Exp D. 416/2021

MUNICIPALIDAD DE SUIPACHA
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
11 MAY 2021
ENTRADA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SUIPACHA

ORDENANZA Nº 2568/2021

Artículo Nº 1: Apruébese la Zonificación y Uso del Suelo para el Partido de Suipacha, cuyas normas forman parte integrante de la presente como Anexo I.

Artículo Nº 2: Autorizase al Departamento Ejecutivo a reglamentar todo lo inherente a los usos específicos mediante el dictado del Decreto pertinente.

Artículo Nº 3: El presente tendrá vigencia a partir de su convalidación por parte de los Organismos Provinciales intervinientes y de la promulgación del D.E.

Artículo Nº 4: Deróguese las Ordenanzas Número: 710/79; 894/87; 1258/96; 1263/96; 1291/97; 1348/98; 1350/98 y 1443/00 y toda norma que se oponga a la presente.

Artículo Nº 5: De forma.

WALTER E. OCHOA
PRESIDENTE
H. C. DELIBERANTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
de SUIPACHA - Pcia. de Bs. As.
11 MAY 2021
SALIDA

SILVIA BRAGHI

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE • SUIPACHA - Pcia. de Bs. As. •

Dada en el recinto del H.C.D. de Suipacha a los diez días del mes de Mayo de 2021.

Suipacha, 03 de mayo de 2021.

DICTAMEN DE LA COMISÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y VIALIDAD

Ref.: ASUNTO Nº 2037:

VISTO:

El Asunto de referencia Y;

CONSIDERANDO:

La documentación detallada y adjunta en el Proyecto presentado a este Cuerpo Deliberativo;

La información ingresada, conforme a las preguntas de esta Comisión a la Secretaría de Obras y servicios Públicos;

Luego de haber realizado un análisis de ello;

Los miembros de esta Comisión, de forma unánime

Resuelven:

Artículo 1º: Recomendar la aprobación del Asunto de referencia sin modificaciones.

Artículo 2º: De forma.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
de SUIPACHA - Pcia. de Bs. As.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipio de Suipacha (Bs. As.)

INTERIOR

Número de Orden de Archivo _____

Año 2020 Letra "I" Nº de Expediente 40 / 2020

Apellido y Nombre (1) DEPARTAMENTO EJECUTIVO.

Causa ELEVA PROYECTO DE ORDENANZA SOLICITANDO SE APRUEBE LA ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO PARA EL PARTIDO DE SUIPACHA.

DOCUMENTOS AGREGADOS	PASO A OFICINA FECHA

_____
SECRETARIO

"2020- AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO"

Municipio de Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 1
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

Suipacha, 18 de Diciembre de 2.020

Señor Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Walter E. Ochoa
S / D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., y por su intermedio a los demás miembros de ese Cuerpo, con motivo de elevar un Proyecto de Ordenanza que a continuación se adjunta.

Sin otro particular, saludo a Ud. y a los Señores Concejales muy atentamente.

MUNICIPALIDAD DE SUIPACHA
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
22 DIC 2020
ENTRADA

Exp N° 958/2020

MUNICIPALIDAD DE SUIPACHA - INTENDENCIA -

ALEJANDRO W. FEDERICO
Intendente Municipal

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
de SUIPACHA - Pcia. de Bs. As.
22 DIC 2020
ENTRADA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE - SUIPACHA - Pcia. de Bs. As.

María Laura Vidal
Secretaria H.C.D. - Suipacha

ASUNTO Nº 2037

Municipio de Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "I" FOLIO Nº 2
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

VISTO:

Lo normado en el Decreto Ley 8912/77, en su artículo 70º, en cuanto a la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial que recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial;

Lo establecido en su artículo 75º, en relación a los instrumentos de aplicación y las sucesivas etapas del proceso de planeamiento municipal;

Lo enunciado en sus artículos 78º y 79º que establecen el marco a seguir en cuanto a la zonificación según usos, sus etapas y prioridades; y

CONSIDERANDO:

Que la regulación urbana vigente en el partido está normada por Ordenanza nº 710/1979, con una vigencia de 41 años;

Que el municipio viene desarrollando un proceso de estudio y propuesta de ajuste de dicho marco normativo vigente sostenido en un diagnóstico territorial y estratégico de la situación social y urbana actual;

Que mediante un trabajo conjunto entre la Municipalidad de Suipacha y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, del Ministerio de Gobierno de la Provincia se desarrolló un proceso de asistencia técnica con el fin de lograr la concordancia de dicho ajuste con lo normado por el Decreto Ley Nº 8912/77;

Que, en ese contexto, luego de evaluado el proyecto de zonificación, la mencionada Dirección Provincial sugirió la sanción de la Ordenanza para la regulación del uso, ocupación, subdivisión en el marco del Decreto Ley Nº 8912/77;

Por ello, este Departamento Ejecutivo, en uso de sus atribuciones emite el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébese la Zonificación y Uso del Suelo para el Partido de Suipacha, cuyas normas forman parte integrante del presente como Anexo I.

Artículo 2°: Autorizase al Departamento Ejecutivo a reglamentar todo lo inherente a los usos específicos mediante el dictado del Decreto pertinente.

Artículo 3°: El presente tendrá vigencia a partir de su convalidación por parte de los Organismos Provinciales intervinientes y de la promulgación del D.E.

Artículo 4°: Deróguese las Ordenanzas Numero: 710/79; 894/87; 1258/96; 1263/96; 1291/97; 1348/98; 1350/98 y 1443/00 y toda norma que se oponga a la presente.

Artículo 5°: De forma.

MUNICIPALIDAD DE SUIPACHA
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
14 DIC 2020
RECIBIDA

Exp N° 919/2020

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020
FOLIO Nº 3

Suipacha 14 de Diciemnbre de 2010

Intendente Municipal

Sr. Alejandro Federico

S/D:

De mi mayor consideración me dirijo a Ud. con el fin de elevar el Proyecto del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial junto con los anexos para su análisis y estudio correspondiente, manifestando la necesidad de poder concretar el mismo con el fin de promover un crecimiento ordenado de la Ciudad.

El presente proyecto de creación de una ordenanza de zonificación y uso del suelo para el Partido de Suipacha, es una propuesta que surge de la preocupación que radica en el crecimiento desordenado y amorfo que se ve reflejada en el ejido de la Ciudad.

Si bien existe un estudio profundo del Partido y un intento de ordenamiento generado a partir de la construcción de un Plan Estratégico realizado en el año 2000, y del cual incluiremos mucha información como referencia, la Ordenanza que actualmente regula el uso del suelo es la Nº710 y corresponde al año 1978. Por lo cual es necesaria la actualización de la misma para dar respuesta a todas las situaciones y problemáticas que hoy se plantean en el área, debido al crecimiento notable y necesario de todos estos años, y que en muchos casos no estuvo acompañado por la infraestructura correspondiente.

Siendo premisa fundamental la Planificación Urbana local, tiene como objetivo principal crear las condiciones para que sea posible mejorar las condiciones de vida y trabajo de los habitantes de la comunidad, detectando, seleccionando y priorizando las debilidades y fortalezas del Territorio Municipal, delimitando las diferentes escalas para un adecuado desarrollo del uso de suelo, con indicadores que acompañen la propuesta y promoviendo un desarrollo sostenido con infraestructura que permita el mismo, generando los Mecanismos y Herramientas que garanticen una correcta aplicación del sistema normativo creado. Definiendo una gestión preocupada y ocupada en lograr la

CORRESPONDE A LETRA "I" FOLIO Nº 4
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

Suipacha

regularización de la foto actual de la ciudad y permitir su crecimiento ordenado, con lineamientos claros que permitan un prospero ejido urbano y que pueda desarrollarse a lo largo de los años.

El nuevo código se sustenta a partir de la necesidad de regular el crecimiento urbano, entendiendo que la desactualización de un marco normativo genera un crecimiento y un funcionamiento desordenado del espacio urbano, sobre áreas con usos no definidos, incompatibles, y la falta de redes de servicios de infraestructura. A ello se suma un sistema de movimientos complejo, tortuoso, pero emergente de la convivencia del tránsito cotidiano con la necesidad de desarrollo de la economía local (tránsito de camiones).

Por lo expuesto, gracias a la asistencia y trabajo conjunto con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial es que elaboramos el siguiente Código.

INTENDENCIA MUNICIPAL SUIPACHA

Martina Carla Manfredi
Secretaria de Obras y Servicios Públicos

CORRESPONDE A LETRA "I"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 5

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USOS DEL SUELOS

PARA EL PARTIDO DE SUIPACHA

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 6

INDICE

TITULO1. GENERALIDADES

CAPITULO 1. **SUPUESTOS TEÓRICOS**

APARTADO 1. SUSTENTABILIDAD

APARTADO 2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

APARTADO 3. LIBRE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

APARTADO 4. GESTIÓN CONCERTADA

CAPITULO 2. **DISPOSICIONES DE APLICACIÓN Y REVISIÓN**

APARTADO 1. ÁMBITO DE COMPETENCIA

APARTADO 2. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

APARTADO 3. INTERPRETACIÓN

TITULO2. OCUPACIÓN Y VOLÚMENES EDILICIOS.

CAPITULO 1. **RELATIVOS A LOS INDICADORES URBANISTICOS**

APARTADO 1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

APARTADO 2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

APARTADO 3. DENSIDAD POBLACIONAL NETA (DPN)

APARTADO 4. COEFICIENTE UNIDAD FUNCIONAL (C.U.F.)

APARTADO 5. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

CAPITULO 2. **RELATIVOS A LA POSICIÓN EN LA PARCELA**

APARTADO 1. RETIRO DE FRENTE

APARTADO 2. RETIRO LATERAL

Sulpacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 7

APARTADO 3. RETIRO FONDO

CAPITULO 3. **RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO**

APARTADO 1. ALTURA MÁXIMA

CAPITULO 4. **RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE**

APARTADO 1. ESPACIO LIBRE URBANO

APARTADO 2. CENTRO DE MANZANA

APARTADO 3. PATIO ENTRE BLOQUES

APARTADO 4. ESPACIO LIBRE AUXILIAR

TITULO3. ORGANIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO 1. **CLASIFICACIÓN POR SU CORRESPONDENCIA CON LA ZONA O CON OTROS USOS**

CAPITULO 2. **CARACTERIZACIÓN POR SU GÉNERO**

APARTADO 1. USO RESIDENCIAL

APARTADO 2. USO COMERCIAL

APARTADO 3. USO EQUIPAMIENTOS

APARTADO 4. USO SERVICIOS

APARTADO 5. PRODUCTIVO INDUSTRIAL

APARTADO 6. PRODUCTIVO AGROPECUARIO

APARTADO 7. EXTRACTIVO

TITULO4. DIVISIÓN DEL SUELO

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 8

CAPITULO 1. **CONSIDERACIÓNES GENERALES**

CAPITULO 2. **SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

CAPITULO 3. **SUBDIVISIONES EN EL ÁREA RURAL**

CAPITULO 4. **SUBDIVISIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y PARQUES INDUSTRIALES**

TITULO5. NORMAS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPITULO 1. **DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS Y ZONAS**

APARTADO 1. ZONAS DEL ÁREA URBANA

APARTADO 2. ZONAS DEL ÁREA COMPLEMENTARIA

APARTADO 3. ZONAS DEL ÁREA RURAL

APARTADO 4. ZONAS ESPECIALES

APARTADO 5. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES

APARTADO 6. REGULACIÓN PARTICULAR PARA CADA ZONA

APARTADO 7. HOJAS DE ZONA

APARTADO 8. PLANILLA DE USOS

APARTADO 9. PLANILLA RESUMEN DE ZONAS

TITULO6. ESTRUCTURA VIAL CIRCULATORIA

CAPITULO 1. **CLASIFICACION DE LA RED VIAL**

CAPITULO 2. **RESTRICCIONES DE LA RED VIAL**

TITULO7. NORMAS AL ESPACIO PÚBLICO

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "I"
FOLIO Nº 9

Suipacha

CAPITULO 1. **DEFINICIONES GENERALES**

CAPITULO 2. **ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO**

APARTADO 1. ESPACIOS VERDES

APARTADO 2. VEREDAS

APARTADO 3. RAMBLAS Y BULEVARES

APARTADO 4. ARBOLADO URBANO

APARTADO 5. MOBILIARIO URBANO

APARTADO 6. SEÑALIZACIÓN, PUBLICIDAD, TOLDOS Y MARQUESINAS

APARTADO 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

APARTADO 8. BARRERAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 3. **ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO.**

TITULO8. TRAMITACIONES

CAPITULO 1. **CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES**

APARTADO 1. PREFACTIBILIDAD TÉCNICA.

APARTADO 2. FACTIBILIDADES DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.

APARTADO 3. CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICO URBANÍSTICA

APARTADO 4. CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICA DE LOTEOS EN EL ÁREA COMPLEMENTARIA O RURAL

APARTADO 5. CERTIFICADO DE APTITUD DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN EDILICIO

APARTADO 6. CERTIFICADO DE APTITUD DE INTERVENCIÓN EN BIENES COMPRENDIDOS EN EL CATÁLOGO

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 10

APARTADO 7. TITULO 1. GENERALIDADES

CAPITULO 1. SUPUESTOS TEÓRICOS

APARTADO 1. SUSTENTABILIDAD

Articulo 1. La presente Ordenanza tiene como objetivo fundamental asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas.

Articulo 2. Se deberá tener especial cuidado en la promoción del mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

Articulo 3. Toda acción a realizarse sobre el ámbito del Partido de Suipacha deberá:

a. Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales.
b. Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos.
c. Asegurar la conservación de la diversidad biológica.
d. Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo.
e. Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal.

APARTADO 2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Articulo 4. Es de interés público el fomento de la participación social en los procesos de toma de decisión en la gestión territorial.

Articulo 5. La presente Ordenanza garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva, como asimismo a los organismos municipales la obligatoriedad de responder a las inquietudes planteadas

Articulo 6. Todos los ciudadanos del Partido de Suipacha tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos de la gestión territorial, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones ante los órganos administrativos y judiciales.

Articulo 7. El Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, tiene la obligación de resolver todas las peticiones y solicitudes que se le dirijan en la materia regida por esta Ordenanza.

APARTADO 3. LIBRE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Articulo 8. La Municipalidad garantiza el derecho de los ciudadanos a la plena información pública.
Articulo 9. Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Partido de Suipacha tiene derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o urbano ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

RESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020. LETRA "T" FOLIO Nº 11

Articulo 10. Todos los procedimientos administrativos alcanzados por la presente, serán entendidos como públicos y todo ciudadano tiene derecho a consultarlos y a obtener la información pertinente de los mismos.

Articulo 11. La información solicitada en los términos del artículo precedente deberá ser entregada por la autoridad competente dentro un plazo de 15 días hábiles. Sólo en casos excepcionales, cuando existan razones fundadas y siempre con notificación al solicitante, la **Oficina Técnica Municipal** (Autoridad de Aplicación) podrá ampliar este plazo otros 10 días hábiles.

Articulo 12. Toda denegación de un pedido de información deberá estar sustentado por causas fundadas.

APARTADO 4. GESTIÓN CONCERTADA

Articulo 13. Es considerado como propicio para la gestión del territorio la promoción formas de asociación entre el municipio y el sector privado, las que podrán materializarse mediante las figuras jurídicas de: aportaciones concertadas, ejecución de infraestructura por compensación de tasas, entes jurídicos de capitales mixtos y asociaciones mixtas.

Articulo 14. La presente norma adhiere a lo dictado por la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14449 y promueve su aplicación en el ámbito del Partido de Suipacha a los efectos de lograr la mejora integral del hábitat, generando y facilitando la gestión de proyectos y urbanizaciones, promoviendo la regularización de situaciones de informalidad, generando los instrumentos que reduzcan las expectativas especulativas y su impacto en el desarrollo urbano habitacional de Suipacha.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN Y REVISIÓN

APARTADO 1. ÁMBITO DE COMPETENCIA

Articulo 15. Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la totalidad del Partido de Suipacha. Alcanza y rige todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios en general, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de las vías públicas, la subdivisión y englobamiento de las parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

APARTADO 2. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

Articulo 16. La presente Ordenanza será ejecutiva una vez convalidada por el Departamento Ejecutivo Provincial en los términos del DL. N° 8912/77.

Articulo 17. Toda propuesta de modificación, así como de revisión deberá contener los siguientes aspectos:

a. Justificación de su conveniencia y oportunidad.
b. Definición puntual del objeto de la modificación.
c. Descripción de las modificaciones con un análisis pormenorizado de los aspectos a los que afecta.
d. Deberán acompañarse a la modificación, todos los planos que en virtud de la misma se verían alterados y a la misma escala que los que se modifica.

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "I"
FOLIO Nº 12

Articulo 18. Todo proceso de revisión o modificación normativa que implique cambios sustanciales en el ordenamiento del territorio, así como cualquier otro que determine una alteración de las bases fundamentales de esta ordenanza deberá someterse a la pertinente información pública.

APARTADO 3. INTERPRETACIÓN

Articulo 19. En la interpretación de la Ordenanza prevalecerán como criterios aquellos más favorables al interés General Urbano y Ambiental, teniendo en cuenta principalmente:

a. El equilibrio entre aprovechamiento urbanístico privado y la disposición de los equipamientos urbanos públicos,
b. La mejora de los espacios libres públicos.
c. La mejor conservación del patrimonio protegido.
d. El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana
e. El resguardo de las calidades ambientales.

Articulo 20. Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá la CIC (Comisión de Interpretación del Código), que informará, en su caso, con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

Articulo 21. Los dictámenes efectuados por la CIC tendrán el carácter de precedente a efectos interpretativos similares, debiendo sistematizarse constituyendo un documento público sometido a información pública permanente.

Articulo 22. En caso de discrepancia prevalecerán:

a. Los textos escritos sobre los documentos gráficos.
b. Los planos de menor escala sobre otros de mayor.
c. La jerarquía anterior sólo podrá alterarse para una discrepancia concreta, cuando pueda deducirse claramente cuál es el documento erróneo.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 13

TITULO 2. OCUPACIÓN Y VOLÚMENES EDILICIOS.

CAPITULO 1. RELATIVOS A LOS INDICADORES URBANISTICOS.

Articulo 23. Son indicadores urbanísticos aquellos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona.

Articulo 24. Los indicadores urbanísticos de intensidad de ocupación son:

1. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
3. Densidad Poblacional Neta (DPN)
4. Cantidad de Unidades Funcionales máximas por parcela (CUF)
5. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)

APARTADO 1.FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Articulo 25. Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Articulo 26. A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando superficies cubiertas y semicubiertas.

Será computable para el F.O.S:

a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
b) La superficie conformada por los voladizos, aleros o salientes que superen los 0,60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

Articulo 27. En las parcelas afectadas por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará para el cálculo del FOS la superficie de la parcela resultante libre de restricción.

APARTADO 2.FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Articulo 28. Se denomina Factor de Ocupación del Total (FOT) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Articulo 29. No se computarán para el cálculo de F.O.T. las superficies correspondientes a cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas ni tampoco la de planta libre. Se computará el 50% de las superficies de los locales que posean por lo menos el 50 % del perímetro abierto.

APARTADO3.DENSIDAD POBLACIONAL NETA (D.P.N.)

Articulo 30. La Densidad Neta es el instrumento que controla el nivel de densificación poblacional de las edificaciones sean estas de uso exclusivo o que contengan usos mixtos.

Articulo 31. Se denomina Densidad Neta a la relación entre la población de una parcela y su superficie.

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 14

Articulo 32. Las DN a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada zona.

Articulo 33. Las densidades netas se regirán por los Arts. 32 a 41° del Decreto - Ley N° 8912/77.

APARTADO 4. COEFICIENTE UNIDAD FUNCIONAL (C.U.F.)

Articulo 34. La unidad funcional consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la víapública directamente o por un pasaje común.
Del análisis de la Ciudad, su tipología y esencia es que se plantea el crecimiento de la misma y se analizó en cada situación puntual existente y proyectando su potencial, por eso no existe una formula específica, es un Coeficiente planteado por el equipo de trabajo Técnico pensando en cada parcela, cuántas unidades funcionales pueden existir.

Articulo 35. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

APARTADO 5. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

Articulo 36. La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y/o parquizado.

Articulo 37. En parcelas superiores a los 300m2 se deberá destinar un porcentaje no inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

CAPITULO 2. RELATIVOS A LA POSICIÓN EN LA PARCELA

APARTADO 1. RETIRO DE FRENTE

Articulo 38. Se entiende como **Retiro de Frente** a la distancia entre la línea municipal y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento exterior de la fachada. Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción.

Articulo 39. En los casos en los cuales no exista Retiro de Frente y el volumen edilicio coincida con la Línea Municipal, se establece que:

a) No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.

b) Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00m. (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.

Los balcones deberán ser abiertos, mantendrán un retiro mínimo de sesenta cm (0.60 m) respecto de las líneas divisorias laterales.

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "I"
FOLIO Nº 15

c) No podrá ser superado por ninguna construcción por debajo de la cota de parcela.

APARTADO 2. RETIRO LATERAL

Articulo 40. Se entiende por **Retiro Lateral** a la superficie no edificable a nivel cota de parcela, ubicada entre los parámetros verticales laterales de los edificios y los ejes divisorios, y conectados directamente con el espacio de vía pública, con la edificación línea municipal o el retiro de fondo.
Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción.

APARTADO 3. RETIRO FONDO

Articulo 41. Se entiende como **Retiro de Fondo,** a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno. El retiro de fondo origina el Corazón de manzana.

Articulo 42. El retiro de fondo, se calcula a partir de establecer un retiro desde el eje divisorio de fondo mínimo e igual al 20% del largo de la parcela y no inferior a 6,00 metros en todas las parcelas.

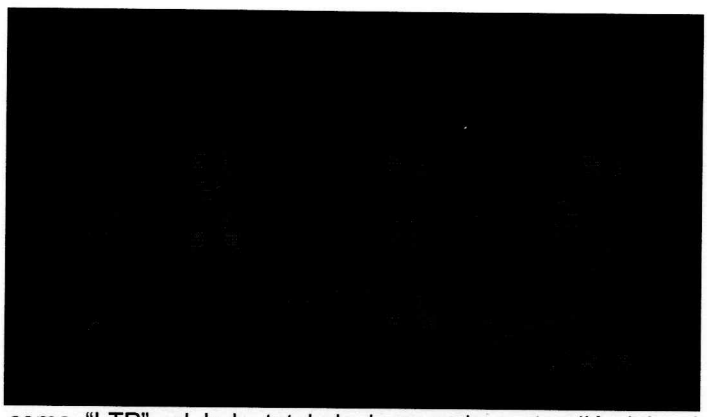
Articulo 43. Esta línea de fondo puede ser ocupada hasta un 40%, con parrillas, cobertizos con una altura máxima de hasta 3.30m.

Articulo 44. El retiro de fondo no será de aplicación en parcelas mayores a 5.000m2 y que tengan más de 2 lados a la vía pública, el proyecto deberá ser previamente autorizada por la Oficina Técnica Municipal.

Retiro de fondo en parcelas desarrolladas en el interior de la manzana

Articulo 45. En parcelas internas desarrolladas entre líneas divisorias y con un acceso desde la vía pública inferior a los 3.00 metros. de ancho, -cuya forma es a semejable a un martillo- se aplicará el siguiente esquema para la determinación del retiro de fondo:

Para LTP= 10 m. no se exige fondo
Para LTP= 10 m. y hasta 20 m. de fondo será de 4 m.
Para LTP= Mayor de 20 m. se aplica la fórmula = 0,3 (LTP-20)



Se entiende como "LTP": al lado total de la parcela, entendiéndolo siempre como el lado ubicado únicamente en el interior de la manzana

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "I" FOLIO Nº 16

Articulo 46. En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre conformado por el retiro de fondo, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, a criterio de la OPM.

Retiro de fondo en las parcelas con salida a más calle de una calle

Articulo 47. En parcelas con salida a más de una calle el estudio para determinar el retiro de fondo quedará definido por Oficina Técnica competente, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana y al interés general urbano y ambiental.

Retiro de fondo en las parcelas que superan el eje de la manzana y parcelas trapeciales

Articulo 48. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio.

Articulo 49. En parcelas trapeciales que presenten ejes divisorios de distinto largo se tomará el retiro de fondo sobre el valor resultante de la semisuma de ambos ejes divisorios laterales.

Retiro de fondo en parcelas ubicadas en esquinas

Articulo 50. En parcelas ubicadas en esquinas mayores a 25 metros. se exigirá retiro de fondo, que será igual al 20 % de cada lado y no menor a 6 metros de profundidad contados desde la intersección de los ejes medianeros. Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos correspondiera según cálculo una dimensión inferior a 4 m., éste será el retiro mínimo.

Retiro de fondo en parcelas cuyos fondos limiten con vías del ferrocarril

Articulo 51. En parcelas cuyos fondos limiten con vías del ferrocarril se determinarán pautas específicas para las restricciones de retiro de fondo así como el tratamiento de las fachadas posteriores, mediante dictamen de la OTM Oficina Técnica Municipal.

CAPITULO 3. RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO

APARTADO 1. ALTURA MÁXIMA

Articulo 52. La altura máxima es distancia permitida entre la cota de nivel vereda y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del parámetro exterior de la fachada de un edificio, con techo plano o en la cumbrera si el techo tuviera pendiente. La cota de planta baja no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la cota de parcela.

Articulo 53. Construcciones permitidas sobre el plano virtual altura máxima

a. Tanques de agua, Antenas, pararrayos, o similares.
b. Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.
c. Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., los remates de caja de escaleras y

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T" FOLIO N° 17

ascensores con un máximo de 3,50 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.

d. Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.

Articulo 54. Cuando se trate de edificios particulares para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la OTM Oficina Técnica Municipal, estará facultado para autorizar que éstos superen el Plano Límite de Altura fijado.

Articulo 55. Toda instalación (antenas) instalados sobre edificios deberá cumplimentar con el Régimen de Restricciones Aeronáuticas, debiendo además contar con señalización luminosa diaria y nocturna permanente.

CAPITULO 4. RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE

APARTADO 1. ESPACIO LIBRE URBANO

Articulo 56. Se denomina **Espacio Libre Urbano** al espacio abierto conformado por: Retiros de Frente y/o Retiros Laterales y/o centros de manzanas libres de edificación, y/o Patios apendiculares, y/o Patios entre bloques y Patios Internos. Los mismos garantizan una correcta habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Articulo 57. La cota de arranque de los Espacios Libres Urbanos deberá coincidir con un plano virtual paralelo al piso del primer local que recibirá la iluminación y ventilación, distante no menos de 0,30 metros. bajo el alféizar del vano.

Articulo 58. No se podrán cubrir los Espacios Libres Urbanos, mediante cubierta permanente, es decir que, no podrán cubrirse con elementos fijos o con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de tela o material similar.

Articulo 59. No podrá reducirse sus dimensiones por la proyección horizontal de las escaleras abiertas y galerías y/o salientes mayores a 1 metros (balcones), ni dividir la superficie libre con muros o paramentos verticales fijos.

Articulo 60. Se podrán ventilar e iluminar al "Espacio Libre Urbano", los locales definidos como:

a. **De primera clase:** Dormitorio, comedor, sala, sala común (living room), biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en la presente Ordenanza;
b. **De tercera clase:** Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares;
c. **De quinta clase**: Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 18

APARTADO 2. CENTRO DE MANZANA

Articulo 61. Se denomina **centros de manzanas libres de edificación** al espacio resultante del retiro de fondo de cada parcela cuyas superficies sumadas a las de iguales características de las restantes parcelas de la manzana constituye un bien de interés común para la correcta iluminación y ventilación de las construcciones y el mantenimiento de condiciones adecuadas del medio ambiente.

Articulo 62. Los centros de manzanas libres de edificación lo estarán, a excepción de las siguientes construcciones:

a. Balcones de ancho no superior a 1,00 metros.
b. Construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda; tales como quinchos, vestuarios y baños. Las construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Conformar una unidad indivisa con el resto de la vivienda.
b2. Su superficie máxima no superará al 10 % de la superficie total del terreno, siendo computable al cálculo de FOS y FOT.
b3. Poseer un ancho máximo de 5 metros medido desde la línea divisoria de fondo de parcela.
b4. Su altura máxima no superará los 3,50 metros.
b5. La cubierta no será accesible.

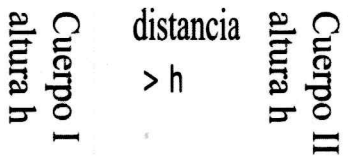
APARTADO 3. PATIO ENTRE BLOQUES

Articulo 63. Se entiende como **Patio entre Bloques** al espacio de una misma parcela conformado por separación de dos partes de un mismo edificio y cuya separación mínima será igual a la altura del edificio o bloque del mismo de mayor altura, y nunca será inferior a seis (6) metros. Podrá efectuarse entre ambos cuerpos una circulación, siempre que ésta sea transparente (abierta o no), posea el ancho mínimo y se retire 3m. de los ejes divisorios del predio. Esta circulación podrá apoyarse sobre el Eje Divisorio en tanto posea el ancho mínimo necesario y se verifiquen las dimensiones del Espacio Libre Urbano.

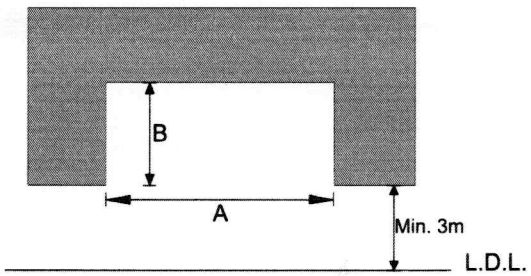
Ejemplos:

Suipacha

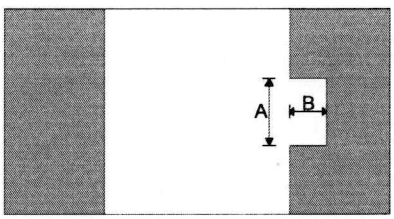
CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 19



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



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber: A ≥ +2 B



Articulo 64. Se consideran como **Patios Apendiculares** a aquellos abiertos por un lado (a) de su planta a los retiros laterales o retiros de fondo. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio. Siendo (a) igual o mayor que 4 metros.

Articulo 65. Se consideran **Patios Internos** a aquellos no abiertos a retiros teniendo en todos sus lados una longitud mínima igual a 6mts de cada lado, resultando una superficie de 36m2.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 20

APARTADO 4. ESPACIO LIBRE AUXILIAR

Articulo 66. Se denomina "**Espacio Libre Auxiliar**" al espacio libre de ocupación que por sus dimensiones y proporciones, no reúne los requisitos que garanticen las condiciones suficientes de habitabilidad y en consecuencia no es apto para conformar un "Espacio Libre Urbano". La cota de arranque de los Espacios Libres Auxiliares deberá coincidir con un plano virtual paralelo al piso del primer local que recibirá la iluminación y ventilación, distante no menos de 0,30 metros. bajo el alféizar del vano.

Articulo 67. La dimensión del lado mínimo del patio deberá ser igual o mayor a la mitad de la altura de los muros y no inferior a 3,00 m. La superficie mínima será de 10.00m2. (d = h/2). Cuando la altura de los muros resulte diferente se considerará el promedio de los mismos.

Articulo 68. Los locales que podrán ventilar al "Espacio Libre Auxiliar" se denominan:

a. **De segunda clase** (Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo).

b. **De cuarta clase** (Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m2 de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio, sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos)

TITULO 3. ORGANIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN POR SU CORRESPONDENCIA CON LA ZONA O CON OTROS USOS

Articulo 69. Se clasifican en:

a. Uso Predominante
b. Uso Complementario
c. Uso Tolerado
d. Uso Prohibido

Articulo 70. Se define como **Uso Predominante** a aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de la zona. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal. Se consideran autorizados, no requiriendo por lo tanto factibilidad de localización.

Articulo 71. Se define como **Uso Complementario** a aquellos que se encuentran supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente dentro de la misma parcela o zona. Se consideran autorizables requiriendo factibilidad de localización.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 21

Articulo 72. Se define como **Uso Tolerado**a aquéllos usos autorizados en forma preexistentes a la sanción de la presente Ordenanza, debidamente habilitados, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominante o Complementario.

Articulo 73. Toda solicitud de ampliación y/o reforma de un Uso Tolerado deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que la misma, consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

Articulo 74. El área competente municipal en lo referente a las habilitaciones comerciales, elaborará en un plazo de doce meses el listado de usos autorizados preexistentes. En el listado quedará especificado las medidas mitigadoras necesarias, en caso de comprobarse molestias al entorno. También se impondrá un plan de monitoreo permanente con la periodicidad que resulte necesaria, el que deberá constar en el certificado de habilitación.

Articulo 75. Si el titular de una habilitación de un uso autorizado preexistente no cumpliera con las medidas de mitigación exigidas por la autoridad competente, o no realice el monitoreo exigido, se le revoca la habilitación otorgada, no pudiendo volver a habilitar el uso.

Articulo 76. Cuando se produzca el cese de la actividad de "usos tolerados", podrán habilitarse en el mismo local o parcela solamente los "Usos Predominantes o Usos Compatibles".

Articulo 77. Se define como **Usos Prohibidos**a aquellos usos no admitidos como Usos Predominantes o Usos Compatibles de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas o no son consignados en la presente Ordenanza.

CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN POR SU GÉNERO

Articulo 78. Los usos se clasifican en:

Res- Uso Residencial
Com- Uso Comercial
Eq- Uso Equipamientos
Serv- Uso Servicios
Pr In- Uso Productivo Industrial
Pr Ag- Uso Productivo Agropecuario
Ext- Uso Extractivo

APARTADO 1. USO RESIDENCIAL

Articulo 79. Se define como **Uso Residencial** al quecomprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas.

El uso residencial se clasifica comoRes- a- Vivienda Individual
Res- b- Vivienda Colectiva
Res- c- Vivienda Comunitaria
Res- d- Vivienda Social individual o colectiva
Res- e- Vivienda Ocasional

Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020
FOLIO Nº 22

Res- a- Se define como **Vivienda Individual,** cuando en la parcela se edifica una sola vivienda, con acceso propio, independiente y exclusivo, y su residencia sea estable.

Condiciones particulares
En la zona Industrial Mixta y en las zonas de las áreas Complementaria y Rural y en las Zonas Especiales se permitirá una única vivienda unifamiliar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar

Res- b- Se define como **Vivienda Colectiva**, cuando en la parcela se edifican, más de una vivienda, pudiendo subdividirse bajo el régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos y servicios de infraestructura comunes.

Condiciones particulares
Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m2 por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m2 por habitante.

Res- c- Se define como **Vivienda Comunitaria,** cuandoexiste una residencia para alojamiento de personas de modo permanente con servicios e instalaciones comunes y vinculacióninstitucional comunitaria. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m2. de superficie de estacionamiento por habitante. (Mínimo 1 módulo = 25 m2.)
Carga y descarga: un módulo de 30 m2. cada 1.000 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Res- d- Se define como Vivienda Social, individual o colectiva, a aquellas que resultan de financiamiento estatal y por su carácter cumplen una función eminentemente social.

Condiciones particulares
Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m2 por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m2 por habitante.

Res- e- Se define como Vivienda Ocasional, a la destinada al uso residencial –habitacional, destinado al alojamiento circunstancial o transitorio de personas sin necesaria vinculación común, clasificándose en:

CORRESPONDE A LETRA "I"
EXPEDIENTE N°. 40/2020
FOLIO Nº 23

e 1 **Hotel:** Edificios destinados al uso habitacional temporario, con exigencia de registro de identidad en el mismo. Comprende todas las categorías reguladas por la legislación turística específica.

Condiciones particulares
Factibilidad de localización: en todos los casos.
Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m2 de superficie cubierta.
Las densidades para hotelería son considerando los servicios de agua y cloacas de red o centralizados
Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m2.)
Carga y descarga: un módulo de 30 m2. cada 1.000 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
Distancias mínimas: 1 Km. respecto de Zonas Industrial Exclusiva.

e 3 **Casa de Retiros**: Es la edificación con destino habitacional en el que se llevan a cabo retiros espirituales y actividades relacionadas.

Condiciones particulares
Factibilidad de localización: en todos los casos.
Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m2 de superficie cubierta.
Superficie máxima de las parcelas: Se admiten en área complementaria y zonas de club de campo, en parcelas mínimas de 4 has, sin aptitud productiva.
Cantidad máxima: Una unidad por parcela.

e 4 **Clubes de Campo**: El club de campo resulta ser un emprendimiento, recreativo residencial, amplio e integrado por parcelas construidas o a construirse independientes entre sí, con acceso común y dotado de espacios, también comunes, destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, pudiendo ser las viviendas de uso permanente o transitorio, y debiendo existir entre las áreas particulares y las generales una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

Condiciones particulares:
- Factibilidad de localización en todos los casos.
- Estudio de impacto ambiental.
- Superficie máxima de las parcelas: Se admiten en área complementaria y zonas de club de campo, en parcelas mínimas de 4 has, sin aptitud productiva.
- Cantidad máxima: Una unidad por parcela
- Conexión directa a Ruta Nacional o Ruta Provincial pavimentada sin excepción.

APARTADO 2. USO COMERCIAL

Articulo 80. Se define como Uso Comercial comprende a las actividades de intercambio, exposición, venta sin que medie la transformación de materias primas alguna. Se incluyen las actividades de reparación de elementos realizadas de forma artesanal. Se define como superficie mínima 20 m2 para todo local comercial.

Articulo 81. El uso comercial se clasifica como:

a- Pequeño comercio
b- Mediano comercio
c- Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020. FOLIO Nº 24

d- Grandes superficies comerciales

a. Se define como **Comercio Pequeño**, cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados en comercio alimentario o cien (100) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Condiciones particulares:
Locales comerciales: Superficie mínima 20 m2
Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
Carga y descarga: Horario no pico a establecer.
Factibilidad de localización.

b. Se define como **Comercio Mediano**, cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a cincuenta (50) metros cuadrados y los quinientos (500) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (100) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Condiciones particulares:
Factibilidad de Localización: en todos los casos
Estudio de impacto ambiental: establecimiento que superen los 500 m2 de superficie.
Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
Carga y descarga: un módulo de 50 m2 cada 300 m2. de superficie cubierta total.
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m2 cada 50 m2 de superficie cubierta

c. Se define como **Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso**, a los que comprenden establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Condiciones particulares
Factibilidad de Localización.
Evaluación de Impacto Ambiental.
Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios, hogares, edificios con gran concentración de público.
Carga y descarga mínima: un módulo de 50m2 en todos los casos y un módulo cada 300 m2 de superficie cubierta total

d. Se define como **Grandes superficies comerciales**, a los establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m2 en rubro alimentario y 1.000 m2 los no alimentarios. Con independencia de la modalidad mayorista o minorista Resultan alcanzados por la legislación provincial vigente en la materia.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 25

Condiciones particulares
Factibilidad de Localización.
Evaluación de Impacto Ambiental.
Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.
Carga y descarga: un módulo de 50 m2. Cada 300 m2. de superficie cubierta total.
Estacionamiento: un módulo de 25 m2 cada 75 m2. de superficie cubierta total.
Podrán admitir servicios culturales tales como teatros, cines, espectáculos.

Articulo 82. A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

APARTADO 3. USO EQUIPAMIENTO

Articulo 83. Se define como **Uso Equipamiento** comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las diversas necesidades sociales y culturales recreativas-deportivas, sanitarias, educativas, cívicas, de la ciudadanía.

Articulo 84. El uso equipamiento se clasifica como:

a- Equipamiento educacional
b- Equipamiento sanitario
c- Equipamiento social y deportivo
d- Equipamiento cultural
e- Equipamiento religioso

a. Se define como **Equipamiento Educacional** a aquel que se desarrolla en escuelas, institutos de enseñanza, ámbitos académicos en los que se produce y se transmite el conocimiento bajo el sistema formal y no formal con la modalidad presencial semi presencial o a distancia, y en todos los niveles de enseñanza, para el que se adopta la siguiente clasificación.

a1. Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Condiciones particulares:
Se exige "Factibilidad de Localización" en todos los casos.
Distancias mínimas: 200 mts de una estación de servicio o comercios y servicios con actividades incómodas o peligrosas.

a2. Educación Básica General, Artística y Especial (capacidades diferentes)

Condiciones particulares:
Se exige "Factibilidad de Localización" en todos los casos.
Distancias mínimas: 300 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica o Especial, 200 mts de una estación de servicio o comercios y servicios con actividades incómodas o peligrosas y servicios fúnebres
Estacionamiento mínimo: 1 módulo de 25m2 cada 125m2 de superficie cubierta total del establecimiento.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 26

Suipacha

a3. Educación Media y Superior: Abarca Educación Secundaria Básica Educación Polimodal, Técnica y Agraria Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.).
Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario de Grado y Posgrado y Centros Científico-Tecnológicos.

Condiciones particulares:
Se exige "Factibilidad de Localización" en todos los casos.
Distancia 200 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.de comercios y servicios o incómodos.
Estacionamiento mínimo: 1 módulo de 25 m2 cada 125 m2 de superficie total del edificio

a4. Establecimientos de Enseñanza e Investigación, y Campus en grandes predios: comprende cualquiera de las categorías reguladas previamente que se localicen en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m2. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aún no conformadas.

Condiciones Particulares:
Se exige "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
Estacionamiento mínimo: 1 módulo de 25m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total

b. Equipamiento sanitarioes aquel que está destinado a atención y prevención de la salud humana de tipo ambulatorio o con internación y de diversa complejidad en función a la especificidad y diversidad de prestaciones. Quedan comprendidos hospitales, clínicas, sanatorios, salas de vacunación, hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, centros de salud mental y atención psiquiátrica, centros de tratamiento y prevención de adicciones.

Se adopta la siguiente clasificación:

b1. De Salud Humana

- De escala menor y baja complejidad: Establecimientos sin internación y de superficie inferior a 500 m2.

Condiciones particulares:
Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 30 m2 como mínimo. Podrán exceptuarse laboratorios u otros establecimientos sin instalaciones para tratamiento de pacientes que suponga gran afluencia de público.

b2. De Salud Humana

- De escala media y mayor (de gran complejidad con o sin internación): Establecimientos con especificidad en una especialidad o generales multiespecialidad con y sin internación en todos sus niveles de complejidad con una superficie cubierta total mayor a 500 m2.

Condiciones particulares:
Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos
Estudio de Impacto Ambiental para establecimientos de alta complejidad en todos los casos y de media complejidad cuando la superficie supere los 1000 m2
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m2 cada 300 m2 de superficie cubierta total.
Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 30 m2 por cada 750 m2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 27

Carga y descarga mínima: Un módulo de 30 m2 en todos los casos y para establecimientos mayores a 1500m2 dos módulos de 30 m2.
Distancias mínimas: 300 metros de una estación de servicio, servicios con actividades incómodas o peligrosas y depósitos peligrosos.

b3. De Salud Humana

- Unidades móviles y ambulatorios: comprende locales que ambulancias para emergencias médicas y traslado programado de pacientes, con instalaciones de cualquier nivel de complejidad en su interior.

Condiciones particulares:
Se exige Factibilidad de Localización
Superficie máxima del predio afectado al uso 3500 m2.
Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 30 m2 por cada unidad móvil que preste el servicio.

b4. Sanidad Animal: se define como de atención sanitaria general de grandes y pequeños animales, incluyendo venta de productos asociados, para los que se adopta la siguiente clasificación :

- De escala menor: Destinados a la atención de pequeños animales y con superficie cubierta total menor a 200 m2.
- De escala media y mayor con o sin guardería de Destinados a la atención de grandes animales no domésticos y con una superficie cubierta mayor a 200 m2., pudiendo incluir guardería albergue y adiestramiento de animales.

Condiciones particulares: Se exige Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 1.500 m2 o su superficie cubierta sea mayor a 500m2.

c. Se define como **Equipamiento social y deportivo** al destinado a actividades de relación social, la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, clubes vecinales agrupaciones tradicionalistas, organizaciones intermedias, asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas, canchas y circuitos deportivos en general. para el que se adopta la siguiente clasificación :

c1. De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.

c2. De escala mayor y/o en grandes predios: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m2. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aún no conformadas

Condiciones Particulares (para todas las escalas):

Se exige Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m2.

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020.
FOLIO Nº 28

Estacionamiento mínimo: Un módulo de 25m2 como mínimo y un módulo de 25m2 cada 500 m2. de superficie del predio destinado a la actividad
Concurrencia de público: 2,5 m2. de estacionamiento por espectador como mínimo (1 módulo = 25 m2.)

c3. Con actividades incómodas y/o peligrosas: Las que con independencia de la escala presentan riesgos, molestias y/o peligro inherentes a su funcionamiento, afluencia masiva de público o incluir la presencia de animales, vehículos, o instalaciones susceptibles de generar riesgo e inseguridad en personas y bienes.
Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf. Solo podrán ser admitidos fuera del Área Urbana.

CUMPLIMIENTO DE NORMA IRAM 4062 DE RUIDOS MOLESTOS AL VECINDARIO

Condiciones Particulares:
Se exige: Factibilidad de Localización y con Evaluación de Impacto Ambiental en todos los casos
Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.
1000 mts de otro equipamiento social y deportivo de esta categoría.
Deberá dar cumplimiento a la Norma IRAM 4062 (Ruidos molestos)

d. Se define como **Equipamiento Cultural** al destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones, exhibiciones, en presencia de espectadores para el que se adopta la siguiente clasificación:

d1. De escala menor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total (cubierta y libre) no supera los 1000m2. Se incluyen museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos múltiples

d2. De escala mayor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores a 1.000 m2. de superficie (cubierta y libre)

Condiciones Particulares:
Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos y Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1500 m2.
Estacionamiento mínimo: Un módulo de 25m2 como mínimo y un módulo de 25m2 cada 500 m2. de superficie del predio destinado a la actividad
Concurrencia de público: 2,5 m2. de estacionamiento por espectador como mínimo (1 módulo = 25 m2.)
Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.

e. Se define como **Equipamiento Religioso** a aquel destinado al ejercicio de cultos religiosos, oficio de ceremonias y celebraciones afines. Incluye templos, capillas, sedes religiosas; seminarios, conventos, monasterios, y se adopta la siguiente clasificación :

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T" FOLIO Nº 29

e1. De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 3.000 m2.

e2. De escala mayor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores a 3.000 m2. de superficie.

Condiciones Particulares:
Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos y Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 3.000 m2."
Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de equipamientos con actividades incómodas o peligrosas, de depósitos peligrosos

APARTADO 4. USO SERVICIOS

Articulo 85. El Uso Servicios comprende al conjunto de actividades de prestación directa o a través de intermediarios, que no producen bienes materiales y tienden a satisfacer las necesidades de las personas, y de la comunidad en su conjunto.

Articulo 86. Servicios clasificados como:

a. **Servicios básicos:** Actividades terciarias complementarios del uso habitacional, de apoyo a la residencia y/o abastecimiento a la población. Podrán constituir una actividad anexa a la vivienda, en las zonas en que resulta admitida su localización.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos.
Carga y Descarga: Deberá realizarse dentro del predio
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de sup. cubierta y el espacio requerido dentro del predio para unidades móviles en caso de corresponder

b. **Servicios centrales:** Actividades terciarias del sector administrativos, técnico profesional, financieros, de información, comunicaciones, agencias de turismo, inmobiliarias, sedes políticas o sindicales, organizaciones asociativas, colegios profesionales, religiosas, comunitarias o con otros fines no lucrativos, obras sociales, sedes sociales de clubes, y homologables del sector público o privado. Se adopta la siguiente clasificación:

b1. De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total es menor a 300 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos.
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m2 cada 100 m2. de superficie cubierta total, cuando el predio de emplazamiento sea mayor a 12 mts de frente.

b2. De escala mayor: Establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor o igual a 300 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos.
Evaluación de Impacto Ambiental cuando la superficie cubierta total sea mayor o igual a 2.500 m2.
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 30

c. **Servicios Recreativos:** Actividades de ocio, relación social y afines. Incluye bares, cafeterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, y homologables.
Se clasifican en:

c1 De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 300 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Depósito mínimo: 10% de la superficie cubierta total.
Carga y descarga: un módulo de 28 m2, cuando supere los 250 m2 de superficie cubierta total

c2 De escala mayor: Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 300 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea igual mayor a 300 m2.
Carga y descarga: un módulo de 30 m2 cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menor a dos módulos.
Estacionamiento mínimo: Un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total.
Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.

d. **Servicios recreativos con actividades molestas:** Con independencia de su escala, generan algún nivel de molestia y algún grado de incompatibilidad con la residencia. Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos y de juegos electrónicos, bingos y homologables.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su superficie sea mayor o igual a 500 m2.
Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.
Estacionamiento mínimo: Un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta total
Distancias mínimas: 300 mts radiales de establecimientos de salud así como de servicios fúnebres.
Otros requisitos: Será exigible el tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
CUMPLIMIENTO DE NORMA IRAM 4062 DE RUIDOS MOLESTOS AL VECINDARIO

e. **Servicios Fúnebres:** Son los destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorios, cementerios y actividades afines. Se adopta la siguiente clasificación:

e1. De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total igual o inferior a 200 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m2 cada 50 m2 de superficie cubierta total cuando el frente del predio supere los 12 metros
Distancias mínimas: 300mts de servicios recreativos con actividades molestas.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 31

e2. De escala mayor: establecimientos de superficie cubierta superior a 200m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Distancias mínimas: 300mts de servicios recreativos con actividades molestas.

Estacionamiento mínimo: Será requisito un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total cuando el frente (1 módulo = 25 m2.).

e3. En grandes predios: Actividades desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m2 o que superen la superficie de la manzana definida para la zona. Quedan comprendidos en esta categoría cementerios y cementerios parques.

Condiciones Particulares:
Evaluación de Impacto Ambiental
Factibilidad de Localización. será ad referéndum y condicionada al cumplimiento de los requerimientos y exigencias que fijen los organismos competentes municipales y provinciales y a la sanción y promulgación de la Ordenanza específica.
El incumplimiento de alguno de los recaudos exigidos, producirá la caducidad de la factibilidad otorgada sin mediar acto administrativo alguno.
Se establece un total de 50 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido de Suipacha a este tipo de emprendimientos.
Distancias mínimas: 300mts de servicios recreativos con actividades molestas.

f. Servicios de Seguridad: Comprende actividades propias de la defensa y seguridad y protección a ciudadanos y bienes. Los establecimientos de seguridad y defensa del estado serán regidos por las disposiciones establecidas para los Distritos de usos específicos del DL 8912/77. Quedan alcanzadas comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil. Se adopta la siguiente clasificación

f1 De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 500 m2.

Condiciones particulares:
Factibilidad de localización
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total.

f2- De escala mayor: establecimientos con superficie cubierta mayor de los 500m2.

Condiciones particulares:
Factibilidad de localización en todos los casos
Estudio de Impacto Ambiental para los establecimientos que superen los 1500m2 de superficie.
Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total.

g. Servicios del Automotor: Comprende las actividades de mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado, de carga y de pasajeros. Se adopta la siguiente clasificación: Talleres del automotor, Lavaderos, Playas de estacionamiento de uso público y cocheras, Estaciones de Servicio.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T" FOLIO Nº 32

g1- Talleres tipo 1: Comprende los que realizan actividades artesanales, de baja complejidad, sin generación de molestias, destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte y cuya superficie cubierta total es inferior a 200 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Carga, descarga, espera, servicio y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio
Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 3.00 metros, debidamente demarcado.
En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio.

g2- Talleres tipo 2: Comprende los que se realizan actividades de complejidad media, que ocasionen algún grado de molestia a la residencia, destinados a atención de vehículos de todo porte cuya superficie cubierta total sea igual o superior los 200 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental para establecimientos de superficie igual o mayor a 750 m2.
Carga, descarga, espera, servicio y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio
Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 4,00 metros, debidamente demarcado. En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio
Serán responsables de los residuos y efluentes generados, los que deberán ser tratados de acuerdo a la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

g3- Talleres tipo 3: Comprende los que se realizan actividades de alta complejidad y que ocasionen máximo grado de molestia a la residencia, destinados a atención de vehículos de cualquier gran porte, con independencia de su superficie.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental en caso que el establecimiento supere los 750 m2.
Carga, descarga, espera, servicio y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio
Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 5,00 metros, debidamente demarcado. En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio.
Serán responsables de los residuos y efluentes generados, los que deberán ser tratados de acuerdo a la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

g4- Lavaderos de escala menor: Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total es inferior a 150 m2.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización
Carga, descarga, espera, servicio y estacionamiento deberá realizarse en los límites del predio.
Serán responsables de los residuos y efluentes generados, los que deberán ser tratados de acuerdo a la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 34
EXPEDIENTE Nº 40/2020

Suipacha

Factibilidad de Localización, en todos los casos
Otros requisitos: En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas

h2. De escala mayor: Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 200 m2. Incluye también, estaciones ferroviarias, centros de trasbordo, centros de transferencia multimodal de transporte.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de Localización, en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental para los establecimientos de superficie total igual o mayor a 1.000 m2.
Otros requisitos: En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas

h3. Con actividades molestas o peligrosas: Son los que con independencia de la escala pueden ocasionar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de la naturaleza de los productos que transportan, o por el impacto en el medio a localizarse.
Quedan comprendidos las terminales, playones de guardado de camiones con sustancias explosivas, con residuos sólidos urbanos, camiones atmosféricos, playones de guardado y pañol de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos sólidos urbanos y de traslado y disposición de residuos patógenos.

Condiciones Particulares
Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental
Distancia mínima: Se ubicará en Zona Rural 500 metros. radiales del ejido urbano de Suipacha y del de Gral. Rivas.

i. **Servicios de Almacenaje (Depósitos)** Comprende las actividades de almacenamiento /acopio de artículos y productos diversos que no impliquen ningúntipo de procesamiento o proceso productivo. Quedan exceptuados de la regulación que se transcribe a continuación, los depósitos de carácter complementario y asociados necesaria y directamente a una actividad comercial dominante. En tales casos esos depósitos se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial principal del que forman parte.

i1. Depósitos tipo 1: La superficie cubierta total es menor a los 300 m2. y las características de los artículos a almacenar no perturbe al entorno. No se incluyen las playas o playones de acopio a cielo abierto.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización
Carga, descarga u estacionamiento y espera: Debe realizarse dentro del predio
Otros requisitos: En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

i2. Depósitos tipo 2: La superficie cubierta total es inferior a los 1.000 m2. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar, molestias, ruidos, polvos y olores controlados y posibles de compatibilizar con el entorno.

Condiciones Particulares:

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 35

Municipio de Suipacha

Factibilidad de localización
Carga y Descarga: un módulo de 28 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
Otros requisitos: En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

i3. Depósitos tipo 3: La superficie cubierta total es igual o mayor a los 1000m2 y almacenan productos o sustancias que puedan causar ciertos riesgos para la población, generar algún foco infeccioso, ser atractor de insectos o roedores.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización,
Carga y Descarga: un módulo de 28 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
Otros requisitos: En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

i4. Depósitos tipo 4 o peligrosos: Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables y/o explosivos.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización,
Estudio de impacto ambiental.
Carga y Descarga: un módulo de 28 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
Otros requisitos: En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

i1. Almacenaje de granos silos: Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante. Se regirán por el Decreto Provincial Nº 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley Nº 12605/01.

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización,
Estudio de impacto ambiental.

j. SERVICIOS A LA PRODUCCIÓN: Es el destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Quedan comprendidos en esta categoría: laboratorios industriales, lavado interior de vehículos-tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados en tanto no queden alcanzadas/ encuadrados como industrias por la legislación provincial en la materia.

Condiciones particulares:
Factibilidad Técnica en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta sea igual o mayor 400 m2 o constituya requisito fijado por normativa supramunicipal en materia ambiental.

k. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS: Son los destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación y tratamiento de residuos, conformando la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Se excluyen de esta categoría las plantas de tratamiento de

CORRESPONDE A LETRA "I" FOLIO
EXPEDIENTE N°. 40/2020. Nº 36

Suipacha

residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial.

Incluye: antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones transformadoras de energía, gasoductos, electroductos para los que se adopta la siguiente regulación:

k1. Antenas de telecomunicaciones: Quedan comprendidas, las antenas de telefonía celular, radio llamado, estaciones de radio, con la adecuación de los parámetros establecidos en la materia por la organización Mundial de la Salud u homologables. Deberán cumplimentar las disposiciones de la Secretaría de Política Ambiental de La Provincia de Buenos Aires, Resolución 4/06 y toda otra normativa supramunicipal concurrente.

Condiciones particulares:
Se regirá de acuerdo a la Ord. 2207/14
Factibilidad de Localización en todos los casos
Evaluación de Impacto Ambiental
Localización prohibida en: Espacios Públicos, establecimientos educacionales de cualquier nivel, templos religiosos, clubes e instituciones intermedias y centros de salud en todas sus escalas e Inmuebles catalogados con valor patrimonial.

Ubicación en área urbana: Sólo se podrán instalar antenas sobre edificios usados como basamento reductor, siendo la altura máxima permitida de la antena y su estructura de 15 metros, medidos a partir de la cota de azotea del edificio.
Solo se podrán ubicar en aquellos edificios que hayan alcanzado la altura máxima permitida para la zona en la que se implanten y con una distancia mayor de (15) metros desde las líneas divisorias de parcelas. En caso de localizarse en edificios que no hayan alcanzado la altura máxima establecida para la zona en la que se implanten, deberán ubicarse a una distancia mayor de (15) metros de las líneas divisorias de parcelas.
Ubicación en área rural:
Seguridad: cercadas, balizadas y señalizadas.
Autorización: del propietario del predio o Consorcio de Propietarios y locatario o autorizando al uso del predio.
Programa de monitoreo, medidas y seguimiento.

k2. Planta depuradora de líquidos cloacales: A efectos de la readecuación para, óptimo funcionamiento de la planta existente, el Departamento Ejecutivo deberá diseñar el proyecto y realizar las obras con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica, CPP y empresas prestatarias de servicios)

Condiciones Particulares:
Factibilidad de localización
Evaluación de Impacto Ambiental.
Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia

k3. Planta de disposición de residuos: El Departamento Ejecutivo elaborará en el plazo de un año un Plan de Detalle orientado a Relocalizar la Planta de Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos del Municipio. A tal efecto deberá realizar los estudios correspondientes que determinen la localización más conveniente, seleccionando las parcelas más adecuadas

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 37
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.

para su localización. Las mismas serán elevadas al Concejo Deliberante para su compra o expropiación.

Condiciones Particulares:
La Planta deberá estar localizada dentro del polígono denominado Área Potencial para la Localización de la Planta
Deberá tener una superficie mayor a 10 hectáreas
Deberán contemplarse instancias de participación, bajo la figura de Audiencia Pública y Registro de Oposición
Evaluación de Impacto Ambiental.
Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia

I. **SERVICIOS DE RUTA:** actividades vinculadas a servicios del automotor, circulación vehicular y transporte de pasajeros y carga. Comprende también paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse en el área rural o complementaria en relación directa con las vías estructurantes regionales.

Condiciones Particulares:
Será admitida su localización en parcelas frentistas a rutas y hasta una profundidad de 200 metros a cada lado de la vía, contados desde la LM
Deberán cumplir con los regulados por la normativa municipal para cada actividad, y todo otro requisito estipulado por legislación y organismos supramunicipales competentes.

APARTADO 5. PRODUCTIVO INDUSTRIAL

Articulo 87. Se define como **uso productivo Industrial** al destinado a la transformación de sustancias en nuevos productos por medios mecánicos, físicos o químicos.
Comprende las operaciones de elaboración, transformación, refinamiento, montaje, reparación o terminación de productos que requieren para su funcionamiento un establecimiento industrial o industria comprendidopor terrenos, instalaciones y equipo, utilizados por la organización de la actividad.
Las diferentes industrias serán Categorizadas de acuerdo a la normativa provincial y nacional vigente.

Articulo 88. Quedan exceptuados del uso productivo industrial: panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala menor y todo lo elaborado sea para venta directa al público, las que se regularán según lo dispuesto para el uso comercial por la presente Ordenanza.

Articulo 89. Todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Suipacha, deberán observar las disposiciones de la Ley Provincial 11.459 y sus normas reglamentarias y vigentes en la materia, resultando de aplicación las mismas para la radicación territorial, ampliación y habilitación. Se exigirá "Evaluación de Impacto Ambiental" en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias o concurrentes.

Serán responsables de los residuos y efluentes generados, hasta su disposición final, los que deberán ser tratados de acuerdo a la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional

Articulo 90. Las industrias se clasifican de la siguiente manera:

a. **Industrias de Primera Categoría de escala menor:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 38

ambiental, en los que trabajen menos de cinco (5) personas como dotación total de personal y que dispongan de una capacidad de generación menor a (15) HP.

Condiciones particulares:
Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación".
Categorización Industrial Provincial
Deberá cumplir con la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

b. **Industrias de Primera Categoría:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental, en los que trabajen hasta diez (10) personas como dotación total de personal y que dispongan de una capacidad de generación hasta (25) HP.

Condiciones particulares:
Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación. y "Certificado de Aptitud Ambiental".
Categorización Industrial Provincial
Deberá cumplir con la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

c. **Industrias de Segunda Categoría:** Incluye establecimientos incómodos que son susceptibles de constituir una molestia leve en relación a la salubridad e higiene de la población, y generación de daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Condiciones particulares:
Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación"., "Certificado de Aptitud Ambiental" y Evaluación de Impacto Ambiental.
Categorización Industrial Provincial
Deberá cumplir con la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

d. **Industrias de Tercera Categoría:** Incluye establecimientos peligrosos que pueden constituir un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población y /o de causar daños graves a los bienes y al medio ambiente. No están permitidos en la Ciudad.

e. **Agrupamiento industrial:** Se define como tal a la localización de establecimientos industriales agrupados, pudiendo asumir la modalidad de parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra modalidad contemplada en las normativas vigentes en materia específica.

Condiciones particulares:
Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación", "Certificado de Aptitud Ambiental" y Evaluación de Impacto Ambiental, con independencia de las exigencias de la legislación específica.
Deberá cumplir con la normativa vigente a nivel municipal, provincial y nacional.

APARTADO 6. PRODUCTIVO AGROPECUARIO

Articulo 91. El Uso Productivo Agropecuario, comprende las actividades productivas primarias agricultura intensiva y extensiva, horticultura, fruticultura, floricultura, apicultura, granjas avícolas y criaderos, que se localizan exclusivamente en Zona Rural, para el que se adopta la siguiente clasificación. Quedan exceptuados de la clasificación productiva agropecuaria, los criaderos que incluyan matanza y faena de animales, que deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

Articulo 92. Se clasifican en:

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 39

a. Uso Agropecuario Intensivo:

Producciones Intensivas Avícola, Porcina y/o asimilables, se ubicará en zona rural, retiradas 1000m del área urbana.

Producción Apícola, se ubicará en zona rural retiradas 1000m del área urbana.

Producción Intensiva Bovina (Feed Lot) Son los establecimientos rurales dedicados a la producción intensiva de ganado mediante el encierro y alimentación de la dieta balanceada.
Se podrán localizar exclusivamente en el Área Rural, a distancias superiores a 5 km. de la ciudad y del resto de las localidades del partido.
Se deberá presentar solicitud de localización con determinación de la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado. Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación.
Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.
Se ubicará en zona rural, retiradas 5000m del área urbana.

b. Uso Agropecuario Extensivo: Comprende las explotaciones de tipo agropecuario. Se restringe el uso de agroquímicos a una distancia de 500m del área urbana de Suipacha, Gral. Rivas y Román Báez, así como de las escuelas rurales. Esta restricción tiene carácter preventivo y está sujeta a la normativa provincial y/o nacional vigente y que se dicte en esa materia.

APARTADO 7. EXTRACTIVO

Articulo 93. El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo, se incluye las actividades relacionadas con la extracción de gas, petróleo y otros y la explotación de minas y canteras.

Articulo 94. Se exige para la autorización de nuevas explotaciones o ampliación de explotaciones preexistentes estudio previo del agotamiento de las explotaciones existentes. En caso de verificarse la demanda real que justifique el incremento de la actividad el D.E delimitará las zonas aptas para la localización dentro del Área Rural de explotación extensiva, las que deberán contar con dictamen del CPT y aprobación ulterior por ordenanza.

Condiciones Particulares:
Se exige Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
Distancias mínimas: 2.000 metros. entre explotaciones extractivas
300 metros de separación, medidos desde el límite del dominio público en zonas de servicio de rutas y vías clasificadas de acceso 5000 metros. respecto de zonas urbanas
Otros requisitos Superficies máxima: 4 hectáreas
Profundidad máxima: 10 metros.
Separación mínima entre piso de la cava y nivel freático máximo: 4 mts

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 40

TITULO 4. DIVISION DEL SUELO

CAPITULO 1. CONSIDERACIÓN GENERALES

Articulo 95. El presente Capítulo tiene por objeto regular la subdivisión del suelo en las Áreas Urbana, Complementaria y Rural.

Articulo 96. Se entiende por **Subdivisión del Suelo**a toda modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura con Visado Municipal y Aprobación de ARBA.

Articulo 97. La Subdivisión del Suelo puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Posesión Prescriptiva; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Subdivisión para someter al Régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil; Modificación del régimen de Propiedad Horizontal; Reconocimiento de Accesión; Afectación; Desafectación y Rectificación.

Articulo 98. Se define como **Parcela** la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Dirección de Catastro.

Articulo 99. Se define como **Subparcela** a las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal.

Articulo 100. Se entiende por **Subdivisión Simple** al parcelamiento sin cesión de superficies con destino al uso público.

Articulo 101. Se entiende por **Subdivisión Integral** al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas y ochavas y/o espacios verdes y reservas fiscales.

Articulo 102. Para la aprobación de toda Subdivisión Simple o Integral, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos.

Articulo 103. Para la aprobación de toda Subdivisión Integral se exigirá,además, el correspondiente proyecto de Apertura de calles y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.

Articulo 104. Toda **publicidad a realizarse en los fraccionamientos**, requerirá la previa aprobación municipal. En dicha aprobación quedará constatada el cumplimiento de las normas urbanísticas a la que fue sometido para su aprobación.

Articulo 105. Las parcelas o macizos afectados por arroyos deberán consignarse gráficamente las restricciones a la edificación.

Articulo 106. En el documento aprobatorio de toda subdivisión de parcelas, deberá figurar la cota mínima de nivel de edificación a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

Articulo 107. Se define como **Bloque** a toda superficie territorial rodeada de calles.

Suipacha

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 41

Articulo 108. Se define como **Manzana** a todo bloque registrado como tal por la autoridad catastral Provincial.

Articulo 109. Se define como **Cota de la Manzana o Bloque** al nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana o bloque, determinado por la autoridad municipal competente.

Articulo 110. Se define como **ochava** a la parte del espacio público que se encuentra en la intersección de las líneas de frente de dos calles. Dicha superficie triangular definida por la línea de ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

Articulo 111. La relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al decreto-ley 8912/77 o con condiciones urbanísticas gestados con anterioridad a su vigencia. El ancho mínimo deberá cumplirse en todos los sectores y frentes de las parcelas creadas.

Articulo 112. Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tenga por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una conveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

CAPITULO 2. SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA

Articulo 113. Artículo 113. Toda subdivisión de la tierra que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización, será pasible de las cesiones de espacio verde y reserva de uso público establecidas en el art.56o del DL 8912/77. Cuando la superficie resultante para la reserva de equipamiento comunitario sea menor a la parcela mínima exigida para la zona o distrito podrá unificarse con la correspondiente a la destinada para espacio verde y libre público y cederla para estos fines

Articulo 114. Las parcelas destinadas a espacios verdes libres públicos deberán cumplimentar las dimensiones mínimas de parcela exigidas para cada zona. Podrán ser computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a ramblas centrales a lo largo de las calles, siempre que respeten dichas dimensiones y no superen el 25% a la superficie total a ceder en concepto a espacios verdes públicos

Articulo 115. Para todas las subdivisiones integrales en el Área Urbana será obligatoria la dotación, de los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

- **a.** Agua potable para consumo humano
- **b.** Electricidad,
- **c.** Alumbrado público,
- **d.** Desagües Pluviales.
- **e.** Mejorado de calles con entoscado, compactado y piedra partida y Proyecto apertura de calles y desagües pluviales vinculado a la referencia altimétrica.
- **f.** Dotación de red Cloacal, de conexión a Red Cloacal o tratamiento alternativo.
- **g.** Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 42

Articulo 116. En parcelas del Área Urbana que carezcan de agua corriente o cloacas, sólo se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar.

Articulo 117. A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente

- **a.** En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.
- **b.** En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.
- **c.** Mejorado de Calles: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

Articulo 118. Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto:

- **a.** Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- **b.** Evitar que entre los edificios construidos en parcelas linderas queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- **c.** Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos, la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- **d.** Transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior, o para efectuar remodelaciones parcelarias compatibles con el diseño parcelario consolidado en el sector.
- **e.** Posibilitar la generación de parcelas edificadas que gocen de independencia funcional y estructural, para evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mismas al régimen de la propiedad horizontal.

Articulo 119. Está prohibido la subdivisión para fines urbanos:

- **a.** En el espacio territorial clasificado como, Área Complementaria, Área Rural y en las zonas de preservación ambiental y / o Recuperación territorial.
- **b.** En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
- **c.** En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

Articulo 120. Cuando el proyecto de subdivisión exija realizar obras de relleno y terraplenes en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

- **a.** Inexistencia de perjuicio al medio biofísico y paisajístico del entorno al terreno mediante Estudio de Impacto Ambiental que lo avale.
- **b.** Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
- **c.** Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.
- **d.** El Proyecto deberá contar con la Aprobación de la Dirección de Hidráulica de la Pcia. de Buenos Aires previo al inicio de cualquier actividad.

Articulo 121. Las subdivisiones se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

- **a.** Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos por la presente, según cada zona y observarán en todos los casos una relación entre

Suipacha

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 43

ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

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

- **b1.** sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
- **b2.** evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
- **b3.** mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/4, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
- **b4.** transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

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

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

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

- **b1.** El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
- **b2.** Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.
- **b3.** La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

Articulo 122. Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por la reglamentación Provincial y Municipal vigente.

Articulo 123. En toda nueva subdivisión a realizarse en Área Urbana o Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

Articulo 124. Será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.

Articulo 125. En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

Lado mínimo: 50 m.
Lado máximo: 150 m.

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020.
FOLIO Nº 44

Articulo 126. La traza de las ochavas será la existente en las manzanas del tejido actual.

Articulo 127. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a trescientos centímetros (300 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal.

Articulo 128. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

Articulo 129. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área de la subdivisión siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

- **a.** Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- **b.** Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- **c.** Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Articulo 130. En todos los casos previstos en este Artículo, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

Articulo 131. Cuando una subdivisión tenga como carga pública la provisión de servicios básicos de infraestructura el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

Articulo 132. La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario a través de un seguro de caución.

Articulo 133. Cumplido el cronograma de obras, el seguro de caución podrá ser restituido, hasta el máximo del 70% (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

Articulo 134. El 30% (treinta por ciento) restante del seguro de caución deberá ser restituido 1 (un) año después de la liberación del parcelamiento al público en concepto de periodo de garantía de obras.

Articulo 135. Deberá respetarse para cada zona, la cantidad establecida como máximo de Unidades Funcionales destinadas al uso habitacional y/o comercial.

CAPITULO 3. SUBDIVISIONES EN EL ÁREA RURAL

Articulo 136. Las subdivisiones en el Área Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto – Ley Provincial 10.081 Código Rural y legislación concordante, modificatoria y coincidente.

Articulo 137. Generación de Unidades Funcionales bajo régimen de Propiedad Horizontal

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 45

Suipacha

Cuando se generen unidades funcionales por el régimen de Propiedad Horizontal, cada una de ellas deberá cumplir con las exigencias de habitabilidad de los locales y dimensiones mínimas de patios. Los Factores de Ocupación (FOS y FOT) se computarán tomando en cuenta la superficie total de la parcela como unidad indivisa. En áreas Complementaria y Rural está totalmente prohibida la generación de Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal salvo cuando se trate de la Zona de Clubes de Campo R/CC destinado a tal fin, debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

CAPITULO 4. SUBDIVISIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y PARQUES INDUSTRIALES

Articulo 138. Las mismas podrán establecerse únicamente en las zonas denominadas como industriales. El suelo podrá ser subdividido en lotes o ser habilitado como fracción única. En ambos casos deberán respetarse las normas establecidas para la zona, debiendo el Municipio dictar todas aquellas normas particularizadas referentes a circulaciones, equipamiento, infraestructura, aspectos constructivos u otros que correspondan al caso. Las industrias no serán habilitadas por el Municipio antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento requeridos. La subdivisión o construcción del Parque Industrial podrá ser llevada a cabo de acuerdo a un Plan General por etapas en términos de ejecución de las obras. Cada etapa constituirá un Plan de Ejecución Parcial que deberá incluir a las obras de infraestructura y equipamiento previstos para las edificaciones de su pertenencia, de manera tal que, su funcionamiento está garantizado.

Articulo 139. En las zonas industriales cuando se subdividen predios se deberá ceder el cinco por ciento (5%) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiere. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Articulo 140. Para todos los loteos a realizarse en Zonas Industriales será obligatoria la dotación, los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

a. Agua potable para consumo humano.
b. Gas tipo industrial (Se analizara de acuerdo al proyecto).-
c. Desagües pluviales,
d. Desagües industriales, (Se analizara de acuerdo al proyecto).-
e. Energía eléctrica trifásica,
f. Alumbrado público,
g. Pavimentos. (Se analizara de acuerdo al proyecto).-
h. Planta de Tratamiento (en casos que sea exigido por autoridad competente).

TITULO 5. NORMAS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Articulo 141. Con la finalidad de ordenar el Territorio del Partido de Suipacha se lo clasifica en Áreas: Urbanas, Complementarias y Rural cada una con sus respectivas Zonas, Distritos y Zonas Especiales que por sus características particulares ya sea por condiciones naturales, arquitectónicas-urbanas o de degradación ambiental requieren de una regulación especial.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 46

CAPITULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS Y ZONAS

Articulo 142. Se denomina **Área** al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan. Son unidades ambientales homogéneas pertenecientes a sistemas antrópicos o naturales.

Articulo 143. Se denomina **Zona** al ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares, la intensidad de ocupación, la subdivisión del suelo y las pautas morfológicas deseables, en un todo de acuerdo con las estrategias de intervención.

Articulo 144. Se denomina **Corredores** a Sectores con alineamiento comercial barrial de tipo diario y ocasional, y prestaciones de servicios, con mixtura del uso residencial.

Articulo 145. Se denomina **Distritos**asectores destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos.

Articulo 146. El territorio de Suipacha se clasifica en tres Áreas:

a. **Área Urbana:** Es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades de servicio, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

b. **Área Complementaria:** Es el Territorio que comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano a futuro e Industrial Mixto.

c. **Área Rural**: Es el territorio destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado. Podrán habilitarse para uso turístico, las estancias y predios con características particulares para el desarrollo de tales actividades, en toda la extensión del partido, previo estudio particularizado.

APARTADO 1. ZONAS DEL ÁREA URBANA:

	Nomenclatura	ZONA
ÁREA URBANA	U/C	CENTRALIDAD PRINCIPAL
	U/R-1	RESIDENCIAL
	U/R-2	RESIDENCIAL en CONSOLIDACION
	U/DUE	DISTRITO DE URBANIZACIONES ESPECIALES
	U/CM	CORREDOR MIXTO
	U/CC	CORREDOR COMERCIAL
	U/RGR	RESIDENCIAL GENERAL RIVAS

CORRESPONDE A LETRA "I" FOLIO Nº 47
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

Suipacha

Articulo 147. Zona de Centralidad Principal - U/C -Es el ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en el volumen edificatorio, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administración y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.

Articulo 148. Zonas Residenciales- U/R1, U/R2 -Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación", delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

Articulo 149. Según los diferentes grados de intensidad de ocupación, las tendencias de localización de la población y la dinámica de cada sector, las Zonas Residenciales se clasifican en: **Residencial, en Consolidación.**

Articulo 150. Distrito de Urbanizaciones Especiales –DUE - Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de viviendas individuales y colectivas bajo el desarrollo de programas municipales, provinciales y nacionales.
Dado su particular configuración, adoptan los usos de la zona donde se encuentran enclavados y siendo los indicadores y pautas volumétricas las del proyecto de origen.

D.U.E. 1_Barrio Procrear Norte.
D.U.E. 2_ Barrio Procrear Sur.
D.U.E. 3_ Barrio Fonavi.
D.U.E. 4_ Barrio Güemes.
D.U.E. 5_ Barrio Obrero.
D.U.E. 6_ Barrio Abuelos.
D.U.E. 7_ Barrio Inundados, Abuelos, Novios, Bomberos.
D.U.E. 8_ Barrio Bomberos, Rurales.
D.U.E. 9_ Barrio Novios, Autoconstrucción.
D.U.E. 10_ Barrio Solidaridad.
D.U.E. 11_ Barrio Policías y Bomberos-

Articulo 151. Zona Corredores Comerciales - U/CC -Son ámbitos territoriales de centralidad lineal conformados por las parcelas frentistas de las vías de acceso al centro urbano y calles principales. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona a la que pertenecen con un 10% de incremento y que se caracterizan particularmente por un perfil de uso preferentemente Comercial.

Articulo 152. Zona Corredor Mixto - U/CM -Son ámbitos territoriales de centralidad de servicios conformados por las parcelas frentistas de vías transversales del casco urbano. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona y que se caracterizan particularmente por un perfil de uso Comercial y de Servicios.

Articulo 153. Zona Residencial General Rivas - U/RGR - Ámbito territorial cuyo uso predominante es la "habitación", vivienda unifamiliarde baja densidad entorno a la estación ferroviaria de General Rivas y como complemento usos comerciales y servicios de escala menor.

APARTADO 2. ZONAS DEL ÁREA COMPLEMENTARIA:

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T" FOLIO Nº 48

Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos

	NOMENCLATURA.	ZONA
ÁREA COMPLEMENTARIA	C/IM	ZONA INDUSTRIAL MIXTA
	C/H	ZONA HORTICOLA
	C/REX1	RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1
	C/REX2	RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2
	C/REX3	RESIDENCIAL EXTRAURBANA 3
	C/BV	BANDA VIAL

Articulo 154. ZonaIndustrial Mixta - C/IM - Industrias de Primera y Segunda Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y las normas reglamentarias, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.

Articulo 155. Zona Hortícola -C/H-Son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas. Tienen el rol de servir como lugares de abastecimiento al área urbana a nivel local y ser la interfase entre el Área Urbana y Rural.

Articulo 156. Zona Residencial Extraurbano 1 y 2 -Rex1 – Rex 2 – Rex3 Son aquellos ámbitos territoriales que combinan el uso residencial en un entorno periurbano. Se caracteriza Sectores suburbanos de tejido abierto y uso residencial exclusivo.

Articulo 157. Zona Banda vial – C/BV – Son aquellos sectores aledaños a Rutas destinados a actividades de servicios de ruta, y equipamientos complementarios para la población urbana y del entorno.

APARTADO 3. ZONAS DEL ÁREARURAL

Articulo 158. Las zonas del Área Rural se clasifican en:

	NOMENCLATURA	ZONA
ÁREA RURAL	R/CSR	CENTRO DE SERVICIOS RURALES
	R/IE	INDUSTRIAL EXCLUSIVA
	R/CC	CLUBES DE CAMPO
	R/R E	RURAL EXTENSIVA

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T" FOLIO Nº 49

Articulo 159. Zona Centro de Servicios Rurales–R/CSR- Son ámbitos territoriales residenciales que conforman una centralidad de servicio rural- establecidos como colonias rurales por el art. 34 del DL 8912/77, con una densidad bruta máxima de 30 hab/ha:
Román Báez

Articulo 160. Zona Industrial Exclusiva –R/IE- Son ámbitos territoriales que admiten establecimientos industriales de primera, segunda de acuerdo a la ley 11.459 y sus reglamentaciones.

Articulo 161. ZonaClubes de campo -R/CC- Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo caracterizados por el artículo 64° de la ley 8912/77, garantizando la existencia de áreas verdes con baja intensidad de ocupación.

Articulo 162. Zona Rural Extensiva –R/RE- Son ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva e intensiva.

APARTADO 4. Zonas Especiales, Distritos de UE y EVP

Articulo 163. Zonas Especiales: Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección, recuperación, monitoreo ambiental, etc. Incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

	NOMENCLATURA	ZONA Y DISTRITOS
ESPECIALES	EVP	ESPACIOS VERDES PUBLICOS
	E/APA	PROTECCION AMBIENTAL
	E/AA	AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL
	E/UE	USO ESPECIFICO
	E/RA	RECUPERACION AMBIENTAL

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL

Articulo 164. Zona Protección Ambiental- E/PA- Son ámbitos territoriales ubicados sobre planicies de inundación de arroyos y áreas anegables cuya condición de fragilidad ambiental requiere de regulaciones especiales.

Articulo 165. Las parcelas ubicadas sobre el área urbana y complementaria que se encuentren en las E/PA deberán guardar las siguientes condiciones:

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 50

a. Los factores de ocupación tendrán los siguientes límites:
   F.O.S. máximo: 0,2
   F.O.T. máximo: 0,4
b. No podrán construirse taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua.
c. Los ejes divisorios, tanto el de la Línea Municipal como el de los ejes medianeros, permitirán el libre escurrimiento, pudiendo realizarse de alambre tejido, cerco vivo, rejas, etc.

Articulo 166. Las parcelas ubicadas en las Áreas Complementarias y Rurales comprendidas como áreas de Protección de Arroyos y Bañados requieren de medidas de Preservación Natural, que implica establecer restricciones para su uso, señalando el interés por recuperarlas como espacios públicos, conformando corredores verdes con valor paisajístico.

Las parcelas ubicadas en áreas complementarias y rurales comprendidas en zonas de planicies de inundación y áreas anegables, deberán guardar las siguientes condiciones:

a. No podrán instalarse nuevas industrias.
b. Las industrias a la fecha localizadas en dichas parcelas, que generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, deberán presentar en un plazo de 6 meses la siguiente documentación:
   b1. Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente en el marco de lo establecido por la Ley 11459.
   b2. Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.
c. Las industrias instaladas en dichas parcelas no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

DISTRITOS USO ESPECIFICOSY ESPACIOS VERDES PUBLICOS

Articulo 167. Distritos UE y EVP - Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de equipamiento urbano, hospitales, cementerios, escuelas, actividades recreativas, estadios, plazas y parques, terminales de colectivos, etc.

Articulo 168. Espacios Verdes Públicos – EVP: Son espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.

E.V.P. 1_ Plaza Freire.
E.V.P. 2_ Plaza Almirante Brown.
E.V.P. 3_ Plaza Bicentenario.
E.V.P. 4_ Pista de la Salud.
E.V.P. 5_ Plaza Balcarce.
E.V.P. 6_ Parque San Luis.
E.V.P. 7_ Plaza Renacimiento.
E.V.P. 8_ Plaza Santa Rosa.
E.V.P. 9_ Plaza Rosario Suarez.
E.V.P. 10_ Parque Los Leones.
E.V.P. 11_ Parque Mariano Aizpurúa.

Localidad General Rivas

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 51

Suipacha

E.V.P. 1_ Plaza San Martín
E.V.P. 2_ Plaza Héctor Purice.
E.V.P. 3_ Plaza René Favaloro
E.V.P. 4_ Plaza Vicente Lanzavechia

Articulo 169. Toda intervención que implique desafectación como **Distritode Uso Específico** y /o cambio de uso e indicadores, como así también la creación y/o ampliación de la misma deberá ser aprobada mediante ordenanza y convalidado por de Poder Ejecutivo Provincial.

UE. 1_ Cementerio.
UE. 2_ Estación de Ferrocarril.
UE. 3_ Planta Depuradora de Residuos Cloacales.
UE. 4_ Relleno Sanitario.

Localidad de General Rivas:
UE. 1_ Estación de Ferrocarril.
Localidad de Román Baez;
UE. 1_ Estación de Ferrocarril.

Articulo 170. En los **Distritos de Usos Específicos**, se prohíbe todo tipo de subdivisión y las obras necesarias para desarrollar el uso específico de origen no podrán superar los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S = 0.6
F.O.T. = 0.1

ZONA DE AMORTIGUACION AMBIENTAL

Articulo 171. **ZonaAmortiguación Ambiental -E/AA -** Son ámbitos territoriales en los que se los preserva de usos que puedan presentar algún grado de peligrosidad o inconveniencia a la población urbana. La zona de amortiguación ambiental tiene por objeto minimizar y amortiguar los efectos de actividades con alto impacto ambiental.

Articulo 172. No se podrán localizar establecimientos apícolas a menos de 600metros, de las Áreas Urbanas y Complementarias, así como de los Centros de Servicios Rurales.

Articulo 173. No se podrán localizar establecimientosavícolas ni criaderos de cerdos, a menos de 1000 metros de las Áreas Urbanas y Complementarias, así como de los Centros de Servicios Rurales

Articulo 174. No se podrán localizar establecimientos de feed-lot a menos de 5 km de Áreas Urbanas y Complementarias, así como de los Centros de Servicios Rurales.

Articulo 175. Se considera zona no apta para la construcción de viviendas al área comprendida dentro del perímetro de 200 metros respecto a los límites de la zona R/IE. Todas las parcelas comprendidas dentro de este perímetro deberán tener asentado en el registro de la propiedad tal situación.

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 52

Municipalidad de Suipacha

ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL

Articulo 176. Zona Recuperación Ambiental –E/RA- Son ámbitos territoriales con excavaciones superiores al horizonte de los suelos decapitados, que se constituyen en un pasivo ambiental.

Articulo 177. Las parcelas nomencladas como de Recuperación Ambiental, no podrán realizar intervenciones o ejercer la materialización del uso del suelo, hasta tanto no se hayan ejecutado las tareas de acondicionamiento físico del suelo.

Articulo 178. Dicha restricción quedará asentada en el registro de la propiedad y solamente podrá ser liberada una vez obtenido el certificado de recuperación física del terreno.

Articulo 179. En dicho certificado quedarán asignados los indicadores urbanísticos correspondientes a la o las parcelas. Los mismos no podrán ser superiores a los de la zona en donde se encuentren ubicadas las parcelas. Si las mismas se encontraran entre dos o más zonas no podrán superar a la zona de menor potencial urbanístico.

Articulo 180. La recuperación de la parcela deberá ser total, y en el certificado de recuperación quedarán definidos los sectores en donde podrán aplicarse los indicadores urbanísticos. Los otros sectores serán destinados a espacios viarios y espacios libres públicos. De ninguna manera se podrán producir transferencias de potencial urbanístico de un sector a otro.

Articulo 181. Todo propietario de parcelas ubicadas en las zonas de recuperación territorial, tiene la obligación de realizar, como mínimo las medidas de protección y recuperación necesarias para garantizar la seguridad a las personas y el cuidado del medio ambiente.

Articulo 182. El Departamento Ejecutivo intimará a los propietarios de dichas parcelas a entregar una propuesta de recuperación territorial, la que no podrá demorarse más allá de los 180 días de producida dicha intimación.

Articulo 183. Si el propietario de los terrenos una vez fehacientemente notificado, esgrime impedimentos, debidamente fundados para realizar dicha recuperación física, el Departamento Ejecutivo podrá firmar un convenio urbanístico para la realización de las obras. En dicho convenio quedará resguardado el interés general urbano y ambiental de la comunidad, indicándose en su caso las medidas que compensen la inversión pública realizada.

Articulo 184. En el convenio urbanístico quedarán claramente estipuladas las prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma, como así mismo los controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

Articulo 185. Si el propietario de los terrenos no cumplimente con las acciones de recuperación exigidas en los términos de los artículos precedentes, el D.E. podrá realizar dichas obras a costo y cargo del propietario. Esto se realizará con independencia de las multas y demás acciones civiles y penales que correspondan realizar.

APARTADO 5. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES

Articulo 186. Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial: El departamento Ejecutivo Elaborará en un Plazo máximo de 12 meses a partir de la convalidación Provincial de la presente

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 53

ordenanza un "CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES" en el que figuraran todos aquellos bienes considerado de valor Patrimonial y objeto de una protección especial.

Articulo 187. El **Catálogo de Bienes Patrimoniales** será remitido al Concejo Deliberante para su aprobación y previamente será sometido a un periodo no menor a los 60 días de Información Pública, pudiendo en dicho plazo, los interesados que invoquen un interés general y acrediten domicilio en el Partido de Suipacha, presentar por escrito las objeciones o impugnaciones fundadas a la propuesta. En esta instancia los particulares, que en forma personal o a través de asociaciones podrán además presentar iniciativas de incorporación de bienes al catálogo.

Articulo 188. Vencido el plazo fijado, si hubiere presentaciones, las oficinas técnicas competentes elaborarán el informe técnico correspondiente dando intervención al CPT. Posteriormente serán remitidas todas las actuaciones al HCD, para la decisión final.

Articulo 189. El catálogo dispuesto por la Ordenanza, se constituirá en la referencia legal que identifique los inmuebles, objetos y espacios considerados con valor Patrimonial e imponga el nivel de protección adecuado para cada caso.

Articulo 190. Una vez sancionado y con vigencia jurídica, el DE tendrá la responsabilidad de informar a al registro provincial de la propiedad, la existencia de estas restricciones, y de sus eventuales altas o bajas, a los efectos de su inclusión en los registros respectivos.

a. El Catálogo deberá determinar conforme a la categoría de pertenencia: indicadores urbanísticos, limitaciones al volumen, usos permitidos, grado de protección y los modos de intervención permitidos para cada bien, de acuerdo a las siguientes pautas:Determinación del estado de conservación de cada bien incluyendo las acciones preventivas, predictivas y/o correctivas para su conservación.

b. Admisión de intervenciones y tipo de modificación / intervención sea, exterior, interior, total o parcial del edificio.
c. Documentación a presentar conforme al caso y las especificidades del mismo emergentes del resultado de los ítems precedentes.

APARTADO 6. REGULACIÓN PARTICULAR PARA CADA ZONA

Articulo 191. La localización y límites de las zonas especificadas están indicados en el plano de delimitación de Áreas que se denomina Anexo: Plano de Zonificación.

Articulo 192. Se entiende por Hoja de Zona, a aquella que regula para cada zona del Partido con particularidad los servicios de infraestructura básicos, los indicadores de intensidad de ocupación del suelo, indicadores de tejido urbano, indicadores de parcelamiento y lo referido a usos permitidos y prohibidos.

Articulo 193. Equivalencias de zonas según Ley 11459 y DR. 531/19"

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 6º del Anexo I del Decreto 531/19, Reglamentario de la Ley 11.459/93, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley N 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020
FOLIO Nº 54

Suipacha

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES	EQUIVALENCIAS (Según Ley 11.459/93 y Dto.53/19)
URBANA	Centralidad principal	U/C	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Corredor Comercial	U/CC	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Corredor Mixto	U/CM	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial 1	U/R1	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial General Rivas	U/RGR	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Residencial en Consolidación	U/R2	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Distrito Urb. Especial	U/DUE	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Industrial Mixta	C/IM	ZONA B: Industrial Mixta
	Hortícola	C/H	ZONA B: Industrial Mixta
	Residencial Extraurbana 1	C/REX 1	ZONA A: no admite industrias
	Residencial Extraurbana 2	C/REX 2	ZONA A: no admite industrias
	Residencial Extraurbana 3	C/REX 3	ZONA A: no admite industrias
	Banda Vial	C/BV	ZONA B: Industrial Mixta
RURAL	Centro de Servicios Rurales	R/CSR	ZONA B: Mixta (solo 1ª categoría)
	Clubes de Campo	R/CC	ZONA A: no admite industrias
	Industrial Exclusiva	R/IE	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Rural Extensiva	R/RE	ZONA D: otras zonas
ESPECIALES	Protección Patrimonial	E/VP	ZONA A: no admite industrias
	Protección Ambiental	E/PA	ZONA A: no admite industrias
	Amortización Ambiental	E/AA	ZONA A: no admite industrias
	Uso Específico	E/UE	ZONA A: no admite industrias
	Recuperación Ambiental	E/RA	ZONA A: no admite industrias

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

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 55

APARTADO 7.HOJAS DE ZONA

ZONA CENTRALIDAD PRINCIPAL Area Urbana	ZONA	U/C

CARÁCTER	**COMERCIAL – ADMINISTRATIVA – INSTITUCIONAL-** Área de mayor centralidad, donde se detecta el uso del suelo mas intensivo, de tejido compacto, donde coexisten usos institucionales, comerciales, administrativos y residenciales.		
USOS	**DOMINANTE:** Comercial– Administrativo- Institucional- Religioso- Social- Cultural- **COMPLEMENTARIO:** Residencial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 15m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 375m2	
INDICADORES	**FOS máx.:** 0.6 **FOT máx.:** 1.6 **DENS. MÁX** 400 HAB/HA **C.U.F**: 1/50m2mínimo	**RETIROSDE FRENTE: -** **LATERAL:-** **DE FONDO:**ART nº42. **En el caso que se presenten proyectos la Línea Municipal debería estar materializada.**	**ALTURA:** 4 NIVELES Altura máx. 12 metros
SERVICIOS	Agua corriente, desagues cloacales, energía eléctrica, gas natural, pavimento, desagues pluviales, alumbrado público, recolección de residuos.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar,se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuren dentro del pre inventario de edificios con valor histórico patrimonial deberá regirse por lo dispuesto en el Titulo V, Capítulo I, Apartado VI. -Estacionamiento: En nuevas construcciones de edificios, deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos.		

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 56

Suipacha

ZONA RESIDENCIAL 1 Area Urbana	ZONA	U/R1

CARÁCTER	Corresponde a ambitos residenciales centrales. Es una zona que permite alta densidad de ocupación residencial y actua como intermedia entre la zona de centralidad y la zona residencial de densidad media.		
USOS	**DOMINANTE:** Residencial **COMPLEMENTARIO:** Comercial– Institucional **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 15m **SUPERFICIE MÍNIMA:** **375**m2		
INDICADORES	**FOS** 0.6 **FOT** 1.2 **DENSIDAD MÁX** 250 HAB/HA **C.U.F**: 1/75 m2	**RETIROS** **DE FRENTE: NO** **LATERAL:** **DE FONDO:** ART nº42. **En el caso que se presenten proyectos la Línea Municipal debería estar materializada.**	**ALTURA:** 3 NIVELES Altura máx. 9 metros
SERV	Agua corriente, desagues cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagues pluviales, alumbrado público, recoleccion de residuos.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuren dentro del pre inventario de edificios con valor histórico patrimonial deberá regirse por lo dispuesto en el Titulo V, Capítulo I, Apartado VI. -Estacionamiento: En nuevas construcciones de edificios, deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 57

ZONA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN
Area Urbana

ZONA **U/R2**

CARÁCTER	Zona correspondiente a ambitos residenciales aledaños a las zonas residenciales de mayor consolidación, es una zona que actualmente no cuenta con todas las infraestructuras urbanas.		
USOS	**DOMINANTE:** Residencial **COMPLEMENTARIO:**Comercial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 12m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 300m2	
INDICADORES	**FOS:**0.6 **FOT :**1 **DENSIDAD MÁX** 150HAB/HA **C.U.F:** 1/100 m2	**RETIROS** **DE FRENTE:** - **LATERAL:** - **DE FONDO:** ART nº42. **En el caso que se presenten proyectos la Línea Municipal debería estar materializada.**	**ALTURA:** 3 NIVELES Altura máx. 9 metros
SERV	Agua corriente, desagues cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagues pluviales, alumbrado público, recoleccion de residuos.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuren dentro del pre inventario de edificios con valor histórico patrimonial deberá regirse por lo dispuesto en el Titulo V, Capítulo I, Apartado VI. -Estacionamiento: En nuevas construcciones de edificios, deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 58

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Area Urbana	ZONA	DUE

CARACTER	Son sectores residenciales exclusivos, destinados a la localización de conjuntos de viviendas de interés social.
USOS	DOMINANTE EXCLUSIVO: Residencial
INDICADORES	Densidad neta mín: 200 hab/ha FOT: 0.6 FOS: 0.8 Pc. Mín: no se permitirá la subdivisión de suelo, se respetará la subdivisión existente.
DUE 1	BARRIO PROCREAR NORTE Circ. I, Sección: A, Fraccion 1, Parc.: 10 .
DUE 2	BARRIO PROCREAR SUR Según expediente N° 14.642/92 Circ: I, Sección: A, Mz: 71D y Mz: 71F.
DUE 3	BARRIO BOMBEROS Según expediente N° 2416-1106/05 Cir.:I, Sección: A, Mz.: 5, Parc.: 10 a 15 y 18
DUE 4	BARRIO POLICIA Según expediente N° 2416-1337/05 Circ. I, Sección: A, Mz: 62, Parc.: 5,6,8,9 y 10 a 19. Circ I, Sección: B, Mz: 72c, Parcela 6
DUE 5	BARRIO BOMBEROS Según expediente N° 2416-9504/08 Cir.:I, Sección: A, Mz.: 62, Parc.: 3, 4 y 7. Cir.:I, Sección: A, Mz.: 63, Parc.: 10a y 10b.
DUE 6	BARRIO EMERGENCIAS 30 Circ. I, Sección: B, Mz:57h Parc.: 1 a 31

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N° 40/2020 LETRA "T"
FOLIO N° 59

Suipacha

DUE 7	BARRIO NOVIOS 8 Según expediente N° 7093/92 Circ: 1, Sección: B, Mz.: 57h, Parc:. 32, 33 y 38 a 43
DUE 8	BARRIO ABUELOS 6 Según expediente N° 7093/92 Circ. I, Sección: B, Mz.: 57h, Parc.: 34 y 35. Circ. I, Sección: B, Mz.: 78a, Parc.: 1b, 1c, 1d y 1e.
DUE 9	BARRIO GRAL RIVAS Según expediente N° 7093/92 Circ., Sección: , Mz.:4b, Parc.: 1. Mz.: 4a, Parc.: 7a, 7b, 1c, 1d. Mz.: 8, Parc.: 4a, 4b, 5b, 6ª y 6b.
DUE 10	BARRIO SOLIDARIDAD Circ., Sección: , Mz.:4b, Parc.: 1. Mz.: 4a, Parc.: 7a, 7b, 1c, 1d. Mz.: 8, Parc.: 4a, 4b, 5b, 6ª y 6b
DUE 11	BARRIO POLICIAS – BOMBEROS. Circ., Sección: , Mz.:4b, Parc.: 1. Mz.: 4a, Parc.: 7a, 7b, 1c, 1d. Mz.: 8, Parc.: 4a, 4b, 5b, 6ª y 6b
DUE 12	BARRIO GRAL RIVAS
SERVICIOS	Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, gas natural. Prioridad terminación de cordón cuneta y asfalto, mediante promoción pública.
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por las Ordenanzas que le dieron origen, identificadas para cada DUE -Queda prohibida la construcción de locales destinados a otros usos que no sea el residencial. -La materialización de cercos medianeros respetará las dimensiones y distancias establecidas en los planos de mensuras correspondientes.

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "I"
FOLIO Nº 60

ZONACORREDOR MIXTO Area Urbana	ZONA	U/CM

CARÁCTER	Sectores con centralidad lineal conformados por parcelas frentistas de las vias de acceso al centro urbano y avenidas principales. ConformaN ejes de integración barrial con mixtura del usos, residencial, actividades comerciales y de servicio.		
USOS	**DOMINANTE:** Comercial y de servicios **COMPLEMENTARIO:** Residencial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO: adoptael de la zona SUPERFICIE MÍNIMA: adopta el de la zona**		
INDICADORES	**FOS** **FOT** **DENSIDAD MÁX** h/HA ***Indicadores según zona**	**RETIROS** **DE FRENTE:** - **LATERAL:** - **DE FONDO:** ART nº42	**ALTURA:** 3 NIVELES Altura máx. 9 metros
SERV	Agua corriente, desagues cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagues pluviales, alumbrado público, recoleccion de residuos.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuren dentro del pre inventario de edificios con valor histórico patrimonial deberá regirse por lo dispuesto en el Titulo V, Capítulo I, Apartado VI. -Estacionamiento: En nuevas construcciones de edificios, deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 61

Suipacha

ZONA CORREDOR COMERCIAL
Area Urbana

ZONA **U/CC**

CARÁCTER	Sectores con centralidad lineal conformados por parcelas frentistas de las vias de acceso al centro urbano y avenidas principales. Conforman ejes de integración barrial con mixtura del usos, residencial, actividades comerciales y de servicio.		
USOS	**DOMINANTE:** Comercial y de servicios **COMPLEMENTARIO:** Residencial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO: adoptael de la zona** **SUPERFICIE MÍNIMA: adopta el de la zona**		
INDICADORES	**FOS** **FOT** **DENSIDAD MÁX** h/HA ***Indicadores según zona**	**RETIROS** **DE FRENTE:-** **LATERAL: -** **DE FONDO:** ART nº42	**ALTURA:** 4 NIVELES Altura máx. 12 metros
SERV	Agua corriente, desagues cloacales, energía eléctrica domiciliaria, gas natural, pavimento, desagues pluviales, alumbrado público, recoleccion de residuos.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuren dentro del pre inventario de edificios con valor histórico patrimonial deberá regirse por lo dispuesto en el Titulo V, Capítulo I, Apartado VI. -Estacionamiento: En nuevas construcciones de edificios, deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 62

Suipacha

ZONA RESIDENCIAL GENERAL RIVAS Area Urbana	ZONA	U/RGR

CARÁCTER	Ambitos territoriales destinados al uso residencial de baja densidad entorno a la estación ferroviaria de General Rivas.		
USO	**DOMINANTE:** Residencial **COMPLEMENTARIO:** Comercial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** **12** m **SUPERFICIE MÍNIMA:** 300 m2		
INDICADORES	**FOS MÁX: 0.6** **FOT MÁX: 0.6** **DENSIDAD MÁX:60 h/Ha** **1 vivienda por parcela**	**RETIROS:** **DE FRENTE: -** **LATERAL: -** **DE FONDO:** ART nº42. **En el caso que se presenten proyectos la Línea Municipal debería estar materializada.**	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 7 metros
SERV	Servicio de electricidad y alumbrado público, agua potable para uso humano, recoleccion de residuos,		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 63

Suipacha

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1 Area Complemantaria	ZONA	C/REX1

CARÁCTER	Sectores de tejido abierto y uso residencial exclusivo, se caracteriza por viviendas unifamiliares, en grandes predios en un entorno periurbano.		
USOS	**DOMINANTE:** Residencial Exclusivo **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO: 20**m	**SUPERFICIE MÍNIMA: 600**m2	
INDICADORES	**FOS MÁX** 0.6 **FOT MÁX** 0.8 **DENSIDAD MÁX** 60 h/Ha **C.U.F.** : 1	**RETIROS:** OBLIGATORIOS **DE FRENTE:** 5metros **LATERAL de un lado:** 5 metros **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES ALTURA Max. 7 M
SERV	Servicios de agua potable, de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, Tratamiento de estabilización o mejorado en vías de circulación, desagues pluviales, gas natural.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Nuevas subdivisiones: Titulo IV, Capitulo I.		

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 64

Suipacha

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2
Area Complemetaria

ZONA **C/REX2**

CARÁCTER	Sectores de tejido abierto y uso residencial exclusivo, se caracteriza por viviendas unifamiliares, en grandes predios en un entorno periurbano.		
USOS	**DOMINANTE:** Residencial Exclusivo **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO: 40**m **SUPERFICIE MÍNIMA: 2000**m2		
INDICADORES	**FOS MÁX** 0.4 **FOT MÁX** 0.6 **DENSIDAD MÁX** 40 h/Ha **C.U.F.** : 1	**RETIROS:** OBLIGATORIOS **DE FRENTE:** 5 metros. **LATERAL:** 5 metros. **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES ALTURA Max. 7 M
SERV	Servicios de agua potable, de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, Tratamiento de estabilización o mejorado en vías de circulación, desagues pluviales, gas natural.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Nuevas subdivisiones: Titulo IV, Capitulo I.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 65

Suipacha

ZONARESIDENCIAL EXTRAURBANO 3 Area Complementaria	ZONA	C/REX3

CARÁCTER	Sectores de tejido abierto y uso residencial exclusivo, se caracteriza por viviendas unifamiliares, en grandes predios en un entorno periurbano.		
USOS	**DOMINANTE:** Residencial Exclusivo **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO: 40**m **SUPERFICIE MÍNIMA: 4000**m2		
INDICADORES	**FOS MÁX** 0.1 **FOT MÁX** 0.1 **DENSIDAD MÁX:** 20 h/Ha **C.U.F.** 1	**RETIROS:** OBLIGATORIOS **DE FRENTE:** 5 metros. **LATERAL de un lado:** 5metros.. **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES ALTURA Max. 8 M
SERV	Servicios de agua potable, de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria. Tratamiento de estabilización o mejorado en vías de circulación.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. -Nuevas subdivisiones: Titulo IV, Capitulo I.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "I"
FOLIO Nº 66

Suipacha

ZONA INDUSTRIAL MIXTA Area Complementaria	ZONA	C/IM

CARÁCTER	Sector destinados a la localizacion de industrias de primera y segunda categoria y usos otros usos de apoyo como almacenamiento, talleres y servicios productivos de caracteristicas inocuas.Con el uso residencial como complementario.		
USOS	**DOMINANTE:** Industria **COMPLEMENTARIO:** Residencial unifamiliar,talleres, depósitos y servicios para la población, la construcción y el agro. **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos.		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO:** 40m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 2000m2	
INDICADORES	**FOS** 0.5 **FOT** 0.8 **DENSIDAD MÁX:** VER DISPOSICIONES **C.U.F.** 1	**RETIROS:** **DE FRENTE:** 5 metros **LATERAL:** 5 metros a un lado y 3 m del otro. **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 9 metros
SERV	Agua potable para consumo industrial, tratamiento de desagües cloacales, , gas natural, recoleccion de residuos,consolidado de calles, desagues pluviales, alumbrado público, energía eléctrica y fuerza motriz.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 67

Suipacha

ZONA HORTICOLA Area Complementaria	ZONA C/H

CARÁCTER	Zona de uso ligado a la actividad de tipo agricola intensiva y productiva. Tienen el rol de servir como lugares de abastecimiento al area urbana a nivel local y es la interface entre el area urbana y rural.		
USOS	**DOMINANTE**: Agropecuario intensivo,actividades hortícolas y frutícolas. **COMPLEMENTARIO:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 50 m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 0.5 Ha	
INDICADORES	**FOS:** 0.2 **FOT:** 0.3 **DENSIDAD MÁX:** 40 H/HA. **C.U.F.** 1	**RETIROS:** EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELASMIN 5m. **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA :** 2 NIVELES ALTURA Max. 7 M
SERV	Energía eléctrica, alumbrado público, agua potable.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. - No se admite la construcción de edificaciones en la proyección de vías de circulación. - No se admite apertura de calles internas en quintas. - Las actividades que puedan producir molestias para las áreas urbanas y extraurbanas quedan restringidas a radios establecidos. - Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables. - Las actividades que produzcan algún tipo de efluentes, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela. - Estacionamiento y maniobras de vehículos para carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.		

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 68

Suipacha

ZONA BANDA VIAL Area Complementaria	ZONA	C/BV

CARÁCTER	Sectores aledaños a Rutas destinados a actividades de servicios de ruta, y equipamientos complementarios para la población urbana y del entorno.		
USOS	**DOMINANTE:** servicios de ruta **COMPLEMENTARIO:** Comercios, talleres y servicios de ruta. Residencia de apoyo al establecimiento. **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 40m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 2000m2	
INDICADORES	**FOS** 0.2 **FOT** 0.3 **DENSIDAD MÁX.**40 h/HA **C.A.S.** 30 %	**RETIROS:** **DE FRENTE:** OBLIGATORIO VIALIDAD:20 M **LATERAL: MIN:** 5 M **DE FONDO:** 5 M.	**ALTURA:** MAX.: 2 NIVELES Altura máx. 12 metros
SERV.	Servicio de alumbrado público y domiciliario, agua potable para consumo humano, tratamiento de desagües cloacales, red de gas.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Colectora: Zona sujeta a proyecto particularizado de colectora y vías de acceso al sector cuyo plano requiere visado de la Dirección de Vialidad, y los requisitos que establezca la SOSP cuando la intensidad de uso lo haga necesario y así lo solicite el área de tránsito o los propietarios. -Retiros: La Dirección de Planeamiento y Obras podrá rechazar aquellos proyectos de edificación que no respeten el retiro obligatorio establecido por Dirección de Vialidad. - La extensión de la zona no superará los 200 metros a cada lado de las Rutas N° 5 y N° 43. - Indicadores Uso Hotelería exclusivamente: densidad máxima de 300 hab/ha. sujeto a aprobación de tratamientos de desagües cloacales por autoridad provincial competente; F.O.S.:0.6; FO.T. 0.6.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CÓRRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 69

Suipacha

ZONA CENTRO DE SERVICIOS RURALES (Román Baez) Area Rural	ZONA	R/CSR

CARÁCTER	Son ambitos territoriales destinados al uso residencial conformados por una centralidad de servicio rural. En cumplimiento del art. 34 del DL 8912/77.		
USO	**DOMINANTE:** Residencial **COMPLEMENTARIO:** Comercial **USOS ADMITIDOS:** Planilla de usos		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 12m **SUPERFICIE MÍNIMA:** 300m2		
INDICADORES	**FOS MÁX: 0.6** **FOT MÁX: 0.6** **DENSIDAD Bruta MÁX:30h/Ha** **1 vivienda por parcela**	**RETIROS:** **DE FRENTE:-** **LATERAL:-** **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 7 metros
SERV	Servicio de electricidad y alumbrado público, agua potable para uso humano, recoleccion de residuos,		
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
LETRA "I"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 70

ZONA RURAL INDUSTRIAL EXCLUSIVA Area Rural	ZONA	R/IE

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industrialesde primera y segunda categoria. Sector Industrial Planificado.		
USOS	**DOMINANTE:** Industrial y depositos **COMPLEMENTARIO:** Servicios complementarios, logistica y equipamientos para la industria.		
SUBDIV.	**FRENTE MÍNIMO:** 40m	**SUPERFICIE MÍNIMA:** 2000m2	
INDICADORES	**FOS MÁX:** 0.5 **FOT MÁX:**0.7 **C.U.F.** 1	**RETIROS:** **DE FRENTE: 5metros mínimo** **LATERAL DE AMBOS LADOS: 5metros** **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 9 metros
SERVICIOS	Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas que asegure accesibilidad del transporte pesado en cualquier época del año, desagües pluviales.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	- Barreras forestales en todo el perímetro del predio. - Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública. - Señalética interna de calles y establecimientos. - Condiciones para la adjudicación de parcelas y su adecuado funcionamiento quedan reguladas según reglamentación - Todo aquel establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá garantizar y será responsable del tratamiento de los mismos, dentro de su parcela, de acuerdo las normas vigentes. - Estacionamiento vehicular y maniobras del transporte para carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela. - Se admite la construcción de una vivienda por parcela, destinada a sereno o encargado del establecimiento. - Obligatorio cerco de alambre de malla de 2 m. de altura como mínimo en todo el perímetro de la parcela.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 71

Suipacha

ZONA CLUBES DE CAMPO
Area Rural

ZONA **R/CC**

CARÁCTER	Son ambitos territoriales donde se admite la localización de clubes de campo. Caracterizados por el art. 64 del DL 8912/77, garantizando la existencia de areas verdes con baja intensidad de ocupación.		
USO	**DOMINANTE:**Residencial **COMPLEMENTARIA:**		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** 40m **SUPERFICIE MÍNIMA:** 2000m2. • *"esta subdivisión podrá ser efectiva sólo para las urbanizaciones cerradas enmarcadas como "Clubes de Campo". Para otros casos será la asignada a la zona R/RE".*		
INDICADORES	**FOS MÁX:** 0.2 **FOT MÁX:** 0.4 **SUO MIN del emprendimiento:** 10ha.	**RETIROS:** **DE FRENTE: 5 metros.** **LATERALES: 5metros de un lado y 3metros del otro.** **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 7 metros
SERV	Energía eléctrica, consolidado de calles y desagües pluviales, agua potable para consumo humano. Se rige por el DL 8912/77, articulos 64 a 69 inclusive.		
DISPOSICIONES PARTICULARES	*--Delimitación de zona en parcelas frentistas a rutas pavimentadas, Ruta Nac. 5, Ruta Pcial. 43 y camino a Rivas.* *-En casos donde la localización no cuente con acceso a Ruta pavimentada, se admitira el mismo si el desarrollador realiza la extensión de pavimento hasta el acceso proximo.*		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 72
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.

ZONA RURAL EXTENSIVA Area Rural	ZONA	R/RE

CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, ganaderia de cria, tambo y otros.		
USO	**DOMINANTE:** Agropecuario intensivo y extensivo **COMPLEMENTARIA:**Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:** **SUPERFICIE MÍNIMA:** 65 Hectareas		
INDICADORES	**FOS MÁX** **FOT MÁX** **DENSIDAD MÁX** **C.A.S. : 1**	**RETIROS:** **DE FRENTE: 10 min.** **LATERALES:10 metros de ambos.-** **DE FONDO:** ART nº42.	**ALTURA:** 2 NIVELES Altura máx. 7 metros
SERV			
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas. -Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el Capítulo IV - Normas Generales.		

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 73

ZONA ESPECIAL ESPACIOS VERDES PÚBLICOS	ZONA E/VP

CARÁCTER	Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.
USOS	**DOMINANTE EXCLUSIVO:** Esparcimiento y recreación
LOCALIZACIONES	E.V.P. 1_ Plaza Freire. Sin Nomenclatura. E.V.P. 2_ Plaza Almirante Brown. Sin Nomenclatura. E.V.P. 3_ Plaza Bicentenario. Circ.XIII:, Sección:A, Mz.33j; P:1. E.V.P. 4_ Pista de la Salud. Circ.I:, Sección:B, Mz.73B; P 1b.. E.V.P. 5_ Plaza Balcarce.. Circ:I, Sección:A, Mz.30.. E.V.P. 6_ Parque San Luis. Circ.I:, Sección:A, Mz.31. E.V.P. 7_ Plaza Renacimiento Circ.I:, Sección:A, Mz.12. E.V.P. 8_ Plaza Santa Rosa. Circ.I:, Sección:A, Mz.12. E.V.P. 9_ Plaza Rosario Suarez. Circ.I:, Sección:A, Mz.1. E.V.P. 10_ Parque Los Leones. Circ:I, Sección:B, Mz.79C: P: 5a. E.V.P. 11_ Parque Mariano Aizpurúa. Circ.I, Sección: B, Mz.73B. Localidad General Rivas E.V.P. 1_ Plaza San Martín. E.V.P. 2_ Plaza Héctor Purice. E.V.P. 3_ Plaza René Favaloro E.V.P. 4_ Plaza Vicente Lanzavechia
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos D.O y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 34

ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL

ZONA **E/APA**

CARÁCTER	Son ámbitos territoriales ubicados sobre planicies de inundación de arroyos y áreas anegables cuya condición de fragilidad ambiental requiere de regulaciones especiales.
USOS	**DOMINANTE:** Conserva su uso de acuerdo a su area, pero con restricciones en indicadores urbanisticos , en un 50%, como medida de prevencion.
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:---** **SUPERFICIE MÍNIMA:** 1 Hectarea
INDICADORES	
SERV	Lo que correspondan a la zonificacion.-
ESPACIO PUBLICO	
DISPOSICIONES PARTICULARES	- No podrán construirse taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua. - Los ejes divisorios, tanto el de Linea Municipal como los Ejes Medianeros permitiran el libre escurrimiento, pudiendo realizarse con alambre tejido y cerco vivo, rejas, etc.

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 75

ZONA ESPECIAL AMORTIZACIÓN AMBIENTAL

ZONA **E/AA**

CARÁCTER	Son ámbitos territoriales en los que se los preserva de usos que puedan presentar algún grado de peligrosidad o inconveniencia a la población urbana. La zona de amortiguación ambiental tiene por objeto minimizar y amortiguar los efectos de actividades con alto impacto ambiental.		
USOS	**DOMINANTE:**		
SUBDIV	**FRENTE MÍNIMO:---** **SUPERFICIE MÍNIMA: ---**		
INDICADORES	**FOS:** **FOT:** **DENSIDAD MÁX:** **C.U.F.**	**RETIROS:** **DE FRENTE:** **LATERAL:** **DE FONDO:**	**ALTURA:**
SERV			
ESPACIO PUBLICO			
DISPOSICIONES PARTICULARES			

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 76

Municipalidad de Suipacha

ZONAESPECIAL DE USO ESPECÍFICO

ZONA **E/UE**

CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.
LOCALIZACIONES	UE. 1_ Cementerio. (C/H) UE. 2_ Estación de Ferrocarril. (U/R1) UE. 3_ Planta Depuradora de Residuos Cloacales. (C/H) UE. 4_ Relleno Sanitario. (C/H) Localidad General Rivas UE. 1 _ Estación del Ferrocarril (C/H) Localidad Román Báez UE. 1 _ Estación del Ferrocarril
DISPOSICIONES PARTICULARES	-Indicadores Relativos al espacio resultante: La conformación del Espacio libre Urbano, Centro libre de manzana, Patios y Espacio libre auxuliar, se regirá por lo dispuesto en , Normas generales, Titulo II, Capítulo II. - La D.O. solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes, la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda. - Los nuevos usos que se le asignen a dichos predios deberán ser compatibles con los de las zonas circundantes; teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el presente código o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, en un sector en particular. - Toda modificación en dichos predios será objeto de consideración y evaluación por parte del D.E. y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Secretaría de Infraestructura, vivienda y servicios públicos, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de las zonas que los circundan. Se requerirá además, informe de los organismos provinciales competentes. _ Se propicia la incorporación de barreras forestales en los usos específicos 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "I"
FOLIO Nº 98

APARTADO 8: PLANILLA DE USOS

1.AREA URBANA

USOS			ZONAS						
			U/C	U/R1	U/R2	U/DUE	U/CC	U/RGR	U/CM
			Centralidad Principal	Residencial	Residencial en Consolidación	Distrito de Urbanizacion Especial	Corredor Comercial	Residencial General Rivas	Corredor Mixto
RESIDENCIAL	Vivienda individual	a	x	x	x	x	x	x	x
	Vivienda Colectiva	b	x	x	x	x	x		x
	Vivienda Comunitaria	c	x	x	x				
	Vivienda Social	d				x			
	Vivienda Ocacional	e	x (1)	x (1)	x (1)		x (1,)	x (1)	
COMERCIAL	Pequeño	a	x	x	x	x	x	x	x
	Mediano	b	x	x	x		x	x	x
	Incomodo y/o peligroso	c							x
	Grandes superficies	d							
EQUIPAMIENTO	Educacional	a	x (1,2,3)	x (1,2,3)	x (1,2,3)	x (1)	x (1,2,3)	x (1,2,3)	x (1,2,3)
	Sanitario	b	x (1. 2, 3, 4)	x (1. 2, 3, 4)	x (1. 2, 3, 4)		x (1. 2, 3, 4)	x (1. 2, 3, 4)	x (1. 2, 3, 4)
	Social Deportivo	c	x (1)	x (1)	x (1)		x (1)	x (1)	x (1)
	Cultural	d	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Religioso	e	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
SERVICIOS	Básicos	a	x	x	x		x	x	x
	Centrales	b	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Recreativo	c	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Recreativo c/Ruidos	d					x		x
	Fúnebres	e	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Seguridad	f	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Automotor	g	x (1, 2, 4, 6)	x (1, 2, 4, 6)	x (1, 2, 4, 6)		x (1, 2,4,6)	x (1, 2, 4, 6)	x (1, 2, 3, 4,5,6,7)
	Transporte	h	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1, 2)	x (1, 2)	1, 2, 3
	Almacenaje	i	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		x (1,2,3)	x (1, 2)	x (1,2,3)
	Servicios Producción	j							x
	Servicios Infraest.	k							
	Servicios de Ruta	l							x
INDUSTRIAL	1º Categoria	a	x	x	x		x	x	x
	2º Categoría	b							
	3º Categoría	c							
	Agrupam Industrial	d							
PROD. AGROPE C.	Intensivo	a							
	Extensivo	b							
EXTRAC	Cava	a							

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE N°. 40/2020. LETRA "I"
FOLIO Nº 79

2. AREA COMPLEMENTARIA

USOS			ZONAS					
			C/IM	C/H	C/REX 1	C/REX 2	C/REX 3	C/BV
			Industrial Mixta	Hortícola	Residencial Extraurbano 1	Residencial Extraurbano 2	Residencial Extraurbano 3	Banda Vial
RESIDENCIAL	Vivienda individual	a	x	x	x	x	x	
	Vivienda Colectiva	b						
	Vivienda Comunitaria	c						
	Vivienda Social	d						
	Vivienda Ocacional	e						x (1, ,3)
COMERCIAL	Pequeño	a	x	x	x	x		
	Mediaño	b	x	x				
	Incomodo y/o peligroso	c	x	x				x
	Grandes superficies	d	x	x				x
EQUIPAMIENTO	Educacional	a	x (4)	x (4,5)	x (1,2,3)	x (2)		x (4)
	Sanitario	b	x (4)	x (4,5)	x (1,3)	x (1,)		x (4)
	Social Deportivo	c		x (1, 2,3)	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2,3)
	Cultural	d		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)		
	Religioso	e		x (1, 2)				
SERVICIOS	Básicos	a	x	x				x
	Centrales	b		x (1, 2)				x (1, 2)
	Recreativo	c		x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)
	Recreativo c/Ruidos Molesto	d		x				
	Fúnebres	e			x (1, 2)	x (1, 2)		3
	Seguridad	f	x (1)		x(1)	x(1)		x (1, 2)
	Automotor	g	x (1, 2, 3, 4,5,6,7)	x (2,3,5)				x(1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)
	Transporte	h	x (1, 2, 3)	x (2.)				x (1, 2, 3)
	Almacenaje	i	x (1, 2, 3, 4)	x (1, 2, 3, 4)				x (1, 2, 3, 4)
	Servicios Producción	j	x	x				x
	Servicios Infraest.	k	x (1)	x (1)				x (1, 2, 3)
	Servicios de Ruta	l	x					x
INDUSTRIAL	1° Categoria	a	x	x				x
	2° Categoría	b	x					x
	3° Categoría	c						
	Agrupam Industrial	d						
PROD. AGROPEC.	Intensivo	a		x				x
	Extensivo	b		x				x
EXTRAC	Cava	a						

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T"
FOLIO Nº 80

3. AREA RURAL

USOS			ZONAS			
			R/CSR	R/IE	R/CC	R/RE
			Centro Servicios Rurales	Industrial Exclusiva	Clubes de Campo	Rural Extensiva
RESIDENCIAL	Vivienda individual	a	x	x	x	x
	Vivienda Colectiva	b	x		x	
	Vivienda Comunitaria	c	x			
	Vivienda Social	d	x			
	Vivienda Ocacional	e	x (1, 3)			x (1, 3)
COMERCIAL	Pequeño	a	x			
	Mediaño	b	x			
	Incomodo y/o peligroso	c				
	Grandes superficies	d				
EQUIPAMIENTO	Educacional	a	x (1, 2, 3)			x (1,2)
	Sanitario	b	x (1, 2, 3, 4)			x (3)
	Social Deportivo	c	x (1, 2)			x (1, 2,3)
	Cultural	d	x (1, 2)			
	Religioso	e	x (1, 2)			
SERVICIOS	Básicos	a	x			
	Centrales	b	x (1, 2)	x (1, 2)	x (1, 2)	
	Recreativo	c	x (1, 2)		x (1, 2)	
	Recreativo c/Ruidos Molesto	d				
	Fúnebres	e	x (1, 2)			
	Seguridad	f	x (1, 2)	x (1)		
	Automotor	g	x (1, 2, 3, 4,5,6,)			x(3,5)
	Transporte	h	x (1, 2)			x (2,3)
	Almacenaje	i	x (1, 2,3)	x (1, 2, 3, 4)		x (1, 2, 3, 4)
	Servicios Producción	j		x		x
	Servicios Infraest.	k		x (1)		x (1, 2, 3)
	Servicios de Ruta	l				
INDUSTRIAL	1º Categoria	a	x	x		x (3)
	2º Categoría	b		x		x (3)
	3º Categoría	c				
	Agrupam Industrial	d		x		x
PROD. AGROPEC.	Intensivo	a				x
	Extensivo	b				x
EXTRAC	Cava	a				x

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020.
FOLIO Nº 81

APARTADO 9: PLANILLA RESUMEN DE ZONAS

	Planilla Resumen Código de Ordenamiento Territorial							
		Zona	**FOS**	**FOT**	**Dens.**	**Parc.**	**U/Func**	**h/Plantas**
URBANA	**U/C**	Centralidad Principal	0,6	1,6	400	15m-375m2	1/50 m2	12m-4P
	U/R1	Residencial	0,6	1,2	250	15m-375m2	1/75 m2	9m-3P
	U/R2	Residencial en Consolidación	0,6	1	150	12m-300m2	1/100 m2	9m-3P
	U/DUE	Residencial Conjunto de Viviendas	0,6	1	300	Plan Viviendas Municipales, Pciales y Pro Cre Ar		7m-2P
	U/CM	Corredor Mixto	Indicadores de su zona					9m-3P
	U/CC	Corredor Comercial	Indicadores de su zona					12m-4P
	U/RGR	Residencial en General Rivas	0.6	0,6	60	12m-300m2	1	
COMPLEMENTARIA	**C/IM**	Industrial Mixta	0,5	0,8	-	40m-2000m2	1	9m-2P
	C/H	Hortícola	0.2	0.3	40	0.5 Ha	1	7m-2P
	C/REX-1	Residencial Extraurbano 1	0,6	0,8	60	20m-600m2	1	7m-2P
	C/REX-2	Residencial Extraurbano 2	0.4	0.6	40	40m-2000m2	1	7m-2P
	C/REX-3	Residencial Extraurbano 2 (Iribarne)	0.1	0.1	20	40m-4000m2	1	8m-2P
	C/BV	Banda Vial	0.2	0.3	40	40m-2000m2	1	12m-2P
RURAL	**R/CSR**	Servicios Rurales	0.6	0,6	1 viv/parc	12m-300m2	1	7m-2P
	R/IE	Industrial Exclusiva	0,5	0,7	-	40m-2000m2	1	9m-2P
	R/CC	Clubes de Campo				40-2000	s/8912/77	7m-2P
	R/RE	Rural Extensiva				65ha	1	7m-2P
ESPECIALES	**E/VP**	Espacios Verdes Públicos						
	E/APA	Área de Protección Ambiental	Prohibida toda construcción					
	E/AA	Área de Amortización Ambiental						
	E/UE	Uso Especifico	Cementerio, Hospital, Centro Disp. Residuos, etc.					
	E/RA	Área de Recuperación Ambiental						

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

Suipacha

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020, LETRA "I" FOLIO Nº 82

TITULO 6: ESTRUCTURA VIAL CIRCULATORIA

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL

Articulo 194. La Red de comunicación dentro del territorio del Partido deberá conformar un sistema jerarquizado que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras que en materia vial se realicen en el futuro.

Articulo 195. La Red de comunicación del Partido se clasifica en **Red Vial Regional,** la **Red Vial Rural:** ***principales y secundarios*** y **Red Vial Urbana**: ***Avenidas y calles principales*** y la ***Secundaria de Acceso domiciliario*** las cuales se grafican en el anexo correspondiente.

Articulo 196. Se entiende por **Red Vial Regional** aquella que cumple la función de vincular el partido con otros centros urbanos de la provincia de Buenos Aires y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones del Partido con la región, formando parte de la estructura vial provincial, y/o nacional quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

Articulo 197. Se entiende por **Red Vial Rural Principal**, a aquellas que cumplen la función de vincular el centro rural y áreas rurales del Partido, conformando una malla homogénea que permite una buena accesibilidad a las explotaciones agropecuarias del Partido.

Articulo 198. Se entiende por **Red Vial Rural Secundaria** a aquella que cumplen la función de vincular la Red Vial Rural principal con las demás explotaciones agropecuarias. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 20mts. o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del partido, debiéndose ceder la parte correspondiente para lograr esa dimensión.

Articulo 199. Se entiende por **Red Vial Urbana de Avenidas y Calles Principales** a las vías que cumplen la función de vincular, interconectar diferentes sectores urbanos y oficiar como colectoras del tránsito pesado o rápido descargando las calles de acceso domiciliario o interna de enclave. Facilita el acceso a la zona central y otras centralidades dispersas conectando estas zonas con la red Vial Estructurante Básica Local quedando afectadas como el sistema de accesibilidad interno. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 20mts.

Articulo 200. Se entiende por **Red Vial Urbana Secundaria de Acceso domiciliario**, cumple la función de permitir el acceso vehicular domiciliario a todas las unidades parcelarias. Recibirán tránsito pesado sólo en forma accidental o periódica, y de acuerdo a la capacidad portante de la calzada. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 15 metros.

Articulo 201. El diseño de la red vial de vinculación e integración de los espacios parcelarios y espacios públicos deberá realizarse procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. La Red Vial deberá permitir el tránsito vehicular estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos.

CORRESPONDE A LETRA "I"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 83

Suipacha

Articulo 202. Se entiende por ancho mínimo de una vía a la mínima medida existente entre dos puntos pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía.

Articulo 203. Cuando se realicen subdivisiones en predios linderos con las vías del Ferrocarril, deberá preverse la cesión de una calle de 15m. de ancho paralela y contigua a la misma.

Articulo 204. En la intersección de las líneas municipales se cederá un espacio público denominado ochava, en forma de triángulo isósceles con sus lados coincidentes con las líneas municipales.

Articulo 205. Los anchos mínimos estipulados en los artículos precedentes no serán de aplicación cuando se trate de continuidad de vías que tengan dimensiones superiores a las estipuladas precedentemente.

Articulo 206. Banda Vial: área destinada a servicios comprendidos en una franja de hasta 200m ubicadas en ambos lados de la RN Nº5 y Trayecto de RPNº43 fuera del ejido urbano, que une Suipacha- Gral. Rivas y resto del camino pavimentado a Gral. Rivas. En la misma podrán ubicarse comercios y servicios.

Calle-Corredor	desde	hasta	Categorías
Colectividad Vasca	Ruta Nacional Nº5	Bomberos Voluntarios	**C y D** - Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
	Bomberos Voluntarios	Santiago del Estero	**A y B**
Padre Luis Brady	Ruta Nacional Nº5	Salta	**C y D** - Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
	Salta	Santiago del Estero	**A y B**
	Santiago del Estero	Puente Arroyo el Durazno	**A y B**
	Puente Arroyo el Durazno	Rotonda	**C y D** - Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
Combate de San Lorenzo	Ruta Nacional Nº5	Salta	**A y B**
	Salta	Córdoba	
Domingo Faustino Sarmiento	Ruta Nacional Nº5	Antártida Argentina	**A y B**
	Antártida Argentina	Córdoba	

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 . LETRA "T"
FOLIO Nº 84

Suipacha

Tomás O¨Graddy	Ruta Nacional Nº5	Antártida Argentina	**C y D -** Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
	Antártida Argentina	Santiago del Estero	**A y B**

Antártida Argentina	Chubut	Héroes de Malvinas	**A y B**
	Héroes de Malvinas	Colectividad Vasca	**A y B**

Salta	Domingo Faustino Sarmiento	Padre Luis Brady	**A y B**
	Padre Luis Brady	Colectividad Vasca	**A y B**

Córdoba	Mendoza	Padre Luis Brady	**A y B**
	Padre Luis Brady	Madre Leonor Maturana	**A y B**
	Madre Leonor Maturana	Colectividad Vasca	**A y B**

Santiago del Estero	Tomás O¨Graddy	Balcarce	**C y D -** Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
	Balcarce	Padre Luis Brady	**A y B**
	Padre Luis Brady	Madre Leonor Maturana	**C y D -** Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor

Ferroviarios	Tomás O´Graddy	Mendoza	**A y B**

Veterano de Guerra Hugo Rattari	Balcarce	Padre Luis Brady	**A y B**
	Chubut	Tomás O´Graddy	**C y D -** Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor

Balcarce	Córdoba	Santiago del Estero	**A y B**
	Santiago del Estero	Puente Arroyo el Durazno	**C y D -** Forrajes, Agroquímicos, Talleres y Servicios al automotor
	Puente Arroyo el Durazno	Rotonda	

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº 40/2020
FOLIO Nº 85

CAPITULO II. RESTRICCIONES DE LA RED VIAL.

Articulo 207. El sector sometido a restricción de parcela por ensanche de calle, no podrá ser construido, ni se admitirán construcciones subterráneas que no sean transitorias. Sobre el espacio de dicha franja podrán materializarse los aleros, balcones y voladizos que la presente norma permite por fuera de la Línea Municipal de Fachada.

Articulo 208. Se admitirán tratamientos particularizados en las parcelas que por sus dimensiones o conformaciones irregulares, resulten invalidadas para su uso. Dichos tratamientos deberán ser definidos por el Departamento Ejecutivo mediante informe técnico del organismo competente y deberán contar con dictamen de la Oficina Técnica Municipal y la posterior Aprobación por parte del HCD.

Articulo 209. Cuando se presenten para su aprobación planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche de calle, deberá adjuntarse a los mismos un Certificado de Deslinde y Amojonamiento, expedido por profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la agrimensura, en el que consten las restricciones al dominio. El Departamento Ejecutivo a través de la Oficina Técnica Municipal reglamentará los requisitos exigibles para la visación del Certificado de Deslinde y Amojonamiento."

Articulo 210. Los sentidos de circulación determinados para todas las arterias del Partido se definirán en un Plan Sectorial respectivo. Las modificaciones que oportunamente se produjeran en los sentidos de circulación, debido a cambios en la capacidad de la calzada de carácter permanente, se efectuará con intervención de las oficinas técnicas competentes y dictamen del Oficina Técnica Municipal y con la posterior Aprobación por parte del HCD.

TITULO 7: NORMAS AL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO I. DEFINICIONES GENERALES

Articulo 211. Espacio público es aquel de dominio público, determinado a partir de los límites del espacio de dominio privado. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, plazas plazoletas, bulevares, parques y riberas de arroyos. La misión principal del espacio público es la de ser el soporte de relación y de encuentro, de construcción de la identidad ciudadana, de la movilidad y la conectividad urbana y regional, definido como uso público, social, colectivo e igualitario.

Articulo 212. La gestión y ordenación del espacio público se regirá con los siguientes parámetros:

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL SUIPACHA

CORRESPONDE A LETRA "P"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 86

Municipalidad de Suipacha

a. Calificación y recuperación de los espacios verdes de esparcimiento público, e identificación de nuevos espacios que potencialmente puedan integrar el sistema de espacios públicos.
b. Planificación del espacio público aéreo y subterráneo a partir de la optimización de la distribución de la infraestructura y el uso racional de la misma
c. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y equipamientos, que contemplen las capacidades diferentes de los ciudadanos.
d. Conservación y planificación del arbolado urbano.
e. Simplificación de los mecanismos de control y participación en materia de espacio público.

CAPITULO II. ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

Articulo 213. Se define como elementos del Espacio Público al siguiente listado:

1. Espacios verdes
2. Veredas
3. Ramblas y bulevares
4. Arbolado Urbano
5. Mobiliario Urbano
6. Señalización, Publicidad, Toldos y Marquesinas.

APARTADO 1. ESPACIOS VERDES

Articulo 214. Se define como tal, a los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental y la conservación del recurso suelo, agua y aire. Se los declara como bienes de uso público y no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Articulo 215. El uso de los espacios verdes es el destinado a la recreación, deporte, contemplación, esparcimiento activo y pasivo, pudiendo albergar actividades complementarias y temporarias que no desnaturaliza su carácter previa autorización del D.E. y aprobación general del Concejo Deliberante.

Articulo 216. Quedan comprendidos en esta categoría; las plazoletas, plazas y parques en general.

Articulo 217. Los espacios verdes no podrán destinarse a otro uso que el definido por el presente código ni se admitirán nuevas subdivisiones.

Articulo 218. Las construcciones que se realicen en los espacios verdes serán las que sean necesarias para el funcionamiento del uso recreativo, temático, al que se destina o de apoyo a la seguridad y mantenimiento, debiendo observar:

a. Desmontabilidad y/o fácil reversión
b. Autorización expresa por el organismo municipal competente.

CORRESPONDE A LETRA "I" FOLIO Nº 87
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.

Articulo 219. El DE podrá realizar convenios con organismos no gubernamentales, empresas y particulares para la conservación, mantenimiento parquización y forestación de los espacios verdes.

APARTADO 2.VEREDAS

Articulo 220. Se define como **veredas** al espacio destinado a la circulación peatonal. Estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas para anchos de aceras:

a. Calles: Ancho mínimo 3,00 metros.
b. Avenidas: Ancho mínimo 4,50 metros.
c. Perimetrales de espacios verdes: Ancho mínimo 2.50 metros.

Articulo 221. El DE, definirá el tratamiento superficial, el mobiliario y equipamientos urbanos, infraestructuras necesarias para los mismos y tipo de transporte permitido, en las áreas que considere poner en valor urbanístico con carácter prioritario.

Articulo 222. No se autorizará la ejecución de dársenas de ascenso y descenso de pasajeros en las aceras, sin autorización previa del DE.

Articulo 223. La rampas para discapacitados serán construidas únicamente en las esquinas de acuerdo al diseño que determine el DE. En caso de necesitarse en otro lugar tendrá que solicitare al DE.

Articulo 224. En toda vereda correspondiente a lote baldío o edificado, cualquiera sea su ubicación en el Partido y el material empleado en las mismas, se debe prever la reserva del espacio necesario para la plantación de árboles, según las condiciones que establezca la autoridad municipal competente.

Articulo 225. Se establecen las siguientes condiciones mínimas de construcción de las veredas:

a. El D.E. determinará los materiales y condiciones técnicas con las que deberán realizarse las aceras reglamentarias, debiéndose cumplir con las siguientes condiciones:
b. El nivel longitudinal será determinado por el cordón de la vereda o el que fije la dependencia municipal pertinente, si no estuviese materializado.
c. La pendiente transversal será del 1% (uno por ciento) como máximo partiendo desde el cordón a la cota fijada por la dependencia municipal competente.
d. La entrada para vehículos tendrá las características técnicas necesarias para soportar el peso y/o la frecuencia de los vehículos que la utilicen.
e. Los desagües pluviales deben pasar por debajo de las veredas, permitiéndose la colocación de rejillas abiertas o rebosaderos de los pluviales, pegados al cordón.
f. El rebaje del cordón de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 0,60 m. medidos hacia el interior desde el cordón.

Articulo 226. El mantenimiento de la vereda es responsabilidad permanente del frentista, excepto cuando haya sido deteriorada por trabajos realizados: por la Municipalidad o empresas prestatarias de servicios Públicos autorizadas, quienes serán las responsables de reconstruir la vereda reglamentaria.

Articulo 227. Las zanjas y demás obras que se ejecuten en el espacio público, se señalizarán con carteles reglamentaria, luces rojas que se mantendrán encendidas durante la

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 88

noche, disponiéndose además vallas estables y continuas ocupando todo el perímetro de la zanja, obra o acopio de material, separadas de ellos al menos un metro, debiendo estar sólidamente instaladas, sin que quede nada de la obra respectiva fuera del perímetro, quedando físicamente precintada.

APARTADO 3.RAMBLAS Y BULEVARES

Articulo 228. En las avenidas se construirán **ramblas y/o bulevares** centrales de ordenamiento y protección peatonal con un ancho mínimo de 2.40 metros., con diseño y forestación que determinará el Departamento Ejecutivo.

APARTADO 4.ARBOLADO URBANO

Articulo 229. Se entiende por **arbolado urbano** al constituido por las especies arbóreas emplazadas en el espacio público de carácter ornamental y paisajístico, cuyo destino es la mejora de la calidad de vida de los habitantes y sustento del equilibrio ambiental.

Articulo 230. Se declara al arbolado urbano patrimonio de la comunidad, quedando bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad, quien tendrá a cargo de modo exclusivo y excluyente todas las intervenciones y autorizaciones correspondientes.

Articulo 231. La plantación de árboles en el espacio público será realizada por el Municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deberán hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte de la autoridad municipal competente, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios. El DE definirá las especies arbóreas mediante la concreción de un Plan de Arbolado Urbano.

Articulo 232. Se prohíbe la construcción de canteros sobre elevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas correspondientes al árbol. Es obligación del propietario frentista, al construir o reconstruir veredas, dejar las cazuelas en una dimensión mínima de 1,20 x 1,20 metros., destinadas al arbolado urbano, según indicaciones de las dependencias municipales competentes.

Articulo 233. Quedan prohibidas sin la autorización expresa de la municipalidad las siguientes acciones: poda, extracción, fijación de elementos, barnizado o pintado, construcción de canteros sobre elevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas / cantero en el que se planta el árbol.

APARTADO 5.MOBILIARIO URBANO

Articulo 234. Se entiende por mobiliario urbano al conjunto de instalaciones o elementos que se emplazan en el espacio público, y cuya finalidad es la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano, siempre preservando el interés general urbano y ambiental, debiendo cumplimentar las siguientes condiciones:

a. Permitir la visibilidad de las señales de circulación o prevención.
b. Preservar la libre circulación peatonal de ancho mínimo de 2.00 metros
c. Localizarse a una distancia mínima del cordón de 0,60 metros.Y paralelo al mismo a fin de prevenir los impactos vehiculares,
d. Una altura mínima para salientes respecto de las fachadas de 2.20mts medidos desde la cota de acera.

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020.
FOLIO Nº 89

Articulo 235. Forman parte del Mobiliario Urbano:

- **a.** Luminarias,
- **b.** Bancos,
- **c.** Papeleros,
- **d.** Puestos y escaparates para flores y diarios,
- **e.** Gabinetes de servicio de infraestructuras urbanas,
- **f.** Refugios de paradas de transporte público,
- **g.** Garitas de seguridad o información,
- **h.** Bolardos y defensas contra impactos vehiculares,

Articulo 236. El mobiliario urbano será de potestad exclusiva de Municipalidad, sea de modo directo, por concesión o por permisionarios expresamente autorizados por el DE. No se podrá colocar ningún objeto destinado a mobiliario urbano que no haya sido previamente homologados por el Municipio. Dicha homologación será a través de Decreto del DE y contará además con los informes técnicos pertinentes indicando la conveniencia y dictamen del Oficina Técnica Municipal.

APARTADO 6.SEÑALIZACIÓN, PUBLICIDAD, TOLDOS Y MARQUESINAS

Articulo 237. Todo cartel, toldo, marquesina, podrá colocarse solo contando con la previa autorización expresa emitida por la Autoridad Municipal competente.

Articulo 238. Se prohíbe la colocación de mensajes visuales susceptibles de :

- **a.** Contaminar en forma alguna en el entorno, ni afectar estéticamente el paisaje.
- **b.** Desdibujar los lineamientos arquitectónicos de las construcciones.
- **c.** Impedir el desplazamiento de peatones o vehículos.
- **d.** Implicar riesgo alguno para la seguridad de personas y/o bienes.

Articulo 239. Solo se admite la colocación de mensajes visuales en :

- **a.** Cerramientos de terrenos de obras en construcción y/o baldíos, siempre que sean estos temporarios y/transitorios.
- **b.** Refugios del sistema de transporte, sólo en los casos si están diseñados a tal fin
- **c.** Coronamientos de edificios garantizando no dañar y obstaculizar las visuales de árboles ni de construcciones aledañas, teniendo como plano límite la altura de la edificación existente y con una altura propia de 3mts.
- **d.** Faldones de toldos retráctiles, la saliente máxima con respecto a la línea municipal, no supere los 2,50 ms y su altura mínima desde el nivel de vereda, de 2,20 metros.
- **e.** Sobre fachadas observando las siguientes disposiciones:

  - **e1.** Estar aplicados sobre estructuras portantes, independientes de la mampostería.
  - **e2.** Paralelos a la línea municipal, a una altura mínima de 2,50 ms con respecto al nivel de vereda con una altura máxima de 6 metros., no pudiendo en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción, debiendo respetar una saliente máxima de 0,35 metros. con respecto a la línea municipal
  - **e3.** Perpendiculares a la línea municipal a una altura mínima de 3 ms con respecto al nivel de vereda y con una altura máxima de 6 metros., y en

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº. 40/2020
FOLIO Nº 90

ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción, debiendo respetar una saliente máxima podrá ser de 0,70 metros.

APARTADO 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Articulo 240. Se define como infraestructuras de Servicios Públicos a las instalaciones y conexiones, aéreas y subterráneas, que conforman unared o tendido, permitiendo las condiciones de higiene y salubridad urbanas, y constituyen elementos determinantes de la calificación del suelo como urbano o urbanizable.

Articulo 241. Las instalaciones y conexiones de tendido de Agua, cloacas, gas energía eléctrica, teléfono y televisión por cable, y/o cualquier otro tipo de señal existente o futura deberán respetar las reglamentaciones técnicas que en la materia específica fijen los organismos prestatarios correspondientes.

Articulo 242. Las instalaciones de Tendido Aéreo deberán respetar las normas siguientes:

- **a.** Distribución en la manzana: Se instalarán en forma anular por el perímetro externo de las manzanas sin cruces por el interior de las mismas ya sea sobre terreno de uso público o privado, respetando un tendido horizontal y a una altura mínima de 6,00 m contados a partir de la cota de vereda
- **b.** Se dispondrán cuatro cruces de calles por cuadra como máximo: una en cada bocacalle y dos en el tramo interior conformando cuatro espacios de longitudes iguales., con una altura mínima de 6,00 m contados desde la cota del centro de calzada.
- **c.** La autoridad de aplicación que designe el DE tendrá a cargo la supervisión de la instalación de los sistemas, y la aprobación en cuanto a características técnicas, estéticas, dimensiones y ubicación.
- **d.** Las columnas de alumbrado se usarán exclusivamente para su fin específico y las columnas o racks que deben instalarse para la adecuación de los sistemas existentes serán costeados exclusivamente por las empresas prestatarias
- **e.** En todos los casos se priorizará la adopción de medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes públicos y privados.

Articulo 243. Toda prestataria de servicios de infraestructura está obligada a presentar :

- **a.** Un plan de obras previstas, que deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación. El mismo será requisito para la solicitud de permiso de obra, ante cada intervención u obra que necesite realizar.
- **b.** Sondeo de interferencias posibles actualizado, con fines de unificar la base de datos de redes existentes en un plazo de doce meses desde la sanción del presente código, dando cuenta a la autoridad de aplicación de sus modificaciones cuando las hubiera

Articulo 244. Las solicitudes de permiso de obra serán aprobadas por la autoridad de aplicación que realizará un análisis de la viabilidad de la misma, señalando la prioridad de la obra en función de las distintas solicitudes que pudieran tramitar a fin de mitigar impactos en el espacio público y facilitar la coordinación de las mismas.

Articulo 245. Documentación mínima requerida para tramitar el permiso de obra de infraestructura en el Espacio Público :

Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE N°. 40/2020
FOLIO Nº 91

a. Documentación Técnica:
   - Inclusión de la obra en el Plan de obras.
   - Cronograma de trabajo.
   - Plazo de ejecución total y de las etapas de la misma si las hubiera, incluyendo tareas de reparación del espacio público o alguno de sus componentes.
   - Planos completos de la traza, indicando en la misma red troncal, secundaria, los elementos de distribución, acometidas, planos de detalles complementarios que contribuyan a la evaluación de la obra.
   - Memoria técnica descriptiva de la obra, indicando en la misma tecnología a implementar y el resultado del sondeo de interferencias.

APARTADO 8.BARRERAS URBANÍSTICAS LEY DE ACCESIBILIDAD LEY 23678.

Articulo 246. Se define como barrera urbanística, a toda restricción de carácter permanente o temporal, localizada en el espacio Público, que limita o impide la libertad de movimiento, el acceso y la circulación de las personas.

Articulo 247. Se entiende como objeto de especial interés la eliminación de toda barrera urbanística emplazada en el Espacio Público del Partido.

Articulo 248. El DE no podrá propiciar ni autorizar, obras que conlleven la generación de barreras urbanísticas.

Articulo 249. A fin de la eliminación de las barreras urbanísticas, se establece con carácter obligatorio y progresivo las siguientes obras:

a. La construcción de rampas en aceras, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos a cargo y costo del Municipio.
b. La construcción de las rampas en áreas de acceso a edificios privados, a costo y cargo, de los propietarios, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.

CAPITULO III. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Articulo 250. La realización de actividades en el espacio público serán organizadas por el DE o serán autorizadas por el D.E.

Articulo 251. El Permiso que otorgue el D.E, a través del Organismo Municipal Competente será de carácter transitorio y en dicho acto administrativo se explicita el plazo otorgado, siempre y cuando se hayan cumplimentado la totalidad de los requisitos que correspondan según la actividad y exigidos en la presente ordenanza. El permiso deberá contener:

a. El área exacta de emplazamiento.
b. La especificación de la actividad y elementos permitidos en Objeto, lugar, tiempo y duración.
c. Indicación de la infraestructura de servicios mínima.
d. Indicación de la normativa referente a seguridad e higiene.
e. Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características de la actividad.
f. Vigencia de Permiso.

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 92
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

Articulo 252. Se prohíben aquellas actividades que conlleven riesgo de deterioro del entorno urbano e impliquen un impacto negativo en las condiciones ambientales, de habitabilidad, presenten riesgo de daños a la población, bienes y al espacio público

Articulo 253. En caso que alguna actividad que haya sido autorizada por el D.E en los términos establecidos por el presente código, produzca daños en el espacio público por mal uso u ocupación, los mismos serán reparados a costo cargo del permisionario, siendo potestad del D.E, la ejecución de las obras necesarias a tal fin, pudiendo ejecutar el cobro al responsable.

TITULO 8. TRAMITACIONES

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Articulo 254. Los certificados de Aptitudes para las intervenciones reguladas en el presente código se clasifican en:

a. Certificado de Aptitud de Localización de Usos.
b. Certificado de Aptitud Técnico Urbanística.
c. Certificado de Aptitud Técnica de Subdivisiones en el área complementaria o rural
d. Certificado de Aptitud de Ocupación y Volumen Edilicio
e. Certificado de Aptitud de Intervención en Bienes Patrimoniales.

APARTADO 1. APTITUD DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.

Articulo 255. Será necesario tramitar **localización de un Uso del Suelo** en todo emprendimiento que por su magnitud o impacto requiera de una evaluación previa por parte de la Oficina Técnica Municipal para poder radicar y tramitar la correspondiente habilitación de funcionamiento por la autoridad competente.

Articulo 256. Los emprendimientos que requieran la tramitación de un Certificado de Localización con los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes:

CORRESPONDE A LETRA "T" FOLIO Nº 93
EXPEDIENTE Nº. 40/2020

Municipalidad de Suipacha

a. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratase de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Aptitud de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
d. Plano/s de implantación o conjunto debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
e. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
f. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial. (en los Proyectos vinculados a la misma).
g. Informe del cumplimiento de todas las limitaciones exigidas al uso por el presente Código y otras normativas aplicables.
h. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

Articulo 257. Una vez obtenido el Certificado de Aptitud de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra o la Habilitación Comercial correspondiente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la aptitud de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

APARTADO 2. CERTIFICADO DE APTITUD TÉCNICO URBANÍSTICA

Articulo 258. Se considera intervención urbanística a todo emprendimiento de carácter urbanístico y residencial a realizarse en parcelas consideradas urbanizables, o en parcelas rurales de las zonas de Clubes de Campo que implique la modificación de las condiciones urbanas de las parcelas comprometidas con el emprendimiento.

Articulo 259. Quedan alcanzadas en esta categoría todos las Subdivisiones de carácter Integral, Construcciones en parcelas consideradas no Urbanizadas, Conjuntos Integrales de Viviendas y las urbanizaciones reguladas como Clubes de Campo.

Articulo 260. Se considera parcela urbanizable a aquella parcela que encontrándose en zonas del área urbana, no ha cedido los espacios públicos correspondientes exigidos por ley, de reservas verdes, equipamiento y calles, ni cuenta con la provisión de infraestructura de servicios considerados como esenciales.

Articulo 261. Toda intervención Urbanística deberán obtener un Certificado de Aptitud Técnico-Urbanística, que será extendido por la Oficina Técnica Municipal, para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

a. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020. LETRA "T" FOLIO Nº 94

que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Aptitud Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267

c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

d. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.

e. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado ante los organismos competentes.

f. Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial Autoridad de Agua (ADA).

g. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

h. Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, sólo para los casos en que se exijan los servicios de pavimento y desagües pluviales. Plano/s de implantación o conjunto en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente).

i. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

j. Informe expedido por las Direcciones de Transporte y Tránsito Municipal y/o Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento en la red vial existente; especificando de ser necesarias, las obras viales, de señalización y de construcción de refugios, que deberán realizarse.

k. Estudio de Impacto Ambiental.

Articulo 262. El Certificado de Aptitud Técnico-Urbanística se extenderá por la Oficina Técnica Municipal, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 95

Municipio de Suipacha

a. Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
b. Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto.
c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
d. Indicación de las conexiones con la red vial existente.
e. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
f. Las cesiones de calles que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.
g. La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.
h. En los supuestos en que se requiera Estudio de Impacto Ambiental, el Certificado deberá incluir las pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control que haya determinado el organismo municipal competente.
i. Una vez obtenido el Certificado de Aptitud Técnico Urbanística el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.
j. Plazo de caducidad del Certificado, el cual no será mayor a 12 meses

Articulo 263. Una vez extendido el Certificado de Aptitud Técnico Urbanística podrá disponerse el visado del plano respectivo, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado para la subdivisión del suelo, o tramitar el correspondiente permiso de obra.

Articulo 264. Todas las operaciones de urbanización y/o subdivisión del suelo regulado por esta normativa, contarán con un único e improrrogable plazo dos (2) años, contado a partir de la fecha de Visado Previa, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos. Transcurrido el plazo referido, los trámites u operaciones pendientes, deberán ajustarse en todos los casos, a las disposiciones que se encuentren vigentes a la fecha. Esta condición tendrá carácter obligatorio, aunque implique cambios significativos en el proyecto original.

APARTADO 3. CERTIFICADO DE APTITUDTECNICA PARA CLUBES DE CAMPO O AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

Articulo 265. Toda Subdivisión en al área Complementaria y Rural deberá obtener un Certificado de Aptitud Técnica, que será extendido por la Oficina de Técnica Municipal una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

Articulo 266. El peticionante deberá presentar lo siguiente:
a. Nota de solicitud del Certificado de Aptitud Técnica, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº. 40/2020 LETRA "T"
FOLIO Nº 96

peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.

c. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
d. Certificado de aptitud hidráulica aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
e. Proyecto de desagües pluviales y pavimentos.
f. Certificados de factibilidad de prestación y/o explotación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua potable para consumo humano, tratamiento de desagües cloacales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
g. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
h. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
i. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
j. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial.
k. En los casos de Agrupamientos Industriales, en los términos de la Ley 13744.
l. Certificados Ambientales en los términos de la Ley 11459 y su decreto reglamentario 531/19.
m. Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) en los casos que sean exigidos

Articulo 267. Una vez obtenido el Certificado de Aptitud Técnica para estos Proyectos, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención de la aprobación del Proyecto Definitivo y/o del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la Aptitud Técnico Urbanística, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

APARTADO 4. CERTIFICADO DE APTITUD DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN EDILICIO

Articulo 268. Toda intervención que requiera a criterio del solicitante una determinación particular a las normas de ocupación o volumen sin realizar modificaciones de FOS; FOT y Densidad, en parcelas del Área Urbana y podrán obtener un Certificado de Aptitud de Ocupación y Volumen, que será extendido por la Oficina Técnico Municipal una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

Articulo 269. El peticionante deberá presentar ante el organismo municipal competente para su evaluación:

a. Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada donde se detalle el objetivo de la consulta y las características del proyecto.
b. Copia de plancheta catastral.
c. Antecedentes de construcción si los hubiera.
d. Memoria descriptiva del proyecto cuya aprobación se solicita.
e. Inserción del edificio y/o conjunto en el predio
f. Planta, corte y vistas, según el caso.

APARTADO 5. CERTIFICADO DE APTITUD DE INTERVENCIÓN EN BIENES COMPRENDIDOS EN EL CATALOGO

Suipacha

CORRESPONDE A LETRA "T"
EXPEDIENTE Nº 40/2020
FOLIO Nº 97

Articulo 270. Toda intervención a realizarse en los Bienes con Valor Patrimonial comprendidos en el catálogo de bienes patrimoniales, deberá plantearse conforme a las siguientes pautas:

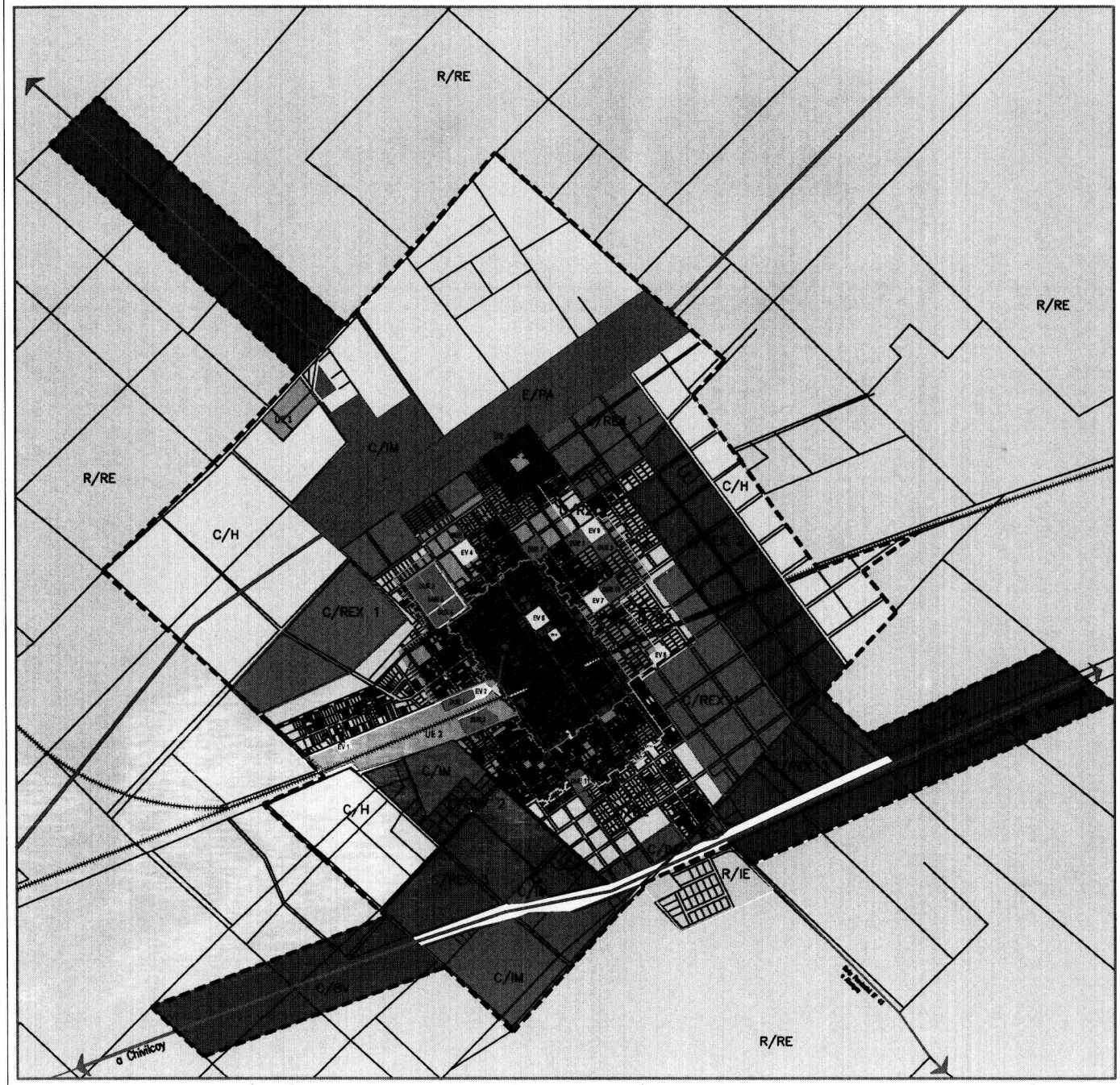
- **a.** Deberá garantizar la rehabilitación y/o puesta en valor del bien patrimonial.
- **b.** No se admitirán modificaciones de tipología ni de morfología, que alteren los rasgos a conservar del edificio, pudiéndose asignar nuevos usos acorde con ellas.
- **c.** Se podrán realizar obras de restauración manteniendo las características primigenias del edificio, en locales interiores, en las fachadas en su totalidad o en partes, o en sus elementos compositivos singulares en cualquiera de los niveles del mismo.

Articulo 271. Si existiera peligro inminente de derrumbe en los bienes comprendidos en el catálogo de bienes patrimoniales, que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, el D.E. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.

Articulo 272. Una vez incorporados mediante ordenanza al catálogo, los bienes con valor Patrimonial podrán suscribir un convenio urbanístico para la conservación y mantenimiento. En este acto, el propietario deberá obligarse al correcto mantenimiento del mismo o bien a consentir la constitución de una servidumbre administrativa en favor de la Municipalidad, según ésta decida, para garantizar el fin de interés público perseguido con la preservación del bien y facilitar los controles municipales sobre su estado de conservación y mantenimiento.

Articulo 273. Por su parte el propietario del bien tendrá derecho a ser exceptuado total o parcialmente de las tasas de servicios municipales.

ZONIFICACION DEL PARTIDO DE SUIPACHA : Ciudad Cabecera Suipacha



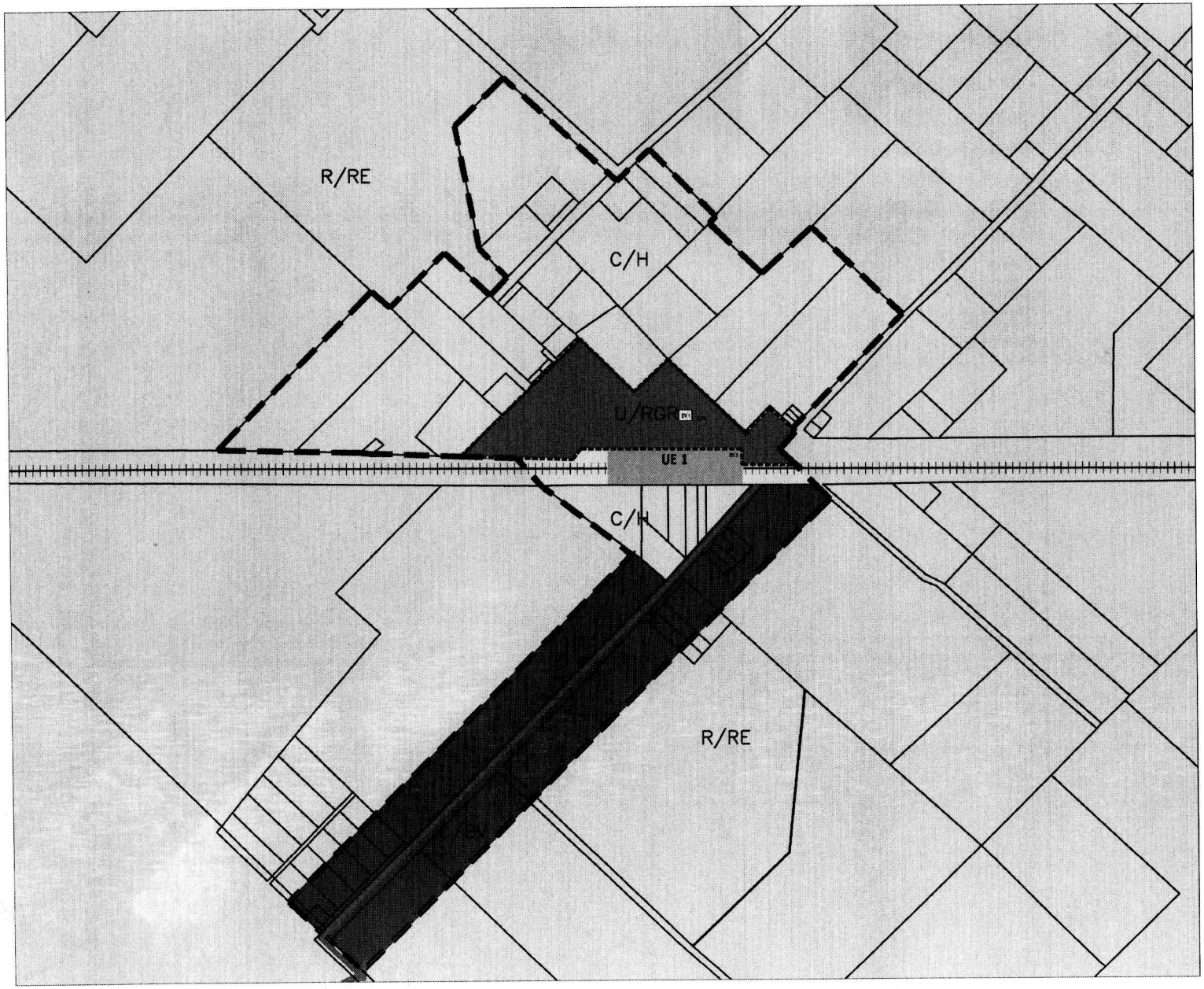
REFERENCIAS:

- U/C _ CENTRALIDAD PRINCIPAL
- U/ R1_ RESIDENCIAL 1
- U/ R2_ RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN
- DJE_ DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL (Tierras de Viviendas)
  - DJE 1: ProCreAr Norte
  - DJE 2: ProCreAr Sur
  - DJE 3: Fonavi
  - DJE 4: Gremes
  - DJE 5: Obrero
  - DJE 6: Abuelos
  - DJE 7: Irrandoska - Alvadeo - Novos - Bomberos
  - DJE 8: Bomberos -Rurales
  - DJE 9: Novios - Auto Construccion
  - DJE 10: Solidaridad
  - DJE 11: Policias - Bomberos.
- U/CC _ CORREDOR COMERCIAL
- U/CC _ CORREDOR MIXTO
- C/H _ HORTICOLA
- C/IM _ INDUSTRIAL MIXTA
- C/ REX 1 _ RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1
- C/ REX 2 _ RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2
- C/ REX 3 _ RESIDENCIAL EXTRAURBANO 3
- C/BV _ BANDA VIAL
- R/ RE_ RURAL EXTENSIVA
- R/IE _ INDUSTREAL EXCLUSIVA
- E/EV_ ESPACIOS VERDES
  - EV 1: Freire
  - EV 2: Almirante Brown
  - EV 3: Bicentenario
  - EV 4: Plaza de la Salud
  - EV 5: Balcarce
  - EV 6: San Luis
  - EV 7: Renacimiento
  - EV 8: Santa Rosa
  - EV 9: Rosario Suarez
  - EV 10: Leones
  - EV 11: Mariano Azpurua.
- E/AA _ AMORTIZACIÓN AMBIENTAL
- E/PA _ PROTECCIÓN AMBIENTAL
- R/UE _ USOS ESPECIFICOS
  - UE 1: Cementerio
  - UE 2: Estación de FFCC
  - UE 3: Planta Depuradora Cloacal
  - UE 4: Relleno Sanitario
- LIMITE DEL AREA URBANA
- LIMITE DEL AREA COMPLEMENTARIA

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N°. 40/2020 LETRA "T"

FOLIO 98

ZONIFICACION DEL PARTIDO DE SUIPACHA: Localidad General Rivas

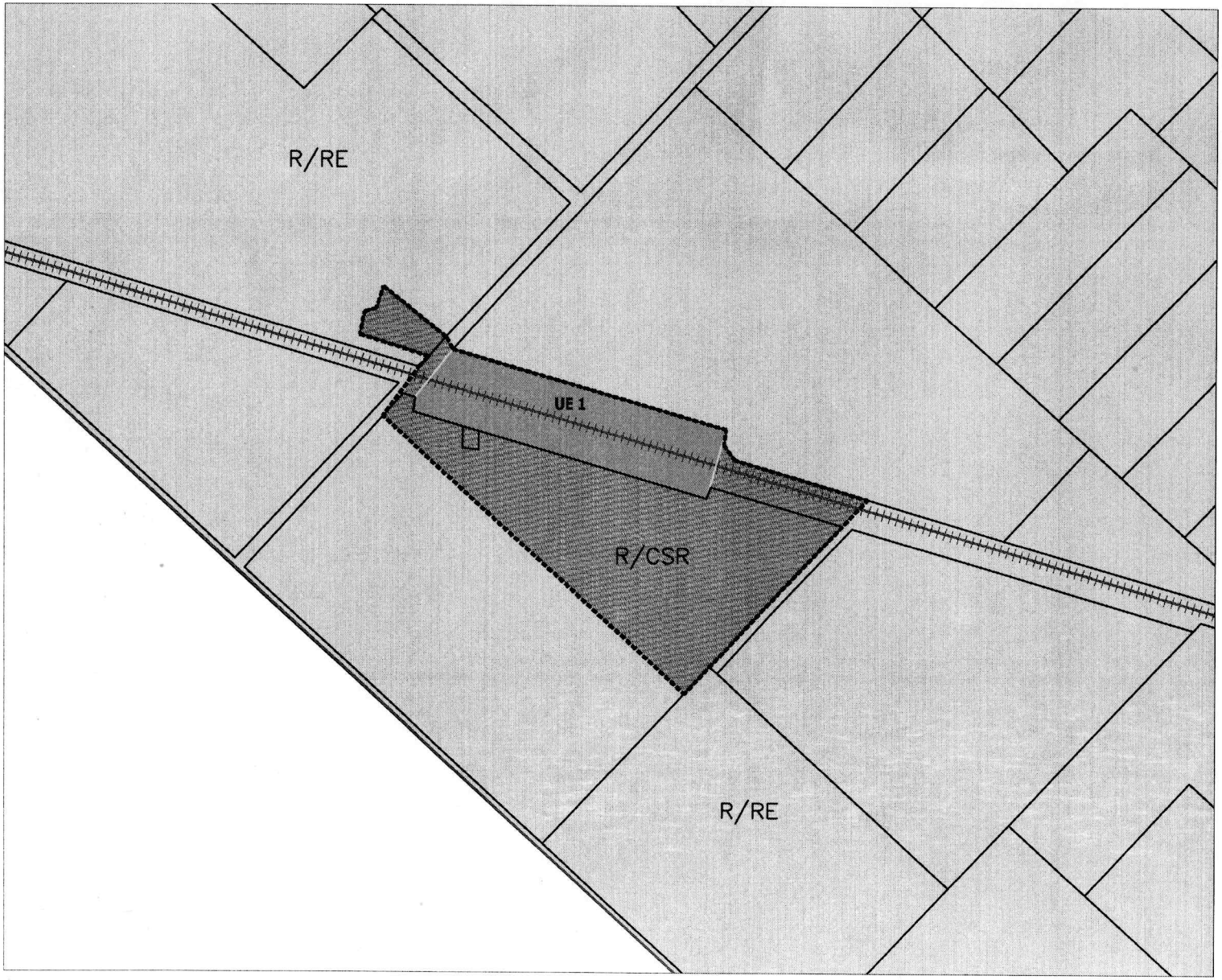


REFERENCIAS:

- U/RGR _ RESIDENCIAL GRA. RIVAS
- C/H _ HORTICOLA
- C/BV _ BANDA VIAL
- R/ RE_ RURAL EXTENSIVA
- E/UE _ USOS ESPECIFICOS
  - UE 1: Estación de FFCC
- E/EV_ ESPACIOS VERDES
  - EV 1: San Martin
  - EV 2: Hector Puricelli
  - EV 3: Rene Favaloro
  - EV 4: Vicente LAnzavechia
- LIMITE DEL AREA URBANA
- LIMITE DEL AREA COMPLEMENTARIA

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "I"
FOLIO Nº 99

ZONIFICACION DEL PARTIDO DE SUIPACHA: Localidad Román Baez



REFERENCIAS:

- R/ RE_ RURAL EXTENSIVA
- R/ CSR_ CENTRO DE SERVICIOS RURALES
- E/UE _ USOS ESPECIFICOS

UE 1: Estación de FFCC

CORRESPONDE A
EXPEDIENTE Nº 40/2020 LETRA "I"
FOLIO Nº 199