intensiva de ganado a corral, así como los criaderos de cualquier índole quedan sujetos al estudio de impacto que asegure la compatibilidad con las actividades emplazadas en el entorno y a las disposiciones del Senasa.

ARTICULO 156°: Toda propuesta de Barrio Cerrado mayor a 6 hectáreas deberá acompañar al momento de su presentación (localización), un estudio urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o su alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económico - financiera.
La localización de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo se otorgará condicionada a la presentación en la etapa de convalidación técnica preliminar (Prefactibilidad) de la evaluación económico financiera del proyecto que incluya, indicación del usuario al que se dirige y del monto de inversión que implica la ejecución del proyecto.
Asimismo todo Barrio Cerrado y Club de Campo una vez obtenida la convalidación técnica final (factibilidad), deberá establecer una garantía a favor de la Municipalidad que le permita disponer de un resguardo en caso de que deba atender eventuales conflictos derivados de la no ejecución o paralización de las obras comprometidas. Dicha garantía podrá constituirse a través de aval bancario, póliza de caución y/o garantía real por el valor total del costo de las obras de infraestructura que implique el emprendimiento, la que será levantada cuando el Municipio a través de sus áreas de competencia certifique su materialización de acuerdo a los planos presentados.

ARTICULO 157°: El esquema Director de Ordenamiento Urbano Territorial corresponde al Anexo I, los Planos de Organización Territorial y Uso del Suelo corre como Anexo IIa, IIb, IIc, IId el esquema de estructura circulatoria constituye el Anexo III y el listado de emprendimientos residenciales el Anexo IV de la zona delimitada por el Artículo 1° de la presente Ordenanza.

ARTICULO 158°: Dése al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos, dése al Libro Oficial de Ordenanzas bajo el **N° 1792/02**, y cumplido archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CAÑUELAS, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOS.

ORDENANZA N°: 1792/02