

Índice.

i. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.	5
I.1 Criterios Generales.	5
I.2 Modelo Territorial.	6
I.3 Diagnóstico de Situación.	6
I.3.1. Principales problemáticas.	6
I.3.2. El Territorio – El Partido.	6
I.3.3. San Nicolás, área urbana y rural. Los Sectores – Particularidades.	7
I.3.4. Área Rural.	7
I.3.4.1. Sector Autopista.	
I.3.4.2. Sector Arroyos e Islas.	
I.3.5. Áreas urbana y complementaria.	8
I.3.5.1. Sector Oeste.	
I.3.5.2. Sector Norte.	
I.3.5.3. Sector Centro.	
I.3.5.4. Sector Sur.	
I.4. Diagnóstico y definiciones conceptuales.	10
I.4.1. Los usos del suelo.	10
I.4.2. Densidad.	10
I.4.3. Patrimonio urbano.	11
I.4.4. Patrimonio paisajístico y natural.	11
I.4.5. Vías de circulación y medios de transporte.	11
I.5. Tejido urbano.	11
I.5.1. Sobre los tejidos.	11
I.5.1.1. El fraccionamiento originario.	
I.5.1.2. Subdivisión tradicional.	
I.5.1.3. Incorporación por subdivisión caracterizada.	
I.5.1.4. Los conjuntos de interés social.	
I.5.1.5. Tejido mixto con actividades productivas, acopio y residenciales.	
I.5.1.6. Incorporación para loteo de servicios o productivo.	
I.5.1.7. Tejido industrial.	
I.5.1.8. Tejido espontáneo.	
I.5.1.9. Las áreas vacantes.	
I.5.2. Dimensiones de los lotes-parcelas.	13
I.6. Objetivos.	13
I.6.1. Ordenanzas de Usos del Suelo y PLESAN.	13
I.6.2. Gestiones de Usos del Suelo y conceptos para el desarrollo de propuestas.	13
I.7. La planificación y la gestión.	14
I.7.1. Incorporación de instrumentos de gestión.	14
CAPITULO 1: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO.	15
1.1. Introducción.	15
1.2. Objetivo.	15

1.3.	Instrumentos de Planificación y Gestión del Territorio.	15
1.3.1.	Instrumentos normativos.	15
1.3.1.1.	Instrumentos básicos.	
1.3.1.2.	Instrumentos complementarios.	
1.3.2.	Instrumentos de intervención.	15
1.3.2.1.	Plan de Desarrollo.	
1.3.2.2.	Plan de Sector.	
1.3.2.3.	Plan Sectorial Temático.	
1.3.2.4.	Proyectos Especiales.	
1.3.3.	Determinación de sectores de actuación.	16
1.3.3.1.	Unidades Urbanas Especiales.	
1.3.3.2.	Baldíos aptos para recalificación ambiental.	
1.3.3.3.	Estructuras o edificios inconclusos.	
1.3.4.	Instrumentos operativos.	17
1.3.4.1.	Convenio urbanístico.	
1.3.4.2.	Sistema de reajuste de tierras.	
1.3.4.3.	Englobamientos para desarrollos integrales.	
1.3.4.4.	Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios.	
1.3.4.5.	Compensaciones urbanísticas.	
1.3.4.6.	Transferencia de la capacidad constructiva de las parcelas.	
1.3.5.	Instrumentos tributarios, de financiación y ejecución.	19
1.3.5.1.	Pago de tributos con valores no monetarios.	
1.3.5.2.	A través de créditos.	
1.3.5.3.	Aportaciones urbanísticas.	
1.3.5.4.	Aportaciones concertadas.	
1.3.5.5.	Exoneraciones de tasas por conservación patrimonial.	
1.3.6.	Instrumentos de actuación.	21
1.3.6.1.	Unidades Ejecutoras.	
1.3.6.2.	Banco de Tierras Municipal.	
1.3.6.3.	Fondo de Desarrollo Urbano.	
 CAPÍTULO 2: DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO.		25
2.1.	Condiciones para la subdivisión.	25
2.2.	Apertura Vía Pública.	25
2.2.1.	Ancho Mínimo.	25
2.2.1.2.	Red Vial Primaria / Red Vial regional.	
2.2.1.3.	Red Vial Secundaria.	
2.2.1.4.	Red Vial Barrial.	
2.2.2.	Zonas de Reserva Vial.	26
2.2.2.1.	Restricciones sobre zonas de Reserva vial.	
2.2.3.	Continuidad visual.	26
2.2.4.	Conformación de Línea Municipal de Esquina.	26
2.3.	Parcelamiento.	26
2.3.1.	Subdivisión de macizos existentes.	26
2.3.2.	Parcelas existentes edificadas.	26
2.3.3.	Parcelas irregulares.	27
2.3.4.	Línea Municipal de Esquina - Ochava.	27
2.3.5.	Anexión de parcelas.	27
2.3.6.	Unificación parcelaria.	27

	2.3.6.1. Unificación de parcelas edificadas.	
	2.3.6.2. Unificación de parcelas propuesta.	
	2.3.7. Parcelas de Dimensiones Inferiores.	28
	2.3.8. Parcelas o Macizos iguales o mayores a 5.000 m².	28
	2.3.9. Lado mínimo en manzanas o bloques.	28
	2.3.9.1. Lado mínimo en manzanas o bloques para usos particularizados.	
	2.3.10. Parcelas de esquina.	28
	2.3.11. Relación entre dimensiones de una parcela.	28
2.4.	Cesiones de suelo.	28
	2.4.1. Cesión para vías públicas.	29
	2.4.1.1. Cesiones de calles en casos especiales.	
	2.4.2. Cesiones con destino espacios verdes públicos, reservas de uso equipamiento público y/o equipamiento comunitario industrial.	29
	2.4.2.1. Carácter, requisitos y magnitudes de las Cesiones.	
	2.4.2.2. Localización de los Espacios Verdes y Reservas de Uso Público.	
	2.4.2.3. Estado de los inmuebles a ceder.	
	2.4.2.4. Cesiones fuera del predio por el cual se cede.	
	2.4.2.5. Desafectación de áreas verdes y libres públicas.	
	2.4.2.6. Cesiones en parcelas linderas con cursos de agua.	
	2.4.3. Consignación gráfica en los planos.	31
	2.4.4. Afectaciones de electroductos, gasoductos, etc.	31
2.5.	De la provisión de servicios de infraestructura.	31
	2.5.1. Servicios de Infraestructura Esenciales en Área Urbana.	31
	2.5.2. Servicios Esenciales en Zonas Industriales.	31
	2.5.3. Restricciones según el grado de provisión de servicios.	31
	2.5.4. Servicios de Infraestructura Esenciales.	32
	2.5.5. De la ejecución de obras.	32
2.6.	Arbolado urbano y Forestación.	32
	2.6.1. Condiciones.	32
	2.6.2. Forestación obligatoria.	32
	2.6.3. Actividades que generen impactos.	32
	2.6.4. Fuelle verde.	32
	2.6.5. Barreras o cortinas forestales.	32
	2.6.5.1. Definición de características.	
	2.6.5.2. Forestación perimetral.	
	2.6.6. Especies Sugeridas.	34
	2.6.6.1. Árboles.	
	2.6.6.2. Arbustos.	
2.7.	Casos Particulares.	34
	2.7.1. Urbanizaciones cerradas.	34
	2.7.1.1. Barrios Cerrados.	
	2.7.1.2. Clubes de Campo.	
	2.7.2. Procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas.	37
	2.7.2.1. Localización.	
	2.7.2.2. Subdivisión e integración a la trama urbana.	
	2.7.2.3. Prohibición de admisión.	
	2.7.2.4. Casos especiales de admisión.	
	2.7.2.5. Infraestructura mínima.	
	2.7.2.6. Acceso a agua potable.	
	2.7.2.7. Ampliación del área urbana.	

2.7.3.	Planes de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios.	39
2.7.3.1.	Admisión de parcelas.	
2.7.3.2.	Estándares de calidad.	
2.7.3.3.	Parcelas internas.	
2.7.3.4.	Redimensionamiento parcelario.	
2.7.4.	Emprendimientos Integrales.	39
2.8.	Publicidad de venta de fraccionamientos, lotes, etc.	40

CAPÍTULO 3: NORMAS DEL TEJIDO URBANO. 41

3.1.	Indicadores de intensidad de ocupacion.	41
3.1.1.	Factor de Ocupación del Suelo: FOS.	41
3.1.1.1.	Definición.	
3.1.1.2.	Elementos no computables en el FOS.	
3.1.1.3.	FOS para edificios de salud, culto, educación y seguridad.	
3.1.2.	Factor de Ocupación Total: FOT.	41
3.1.2.1.	Definición.	
3.1.2.2.	Superficies no computables en el FOT.	
3.1.3.	FOS en remodelación y/ o ampliación de obra.	42
3.1.4.	FOT excedido en remodelación y/o ampliación de obra.	42
3.1.5.	Autorizaciones para remodelación y/o ampliación con FOS excedido.	42
3.1.6.	Densidad.	42
3.1.6.1.	Densidad actual.	
3.1.6.2.	Densidad potencial.	
3.1.6.3.	Densidad neta máxima.	
3.1.6.4.	Densidad bruta.	
3.1.6.5.	Intensidad de ocupación de parcelas.	
3.1.6.6.	Forma de cálculo de los habitantes por parcela.	
3.1.6.7.	Cálculo de la superficie cubierta total mínima habitable en un edificio residencial unifamiliar o multifamiliar.	
3.1.6.8.	Intensidad de Ocupación en viviendas unifamiliares.	
3.1.6.9.	Cómputo de densidad en establecimientos de uso residencial colectivo y viviendas multifamiliares.	
3.1.6.10.	Cómputo de densidad en establecimientos de uso comerciales y de oficina.	
3.1.7.	Permeabilidad de los terrenos.	43
3.1.7.1.	Coefficiente de absorción - CAS.	
3.1.8.	De los premios, compensaciones y transferencias de capacidad edilicia.	43
3.1.8.1.	Premios.	
3.1.8.2.	Compensaciones por aporte urbano.	
3.1.8.3.	Compensaciones a Parcelas menores a 300 m ²	
3.1.8.4.	Transferencia de capacidad edilicia o volúmenes edificatorios.	
3.2.	Indicadores morfológicos.	46
3.2.1.	Alineación.	46
3.2.1.1.	Línea Municipal.	
3.2.1.2.	Línea de Edificación.	
3.2.2.	Altura	47
3.2.2.1.	Altura mínima.	
3.2.2.2.	Altura máxima.	
3.2.2.3.	Número de niveles máximo.	

3.2.2.4.	Altura sobre Línea Municipal de Edificación.	
3.2.2.5.	Cubierta en pendiente.	
3.2.2.6.	Construcciones no incluidas en las restricciones de alturas mínima o máxima.	
3.2.2.7.	Alturas máximas de edificios en casos de parcelas afectadas a dos Zonas.	
3.2.3.	Fachadas.	48
3.2.3.1.	Tratamiento de fachadas.	
3.2.4.	Retiros.	48
3.2.4.1.	Retiros obligatorios.	
3.2.4.2.	Retiros de la Línea Municipal.	
3.2.4.3.	Retiros de eje medianero.	
3.2.4.4.	Recovas.	
3.2.4.5.	Tolerancia en retiros obligatorios.	
3.2.4.6.	Retiros Lineales y Superficies Libres Obligatorias. Lotes Irregulares.	
3.2.4.7.	Retiro en parcelas afectadas por dos zonas de usos del suelo.	
3.2.4.8.	Construcciones complementarias en centro de manzana.	
3.2.4.9.	Superficies máximas a construir en centro de manzana.	
3.2.4.10.	Altura máxima en construcciones complementarias.	
3.2.4.11.	Inserción de la construcción.	
3.2.4.12.	Construcciones complementarias en retiro de frente para zonas industriales.	
3.2.4.13.	Aplicación de retiros en parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas para cada zona.	
3.2.4.14.	Obras aprobadas con normativa anterior a la presente.	
3.2.4.15.	Refacciones sobre calle con Línea de Edificación Particularizada.	
3.3.	Condiciones de iluminación, ventilación, asoleamiento y privacidad de las edificaciones.	51
3.3.1.	Espacio Libre Urbano. Definición.	51
3.3.2.	Función.	51
3.3.3.	Composición.	51
3.3.4.	Dimensiones del Espacio Libre Urbano (ELU).	51
3.3.4.1.	Espacio Público.	
3.3.4.2.	Centro de Manzana.	
3.3.4.3.	Patio de Frente.	
3.3.4.4.	Patio Lateral.	
3.3.4.5.	Patio correspondiente a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.	
3.3.4.6.	Patio Apendicular de otros patios.	
3.3.4.7.	Patio en parcela de esquina.	
3.3.4.8.	Patio interno.	
3.3.4.9.	Patios en edificaciones que se amplien o refaccionen.	
3.3.4.10.	Compartimentación del espacio libre urbano.	
3.3.4.11.	Del nivel de los patios.	
CAPÍTULO 4: DEL PATRIMONIO.		61
4.1.	Objeto.	61
4.2.	Definiciones.	61
4.2.1.	Patrimonio.	61
4.3.	Componentes del patrimonio.	61
	Clasificación del Patrimonio.	
4.3.1.	Patrimonio Cultural.	61
4.3.1.1.	Casco Histórico.	

4.3.1.2.	Ensanche 1878.	
4.3.2.1.	Valoración de los bienes del Patrimonio Cultural.	
4.3.2.2.	Clasificación de los bienes del patrimonio arquitectónico urbano.	
4.4.	Régimen especial para bienes de valor patrimonial.	62
4.4.1.	Formas de protección.	63
4.4.1.1.	Protección General.	
4.4.1.2.	Protección Especial.	
4.4.2.	Niveles de Intervención.	63
4.4.2.1.	Nivel de intervención 1: Conservación.	
4.4.2.2.	Nivel de Intervención 2: Restauración - Consolidación - Liberación.	
4.4.2.3.	Nivel de Intervención 3: Acondicionamiento y Rehabilitación.	
4.4.2.4.	Nivel de Intervención 4: Reestructuración.	
4.4.2.5.	Nivel de intervención 5: Ampliación.	
4.4.2.6.	Nivel de intervención 6: Demolición.	
4.4.2.7.	Nivel de intervención 7: Registro documental.	
4.4.3.	Conservación y rehabilitación de inmuebles. Pautas de Conservación y Rehabilitación.	65
4.4.4.	Instrumentos de protección.	66
4.4.4.1.	Declaración de bien Patrimonial (Ordenaza 8.536).	
4.4.4.2.	Catálogo "Bienes de Patrimonio Cultural Nicoleño".	
4.4.4.3.	Compensaciones.	
4.5.	Patrimonio natural.	69
4.5.1.	Unidades Ambientales.	70
4.5.2.	Corredores Ambientales.	70
4.5.3.	Sectores de interés ambiental (S.I.A.)	70
4.5.3.1.	S.I.A. Área Natural Protegida Municipal, Parque "Rafael de Aguiar".	
4.5.3.2.	S.I.A. Arroyos: conformado por las costas del Arroyo Del Medio y el Arroyo Ramallo.	
4.5.3.3.	S.I.A. Bosques nativos.	
4.5.3.4.	S.I.A. Barrancas.	
4.5.3.5.	S.I.A. Predio del ex Batallón de Ingenieros de Combate Cnel. Czetz.	
4.5.3.6.	S.I.A. Parque Recreativo Somisa.	
4.5.3.7.	S.I.A. Molino Santa Clara.	
4.5.3.8.	S.I.A. Sector de la RyCSA.	
4.5.3.9.	S.I.A. Monte de La Emilia.	
4.5.3.10.	S.I.A. Parque Perón y Paseo Costanero Nuevo.	
4.5.3.11.	S.I.A. Bajada de Botto (Ex -Bonelli).	
CAPÍTULO 5: ESPACIO PÚBLICO.		73
5.1.	Introducción.	73
5.1.1.	Definición.	73
5.1.2.	Componentes del espacio público.	73
5.2.	Sistema vial.	73
5.2.1.	Clasificación y jerarquización.	73
5.2.1.1.	Vías interurbanas.	
5.2.1.2.	Red Primaria.	
5.2.1.3.	Red Secundaria.	
5.2.1.4.	Sistema de Paseos.	
5.2.1.5.	Red Vial Terciaria.	

5.2.2.	Vías sometidas a ensache.	76
5.2.2.1.	Restricciones.	
5.2.2.2.	Vías afectadas por ensanche.	
5.2.3.	Completamiento y Continuidad de calles.	78
5.2.3.1.	Restricciones.	
5.2.3.2.	Cesión.	
5.2.4.	Componentes de los espacios circulatorios del sistema vial.	78
5.3.	De las Aceras.	79
5.3.1.	Materialización: Ancho exigido y materiales.	79
5.3.2.	Conservación.	79
5.3.3.	Expedientes de construcción.	79
5.3.4.	Exigencias.	79
5.3.5.	Intimación.	79
5.3.6.	Finales de Obra.	79
5.3.7.	Ancho reglamentario.	80
5.3.8.	Pendientes y desniveles en las veredas.	80
5.3.9.	Aceras arboladas.	80
5.3.10.	Rebaje de cordones.	80
5.3.11.	Entradas de vehículos.	80
5.3.12.	Aceras en zona con reglamentaciones especiales.	80
5.3.13.	Aceras en terrenos de uso público (Plazas, parques infantiles, playa de estacionamiento, etc.).	80
5.3.14.	Vados o rampas de aceras.	80
5.3.14.1.	Obligación de construir vados o rampas de aceras.	
5.3.14.2.	Ubicación.	
5.3.14.3.	Características constructivas.	
5.3.14.4.	Tipos de vados.	
5.3.15.	Rampas.	83
5.3.16.	Canteros y maceteros.	83
5.3.17.	Camino seguro - sendas podotáctiles.	83
5.3.17.1.	Sistema de señalización podotáctil.	
5.3.17.2.	Las características físicas del camino seguro.	
5.4.	De las calzadas.	85
5.4.1.	Dimensionamiento.	85
5.4.2.	Materialización.	85
5.4.2.1.	Tipos de materiales genéricos que se pueden utilizar.	
5.4.2.2.	Ejecución de pavimentos especiales por iniciativa privada.	
5.4.2.3.	Ejecución de pavimentos especiales por iniciativa Municipal.	
5.5.	Bicisendas.	85
5.6.	Arbolado público urbano.	85
5.6.1 .	Autoridad de aplicación.	85
5.6.2.	Obligatoriedad.	85
5.6.3.	Custodia.	86
5.6.4.	Nuevas urbanizaciones.	86
5.6.5.	Plantación de árboles en la vía pública.	86
5.6.6.	Características generales.	86
5.6.7.	Requisitos para la plantación.	86
5.6.8.	Especies inadecuadas.	86
5.6.9.	Prohibiciones.	87
5.6.10.	Autorizaciones.	87
5.6.11.	Afectación de servicios públicos.	87

5.6.12.	Excepciones.	87
5.6.13.	Permiso de edificación.	87
5.6.14.	Obras de pavimentación.	88
5.6.15.	Árboles notables/históricos.	88
5.6.16.	Sanciones.	88
5.6.17.	Especies sugeridas.	89
5.7.	Actividades a desarrollarse en la vía pública.	90
5.7.1.	Relacionadas con la circulación de vehículos.	90
5.7.2.	Relacionadas con las redes de infraestructuras.	90
5.7.3.	Explotación Comercial.	90
5.8.	De los espacios verdes.	91
5.8.1.	Conceptualización.	91
5.8.2.	Usos.	91
5.8.3.	Clasificación y Definiciones.	91
5.8.3.1.	Parque Público Recreativo y Deportivo.	
5.8.3.2.	Parque Urbano y Regional.	
5.8.3.3.	Plaza Pública.	
5.8.3.4.	Plazoleta.	
5.8.3.5.	Parque lineal.	
5.8.3.6.	Rambla o boulevard.	
5.8.3.7.	Espacio verde.	
5.8.4.	Construcciones permitidas.	93
5.8.5.	Padrinazgo de plazas, parques y espacios verdes.	93
5.8.6.	De las prohibiciones.	94
5.9.	Del mobiliario urbano.	94
5.9.1.	Definición.	94
5.9.2.	Principales contenidos regulatorios.	94
5.9.3.	Aplicación, criterios y consideraciones generales del mobiliario urbano.	94
5.9.3.1.	Bancos.	
5.9.3.2.	Bolardos.	
5.9.3.3.	Maceteros, canteros y cazoletas.	
5.9.3.4.	Cestos de residuos.	
5.9.3.5.	Bebederos.	
5.9.3.6.	Placas.	
5.9.3.7.	Paradores de motos y bicicletas.	
5.9.3.8.	Puesto de diarios y ervistas, flores y otros.	
5.9.3.9.	Garitas o refugios para la espera del transporte público.	
5.10.	Publicidad y propaganda.	96
5.10.1.	Definiciones.	96
5.10.2.	Normas generales sobre zonas donde se permiten los anuncios.	97
5.10.2.1.	División por zonas.	
5.10.2.2.	Tipificación de los elementos publicitarios.	
5.10.2.3.	Restricciones a la publicidad en la vía pública.	
5.10.3.	Normas especiales para zonas de Protección Patrimonial (zona 4).	98
CAPÍTULO 6: CALIDAD AMBIENTAL.		101
6.1.	Introducción.	101
6.2.	Definiciones.	101
6.2.1.	Ambiente.	101
6.2.2.	Ambiente Urbano.	101

6.2.3.	Degradación al Ambiente .	101
6.2.4.	Antrópico.	101
6.2.5.	Desarrollo Sustentable.	101
6.2.6.	Calidad ambiental.	101
6.2.7.	Calidad de vida.	101
6.2.8.	Conservación.	101
6.2.9.	Protección.	101
6.2.10.	Preservación.	101
6.2.11.	Uso racional/Usos sostenidos.	101
6.2.12.	Restauración.	102
6.2.13.	Procesos ecológicos.	102
6.2.14.	Problemas ambientales.	102
6.2.15.	Unidades ambientales/Eco-región.	102
6.2.16.	Diversidad Biológica.	102
6.2.17.	Humedales.	102
6.2.18.	Efluente.	102
6.2.19.	Residuos.	102
6.2.20.	Cuerpo receptor.	102
6.2.21.	Mitigación.	102
6.2.22.	Monitoreo.	102
6.2.23.	Servicios ambientales.	102
6.2.24.	Corredores ecológicos.	102
6.2.25.	Decapitación del suelo.	102
6.3.	Normas generales de protección y control de la calidad ambiental.	102
6.4.	Calidad de Aire.	103
6.4.1.	Efluentes o residuos gaseosos.	103
6.4.2.	Olores molestos.	103
6.4.3.	Emisiones transitorias.	103
6.4.4.	Conductos de humo y chimeneas.	103
6.4.5.	Emisión máxima de contaminantes específicos.	104
6.5.	Ruidos y vibraciones.	104
6.5.1.	Alcance.	104
6.5.2.	Autoridad de aplicación.	104
6.5.3.	Obligatoriedad.	104
6.5.4.	Del Planeamiento urbano.	104
6.5.5.	Niveles de referencia.	104
6.5.6.	Emisiones máximas.	104
6.5.7.	De la delimitación de zonas.	105
6.5.8.	Fuentes fijas de emisión.	105
6.5.8.1.	De las actividades.	
6.5.8.2.	Plazos.	
6.5.8.3.	Actividad ruidosa de carácter temporario.	
6.5.8.4.	De las actividades de carga en la vía pública.	
6.5.8.5.	Advertencias.	
6.5.8.6.	De las actividades deportivas.	
6.5.8.7.	Verificación.	
6.5.9.	Fuentes móviles de emisión.	105
6.5.9.1.	De las condiciones de los vehículos.	
6.5.9.2.	De los niveles máximos permisibles.	
6.5.9.3.	De las señales acústicas.	
6.5.9.4.	Determinación de las emisiones.	

6.5.10.	Prevencciones de impacto por ruidos.	106
6.5.11.	Disposiciones complementarias.	106
6.5.11.1.	Anexo.	
6.6.	Radiaciones.	106
6.6.1.	Regulación (Ordenanza 5.660).	106
6.6.2.	Autoridad de aplicación.	106
6.6.3.	Alcance.	106
6.6.4.	Estándares.	106
6.6.5.	Informes de monitoreo.	107
6.6.6.	De la habilitación y control Antenas de telefonía celular (ordenanza 9.215/16).	107
6.6.6.1.	Objeto.	
6.6.6.2.	Conceptos.	
6.6.6.3.	Marco legal.	
6.6.6.4.	Permiso.	
6.6.6.5.	Autoridades de aplicación.	
6.6.6.6.	Trámite de factibilidad y habilitación.	
6.6.6.7.	Procedimiento administrativo.	
6.6.6.8.	De la policía de obra.	
6.6.6.9.	Habilitación del soporte.	
6.6.6.10.	Compartición de estructura.	
6.6.6.11.	Tramite de compartición de infraestructura.	
6.6.6.12.	Estándares de seguridad.	
6.6.6.13.	Informe estado de estructura y mapa de radiación.	
6.6.6.14.	Renovación quinquenal de la habilitación.	
6.6.6.15.	Actualización de la documentación.	
6.6.6.16.	Responsabilidad solidaria.	
6.6.6.17.	Adecuación.	
6.6.6.18.	Tasas, gravámenes.	
6.6.6.19.	Sanciones.	
6.6.6.20.	Anexo I.	
6.7.	Residuos Sólidos.	112
6.7.1.	Residuos sólidos domiciliarios.	112
6.7.1.1.	Definición.	
6.7.1.2.	Normativa Nacional y provincial de aplicación.	
6.7.1.3.	Disposiciones Municipales.	
6.7.2.	Residuos industriales.	112
6.7.2.1.	Definición.	
6.7.2.2.	Normativa Nacional y Provincial de aplicación.	
6.7.2.3.	Disposiciones Municipales.	
6.7.3.	Residuos peligrosos, especiales, y patogénicos.	115
6.7.3.1.	Definición.	
6.7.3.2.	Normativa Nacional y provincial de aplicación.	
6.7.3.3.	Disposiciones Municipales.	
6.8.	Del uso de agroquímicos.	120
6.8.1.	Generalidades.	120
6.8.2.	Del asesor o director técnico.	122
6.8.3.	De las explotaciones apícolas.	122
6.9.	De la actividad minera – actividades extractivas.	122
6.10.	De los Servicios de Infraestructura.	123
6.10.1.	De Los servicios de infraestructuras para la provisión de agua potable.	123

6.10.1.1.	De la provisión de agua potable cuando no existen redes.	
6.10.1.2.	Obtención de aguas subterráneas para consumo mediante perforaciones.	
6.10.2.	Efluentes líquidos.	124
6.10.2.1.	Definición.	
6.10.2.2.	De los servicios de infraestructura de eliminación de excretas.	
6.10.3.	Servicios de infraestructuras para la evacuación de aguas pluviales.	125
6.10.3.1.	Evacuación de aguas pluviales en nuevos fraccionamientos y/o subdivisiones.	
6.11.	Estudio de Impacto Urbano Ambiental (EIUA).	128
6.11.1.	Definición.	128
6.11.2.	Dictamen ambiental.	128
6.11.3.	Evaluación de Impacto Urbano-Ambiental.	128
6.11.4.	De la autoridad de aplicación.	129
6.11.5.	Contenidos de los estudios de impacto Urbano ambiental.	129
6.11.5.1.	Factores a considerar.	
6.11.5.2.	De las etapas del proceso de realización de los estudios de impacto urbano-ambiental.	
6.11.5.3.	Contenidos.	
6.11.6.	De las obras y actividades que requieran de evaluación de Impacto Ambiental (EIA).	131
 CAPÍTULO 7: DE LOS USOS DEL SUELO.		 133
7.1.	Conceptos y Modalidades.	133
7.1.1.	Definición.	133
7.1.2.	Clasificación.	133
7.1.3.	Uso conforme.	133
7.1.3.1	Uso Predominante.	
7.1.3.2	Uso Complementario.	
7.1.4.	Uso Prohibido.	133
7.1.5.	Usos Condicionados.	133
7.1.6.	Usos Preexistentes.	133
7.1.7.	Usos no previstos.	133
7.2.	Casos Especiales.	134
7.2.1.	Cambio de usos.	134
7.2.2.	Locales sin destino.	134
7.2.3.	Locales con destino pero sin habilitación.	134
7.3.	Clasificación de los Usos - Criterios de clasificación.	134
7.3.1.	Residencial.	135
7.3.1.1.	Vivienda.	
7.3.1.2.	Residencial temporario.	
7.3.1.3.	Hotelería.	
7.3.2.	Comercial.	137
7.3.2.1.	Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados.	
7.3.2.2.	Comercios minoristas en general.	
7.3.2.3.	Paseo de compras.	
7.3.2.4.	Comercios mayoristas en general.	
7.3.2.5.	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso.	
7.3.3.	Equipamiento.	143
7.3.3.1.	Enseñanza e investigación.	
7.3.3.2.	Sanitario.	
7.3.3.3.	Social y Deportivo.	

7.3.3.4.	Cultural.	
7.3.3.5.	Religioso.	
7.3.4.	Servicios.	147
7.3.4.1.	Básicos y Generales.	
7.3.4.2.	Centrales.	
7.3.4.3.	Gastronómicos.	
7.3.4.4.	Recreativo.	
7.3.4.5.	Fúnebres.	
7.3.4.6.	Seguridad.	
7.3.4.7.	Servicios del automotor.	
7.3.4.8.	Transporte y Comunicación.	
7.3.4.9.	Servicios Industriales y/o Productivos.	
7.3.4.10.	Infraestructuras.	
7.3.4.11.	Servicios de ruta.	
7.3.4.12.	Depósitos.	
7.3.5.	Productivo.	155
7.3.5.1.	Industrial	
7.3.5.2.	Agropecuario.	
7.3.5.3.	Extractivo.	
CAPÍTULO 8: ZONIFICACIÓN		159
8.1.	Clasificación del territorio del Partido.	159
8.1.1.	Área.	159
8.1.1.1.	Área Urbana.	
8.1.1.2.	Área Complementaria.	
8.1.1.3.	Área Rural.	
8.1.2.	Zona.	159
8.2.	Categorías de usos del suelo.	159
8.2.1.	Sistema de Centralidades.	159
8.2.2.	Sistema de corredores.	159
8.2.3.	Enclaves Residenciales.	159
8.2.4.	Productivas industriales.	160
8.2.5.	Productiva Agropecuaria.	160
8.2.6.	Usos específicos.	160
8.2.7.	Regulación Especial.	160
8.2.8.	Equipamiento.	160
8.2.9.	Protección.	160
8.2.10.	Recuperación.	160
8.2.11.	Reserva.	160
8.3.	Unidades Urbanas Especiales.	161
8.3.1.	Unidad Especial de Protección Patrimonial.	161
8.3.2.	Unidad Especial de Uso preexistente.	161
8.3.3.	Unidad Especial de Uso Preexistente Educativo.	161
8.3.4.	Unidad Especial de Uso Preexistente Deportivo.	161
8.3.5.	Unidad Especial de Uso Preexistente Sanitario.	162
8.3.6.	Unidad Especial de Uso Preexistente Industrial.	162
8.4.	Clasificación de Zonas.	162
8.4.1.	Zonas del Área Urbana.	162
8.4.1.1.	Sistema de Centralidades.	
8.4.1.2.	Sistema de Corredores.	

8.4.1.3.	Enclaves Residenciales.	
8.4.1.4.	Productivas Industriales.	
8.4.1.5.	Usos Específicos.	
8.4.1.6.	Equipamiento.	
8.4.1.7.	Protección.	
8.4.1.8.	Regulación Especial.	
8.4.1.9.	Reserva.	
8.4.2.	Zonas del Área Complementaria.	163
8.4.2.1.	Sistema de Corredores.	
8.4.2.2.	Protección.	
8.4.2.3.	Reserva.	
8.4.2.4.	Recuperación.	
8.4.2.5.	Productivas Industriales:	
8.4.3.	Zonas del Área Rural:	163
8.4.3.1.	Sistema de Corredores.	
8.4.3.2.	Enclaves Residenciales.	
8.4.3.3.	Protección.	
8.4.3.4.	Reserva.	
8.4.3.5.	Productivas Industriales.	
8.4.3.6.	Equipamiento.	
8.4.3.7.	Productiva Agropecuario:	
8.4.3.8.	Usos Específicos.	
8.4.3.9.	Club de Campo.	
8.5.	Correspondencia entre la nomenclatura de Zonas y Ley Provincial 11.459 (radicación industrial).	164
8.6.	Fichas de Zonas.	166
8.6.1.	Zonas del Área Urbana.	166
8.6.1.1.	Centrales.	
8.6.1.2.	Sistema de Corredores.	
8.6.1.3.	Enclaves Residenciales.	
8.6.1.4.	Productivas Industriales.	
8.6.1.5.	Usos Específicos.	
8.6.1.6.	Equipamiento.	
8.6.1.7.	Protección.	
8.6.1.8.	Reserva.	
8.6.2.	Zonas del Área Urbana Complementaria.	209
8.6.2.1.	Sistema de Corredores.	
8.6.2.2.	Enclaves Residenciales.	
8.6.2.3.	Productivas Industriales.	
8.6.2.4.	Usos Específicos.	
8.6.2.5.	Protección.	
8.6.2.6.	Recuperación.	
8.6.2.7.	Reserva.	
8.6.3.	Zonas del Área Area Rural.	219
8.6.3.1.	Sistema de Corredores.	
8.6.3.2.	Equipamiento.	
8.6.3.3.	Productivas Industriales.	
8.6.3.4.	Usos Específicos.	
8.6.3.5.	Protección.	
8.6.3.6.	Reserva.	
8.6.3.7.	Club de Campo.	

8.7.	Delimitaciones.	237
8.7.1.	Zonas del Área Urbana.	237
8.7.1.1.	Centrales.	
8.7.1.2.	Sistema de Corredores.	
8.7.1.3.	Enclaves Residenciales.	
8.7.1.4.	Productivas Industriales.	
8.7.1.5.	Usos Específicos.	
8.7.1.6.	Equipamiento.	
8.7.1.7.	Protección.	
8.7.1.8.	Reserva.	
8.7.2.	Zonas del Área Complementaria.	283
8.7.2.1.	Sistema de Corredores.	
8.7.2.2.	Enclaves Residenciales.	
8.7.2.3.	Productivas Industriales.	
8.7.2.4.	Usos Específicos.	
8.7.2.5.	Protección.	
8.7.2.6.	Recuperación.	
8.7.2.7.	Reserva.	
8.7.3.	Zonas del Área Rural.	289
8.7.3.1.	Sistema de Corredores.	
8.7.3.2.	Equipamiento.	
8.7.3.3.	Productivas Industriales.	
8.7.3.4.	Productivo Agropecuario.	
8.7.3.5.	Usos Específicos.	
8.7.3.6.	Protección.	
8.7.3.7.	Reserva.	
8.7.3.1.	Clubes de Campo.	
 CAPÍTULO 9: NORMAS ADMINISTRATIVAS		 297
9.1.	Tramitaciones.	297
9.2.	De las formalidades.	297
9.2.1.	De los certificados.	297
9.2.1.1.	Certificados urbanísticos y de uso conforme.	
9.2.1.2.	Certificados de factibilidad.	
9.2.1.3.	Desafectación de fracciones afectadas por Zonas de Reserva, Regulación Especial, Recuperación, Usos Específicos ó en Areas Complementarias.	
9.2.1.4.	Certificado de uso conforme.	
9.2.1.5.	Certificado de arbolado público.	
9.2.1.6.	Consultas sobre proyectos edificios en zonas de Protección Patrimonial.	
9.3.	De las consultas del Código.	301
9.3.1.	Definición.	
9.3.2.	Presentación.	
9.3.3.	Informes.	
9.3.4.	Vigencia.	

ANEXOS	303
I. Planos Parciales.....	304
II. Planilla de Indicadores.	344
III. Cuadro de Usos.	356
IV. Plano de Areas.	365
V. Plano de Zonificación.	366