

Plan Estratégico Chacabuco

Estudios para el ordenamiento urbano y territorial

Tauber Fernando Alfredo

Martino Horacio Marcelo

Sánchez Arrabal María Beatriz

Resa Sergio

Resumen

Se presenta el estudio desarrollado para elaborar la propuesta de actualización normativa 2012 de la Ordenanza de Zonificación y Usos del Suelo del MUNICIPIO de CHACABUCO, desarrollada en el marco del "Plan Estratégico de Chacabuco" elaborado por convenio entre la Municipalidad y la Universidad Nacional de La Plata.

Con respecto al marco normativo vigente y de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires, el municipio contaba con las Ordenanzas N° 2322/00 y modificatorias Ord. 2416/00 y Ord. 2566/00. Estas normas se encontraban desactualizadas en virtud de la dinámica urbana y territorial de Chacabuco, siendo necesario su ajuste a las necesidades actuales de la ciudad cabecera y localidades del partido.

En ese sentido, la propuesta de actualización normativa regirá la función pública local del ordenamiento territorial, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

La propuesta normativa orientará el proceso urbano y territorial con el objetivo de crecer armónicamente, mejorar las condiciones de vida de los habitantes, revertir los procesos de segregación urbana asegurando el derecho al uso y goce de la ciudad y articular la ciudad en sus escalas regional y nacional a fin de fortalecer la integración territorial de Chacabuco.

Se procurará, mediante instrumentos de ordenamiento territorial idóneos, controlar el crecimiento urbano disperso, la reconversión de prácticas productivas no sustentables, la reformulación y calificación del sistema de movimientos urbano y rural, el manejo y la creación de los espacios públicos y verdes, el mejoramiento de los barrios y las localidades, entre otros aspectos.

Palabras clave

Plan, Estratégico, Ordenamiento, Urbano, Territorial, Chacabuco,

Consultor

Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata, a solicitud de la provincia de La Pampa

Bases para el ordenamiento urbano y territorial y la regulación de los usos del suelo, en el marco del “Plan Estratégico de Chacabuco”

En el año 2010 la Municipalidad de Chacabuco firmó un convenio con la Universidad Nacional de La Plata para la elaboración de un diagnóstico y la formulación del Plan Estratégico.

Dicho proceso fue previsto en dos etapas: la primera, consistente en la recopilación, sistematización y procesamiento de información básica, la segunda abocada a la construcción de un diagnóstico consensuado y a la propuesta del Plan.

En ese marco, se desarrollaron diferentes talleres temáticos y mesas de concertación, se elaboraron matrices DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) y un modelo de desarrollo conteniendo Lineamientos, Objetivos, Programas y Proyectos que dan contenido al Plan Estratégico.

Este proceso fue protagonizado por la Comunidad de Chacabuco y sus instituciones, liderado por el municipio y acompañado por la Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata.

El Modelo de Desarrollo resultado de ese trabajo conjunto de planificación estratégica, propone fortalecer la identidad del partido y mejorar la competitividad local y regional a partir de explorar nuevas ventajas y potencialidades. Las diferentes acciones se orientarán a fomentar el arraigo al campo, la calidad de vida rural y la consolidación de un tejido social inclusivo y solidario, en el marco de una gestión en la que el Estado asuma un rol protagónico en la promoción del desarrollo.

Con el propósito de alcanzar dichos objetivos generales, aspirando a *“un municipio con conectividad, alta productividad y equidad territorial, promotor del desarrollo local sostenible e incluyente, sustentado en la producción primaria y basado en el aprovechamiento de las cadenas de valor que estimulan los procesos creativos y generan producción con pleno empleo; a partir de una construcción social inclusiva, participativa y de enfoque estratégico, con acento en el uso responsable de los recursos naturales”*, se han formulado cinco Líneas Estratégicas.

Una **Línea Estratégica** es una idea de carácter conceptual, que comprende y otorga racionalidad a un conjunto de Programas y Proyectos, con la intención de resolver problemas previamente identificados y ponderados.

Se entiende como **Programa** al conjunto de **Proyectos** que permiten llevar adelante determinados aspectos de las Líneas Estratégicas, y al Proyecto como el conjunto de acciones e inversiones que posibilitan la materialización y/o concreción de los objetivos formulados para cada Programa.

Líneas Estratégicas

Las Líneas Estratégicas consensuadas en el marco del Plan son:

1. **Municipio Integrado Territorialmente**
(Integración + conectividad regional)
2. **Municipio Sustentable con calidad urbana**
(sustentabilidad + ordenamiento urbano)
3. **Municipio Inclusivo con cohesión social**
(inclusión + cohesión)
4. **Municipio Promotor de la reconversión productiva con valor agregado en origen**
(reconversión + valor agregado + innovación)
5. **Municipio Moderno y Participativo**
(gestión moderna + ciudadanía).

Como queda expuesto, las Líneas Estratégicas acordadas se vinculan estrechamente con los procesos de desarrollo urbano y territorial de Chacabuco, asumiendo el rol del estado como planificador del territorio, propiciando un desarrollo de calidad urbana y ambientalmente sustentable, y definiendo entre sus **objetivos particulares** (Líneas 1 y 2):

- Posicionar a Chacabuco en el corredor pampeano de la ruta nacional N° 7, y entre las localidades de la región, aportando desde lo local al desarrollo regional.
- Fortalecer la estructuración del territorio por la disposición de equipamiento en logística y transporte y la conformación de una red vial jerarquizada para el partido.
- Identificar los proyectos de escala local-regional que resulten claves para la transformación del territorio.
- Integrar los núcleos urbanos y el territorio rural, potenciando sus fortalezas, preservando su identidad y promoviendo el desarrollo sustentable de la agro-industria, el comercio y los servicios urbanos.
- Mejorar las condiciones de urbanidad (ciudad cabecera y localidades del partido).
- Planificar la ejecución de la avenida de circunvalación conjuntamente con un desarrollo urbano integral de la ciudad de Chacabuco.
- Contener la expansión desmedida del área urbana.
- Propiciar un manejo sustentable de los recursos naturales que tienda a la mejora de aquellos en situación de vulnerabilidad.
- Dotar al partido de la infraestructura de servicios sanitarios adecuada.
- Garantizar el acceso a la vivienda y la tierra social, trabajando en un entramado de carácter social y urbano, hacia una ciudad sustentable y sin barreras.
- Preservar y poner en valor el patrimonio arquitectónico y urbano.

De las cinco líneas formuladas, las dos primeras se vinculan estrechamente con los procesos de desarrollo urbano y territorial de Chacabuco, siendo uno de los programas de “Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable”

- **Línea Estratégica 1**

MUNICIPIO INTEGRADO TERRITORIALMENTE
(integración + conectividad regional)

PROGRAMA 1. Mejoramiento de la red de Conectividad Regional del Partido.

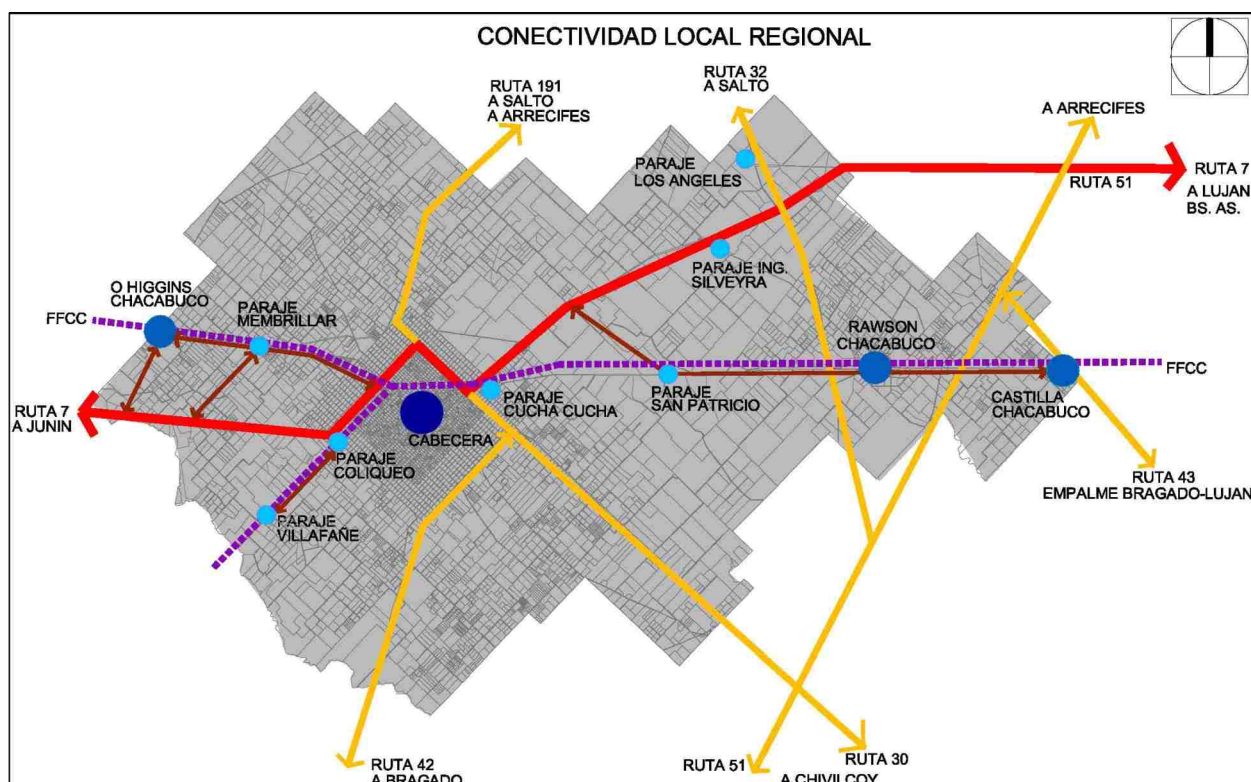
Este Programa tiene como objetivo promover la integración y el desarrollo económico, a través de mejorar el desarrollo de las vías de comunicación regionales, para que resulten suficientes en relación a la capacidad de flujo que reciben, garantizando la accesibilidad por corredores seguros con tecnologías sustentables.

Proyecto 1. Construcción de la Autovía Ruta N° 7 Tramo Lujan-Junín

Proyecto 2. Construcción de la Avenida de Circunvalación

Proyecto 3. Construcción de la Ruta N° 42 a Bragado.

Proyecto 4. Construcción de la Terminal de Pasajeros de Larga Distancia y paradores en los distintos accesos.



integración + conectividad regional

- **Línea Estratégica 2**

**MUNICIPIO SUSTENTABLE con CALIDAD URBANA
(sustentabilidad + ordenamiento urbano)**

PROGRAMA 2. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable.

Este Programa tiene como objetivo propiciar un modelo territorial como propuesta orientadora del proceso urbano, tendiente a un desarrollo armónico y sostenible para mejorar las condiciones de vida y bienestar de sus habitantes, con reequilibrio socio-urbano, que permita articular la ciudad con el territorio en sus escalas regional y nacional y que sea capaz de revertir los procesos de segregación urbana asegurando el derecho al uso goce de la ciudad.

Proyecto 5. Plan de Ordenamiento Territorial para el Partido de Chacabuco.

Proyecto 6. Normativa Urbanística.

Proyecto 7. Nueva Estructura de Movilidad del Partido

Proyecto 8. Completamiento y extensión de las Infraestructuras de servicio y la red vial.

PROGRAMA 3. Mejoramiento de los Espacios Públicos y las Condiciones de Urbanidad.

Este programa tiene por objetivo generar un sistema de espacios verdes públicos que actúen como promotores de encuentro, para el fortalecimiento de redes sociales y actividades colectivas, en pos de la mejora de la urbanidad.

Proyecto 9. Mejoramiento de Espacios Verdes: Ciudad Cabecera y Localidades.

Proyecto 10. Jerarquización de los espacios peatonales: Avda. Alsina y cuadras céntricas

Proyecto 11. Infraestructura para actividades aeróbicas en el Parque Recreativo.

Proyecto 12. Plan de recuperación de la laguna de Rocha

Proyecto 13. circuitos bio-saludables y corredores: espacios verdes y avenidas.

PROGRAMA 4. Integración Socio-Urbana y Preservación

Este Programa tiene como objetivo contribuir a la eliminación de la fragmentación socio-urbana y que permitan promover la creación de espacios públicos-privados que tiendan al acceso de los servicios urbanos a la totalidad de la población, fomentando la integración y reduciendo las desigualdades. Asimismo se plantea preservar y poner en valor los bienes patrimoniales como un componente del proceso de desarrollo del partido de Chacabuco.

Proyecto 14. Acceso a la Tierra y a la Vivienda Social.

Proyecto 15. Preservación y Puesta en Valor del Patrimonio Arquitectónico y Urbano

Proyecto 16. Ciudad accesible sin barreras urbano-arquitectónicas.

PROGRAMA 5. Preservación de los Recursos Naturales

Este Programa tiene como objetivo la implementación de acciones específicas tendientes a mejorar las prácticas de evaluación, planificación y uso de los recursos naturales, sobre todo orientado al recurso suelo y al recurso hídrico, en tanto revisten un extraordinario potencial para la actividad agropecuaria, a fin de propender al uso sustentable de los mismos.

Proyecto 17. Cantera única para la actividad extractiva

Proyecto 18. Reconversión de industria ladrillera para preservar los recursos no renovables

Proyecto 19. Planta de Tratamiento de Agua con Arsénico

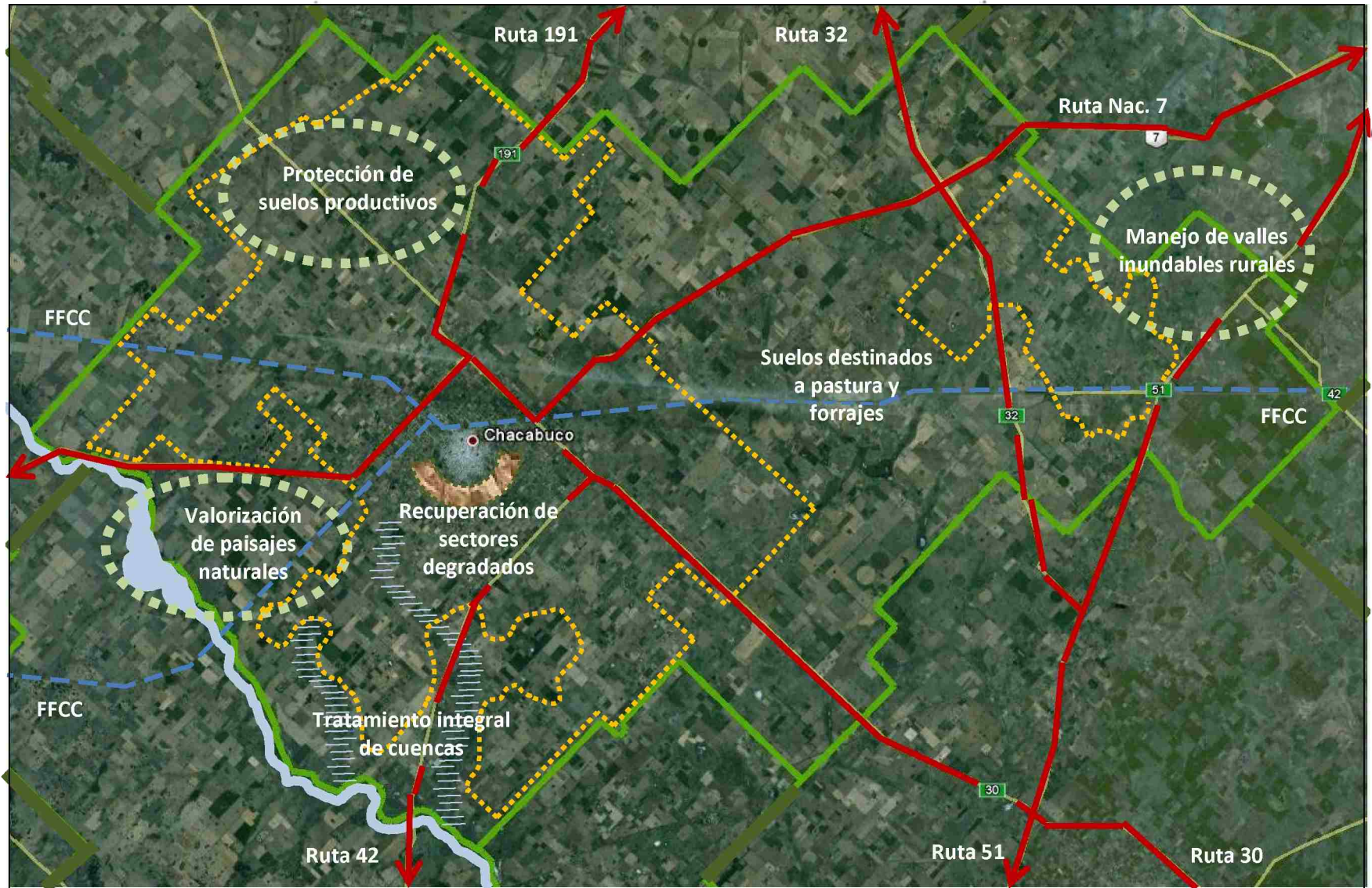
PROGRAMA 6. Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos.

Este Programa tiene como objetivo considerar estrategias en el manejo de los residuos, desde su antes de su generación hasta su eliminación, como parte de una visión sistémica y sustentable del saneamiento.

Proyecto 20. Planta para el Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

Proyecto 21. Saneamiento de los basurales clandestinos.

Proyecto 22. Concientización para la Separación.



sustentabilidad + ordenamiento territorial



sustentabilidad + ordenamiento urbano

Marco Normativo

Con respecto al marco normativo vigente y de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires, el municipio cuenta con las Ordenanza N° 2322/00 y modificatorias Ord. 2416/00 y Ord. 2566/00. Estas normas se encuentran desactualizadas en virtud de la dinámica urbana y territorial de Chacabuco, siendo necesario su ajuste a las necesidades actuales de la ciudad cabecera y localidades del partido.

Esta necesidad se ha verificado en las diferentes reuniones de trabajo -con reconocimiento del territorio, intercambio de documentación y recopilación de material antecedente- destacándose que el municipio presenta un escenario propicio para avanzar en su proceso de planificación, atento las siguientes condiciones:

- la data (año 2000) de la normativa municipal vigente referida al ordenamiento del territorio y sus modificatorias, la que requiere una actualización en el corto plazo,
- el contexto urbano, de crecimiento económico y social sobre el que es necesario actuar a fin de orientar las inversiones públicas y privadas en pos de un desarrollo armónico,
- el antecedente de planificación que significa el desarrollo del Plan Estratégico Chacabuco, como instancia previa y fundamental en este proceso.

En la segunda mitad de 2011, y a los fines de actualizar las normas urbanísticas se sumó la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires (actualmente bajo la órbita del Ministerio de Gobierno provincial), prestando servicios de asistencia técnica en esa materia.

MUNICIPIO de CHACABUCO

Ordenanza de Zonificación y Usos del Suelo

Propuesta de actualización normativa 2012

Fundamentos

El Plan Estratégico de Chacabuco se concibe como una herramienta de gestión que permitirá implementar acciones de desarrollo territorial sustentable en un contexto de participación y consenso acerca de las principales políticas públicas que deben ordenar el proceso de urbanización, y al ordenamiento territorial como la proyección sobre el espacio de las políticas municipales en materia social, económica, cultural y ambiental.

Para que el Plan se convierta en un proceso transformador operable, con organismos de gestión adecuados que prioricen las acciones y estimen las inversiones necesarias, tanto públicas como privadas, es necesario elaborar instrumentos acordes a ese fin.

En ese sentido, la normativa urbanística actualizada regirá la función pública local del ordenamiento territorial, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

La propuesta normativa orientará el proceso urbano y territorial con el objetivo de crecer armónicamente, mejorar las condiciones de vida de los habitantes, revertir los procesos de segregación urbana asegurando el derecho al uso y goce de la ciudad y articular la ciudad en sus escalas regional y nacional a fin de fortalecer la integración territorial de Chacabuco.

Se procurará, mediante instrumentos de ordenamiento territorial idóneos, controlar el crecimiento urbano disperso, la reconversión de prácticas productivas no sustentables, la reformulación y calificación del sistema de movimientos urbano y rural, el manejo y la creación de los espacios públicos y verdes, el mejoramiento de los barrios y las localidades, entre otros aspectos.

PROYECTO de ORDENANZA

Artículo 1°: Sanciónase la presente Ordenanza aprobando la “Zonificación y Usos del Suelo” que rige el ordenamiento territorial del Municipio de Chacabuco, establece los principios, las regulaciones y los instrumentos de actuación para la gestión urbana y rural, contenidos en los Anexos 1, 2, 3 y 4 de la presente.

Artículo 2°: La Ordenanza y sus futuras modificaciones son normas de orden público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejarlas sin efecto. Constituyen el marco al que se ajustarán todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales y las obras públicas en el Municipio de Chacabuco.

Artículo 3°: El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional de los recursos territoriales de orden natural o cultural, se instrumentará por medio de:

- La regulación territorial y urbanística, incorporada a la presente norma.
- El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.
- Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos, que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y, en su caso, libre concurrencia.
- Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.
- Los instrumentos de planificación sectorial que se desarrollen en forma complementaria o concurrente a la presente.

Artículo 4°: Esta norma tiene carácter de orden público y entrará en vigencia una vez cumplimentado el proceso de convalidación provincial y haberse promulgado el Decreto correspondiente en el marco de lo dispuesto por el art. 83° del DL 8912/77, siendo aplicable a todo trámite o proyecto, cualquiera fuera su situación, que no tuviere para entonces aprobación definitiva.

Artículo 5°: Quedan derogadas las Ordenanzas y demás disposiciones municipales que se opongan a la presente, incluso las definiciones técnicas incorporadas en normas anteriores que no se ajusten a los objetivos enunciados en el presente título.

Se derogan... **(detallar las ordenanzas o decretos que deben derogarse a partir de la sanción de la presente)**

A N E X O 1

“Zonificación y Usos del Suelo del partido de Chacabuco”

INDICE

Título I - DISPOSICIONES GENERALES

- Alcances
- Ambito de vigencia
- Objetivos
- Interpretación
- Información pública
- Publicidad de emprendimientos
- Disciplina urbanística
- Ámbito de vigencia temporal
- Derogación de normas

Título II - ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y URBANA

- Áreas
- Zonas
- Sistema vial regional y accesos principales
- Proyectos
- Cuadro Síntesis de Áreas y Zonas

Título III - SUBDIVISIÓN DEL SUELO y PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Capítulo 1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

- Consulta Previa
- Amanzanamientos
- Creación de nuevas parcelas
- Subdivisión de parcelas baldías
- Subdivisión de parcelas edificadas
- Generación de Unidades Funcionales bajo régimen de Propiedad Horizontal
- Conjuntos Integrales
- Prohibiciones
- Condiciones para la venta de parcelas

Capítulo 2. CESIONES OBLIGATORIAS

- Vías de circulación
- Espacios Verdes Públicos y Reservas para Equipamientos Comunitarios
- Criterios de localización y cálculo
- Cesiones en zonas industriales

Capítulo 3. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

- Parcelas sin servicios
- Exigencias de servicios para subdivisiones en zonas industriales

Título IV - TEJIDO URBANO

- Espacio Libre Urbano
- Patios Auxiliares de Iluminación y Ventilación
- Dimensiones mínimas de los Patios Auxiliares:
- Cálculos de FOS y FOT
- Construcciones preexistentes
- Premios
- Centros libres de manzana
- Obras en los centros libres de manzana
- Situaciones urbanas especiales
- Alineaciones
- Retiros Obligatorios

Título V - ORGANIZACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN de los USOS

- Usos Conformes
- Certificación de Uso Conforme
- Documentación a presentar para tramitar el Certificado de Uso Conforme
- Usos No Conformes
- Modificación, Conservación y Cese de Usos No Conformes
- Usos Prohibidos
- Usos no Consignados
- Requisitos y Limitaciones sobre los usos del suelo
- Estacionamiento

Capítulo 2. USOS HABITACIONALES

Capítulo 3. USOS COMERCIALES

Capítulo 4. EQUIPAMIENTOS

Capítulo 5. SERVICIOS

Capítulo 6. USOS PRODUCTIVOS

Título VI - MANEJO AMBIENTAL y PATRIMONIAL

- Cuidado del Ambiente
- Emisiones, efluentes y residuos
- Obligaciones
- Protección de Aguas Superficiales y Subterráneas
- Recuperación de Cavas
- Protección y Ampliación del Patrimonio Forestal
- Proyectos de forestación
- Protección Patrimonial
- Obligación de proteger
- Procedimiento para declarar de valor patrimonial a bienes de propiedad privada

Título VII - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Convenios urbanísticos
- Declaración de Zonas de Desarrollo
- Instrumentos de Gestión del suelo
- Englobamientos para desarrollos integrales
- Baldíos aptos para recalificación ambiental
- Banco de tierras
- Consejo de Ordenamiento Territorial (COT)
- Evaluación de Impacto Urbano o Ambiental
- Declaración de Impacto Urbano o Ambiental
- Información pública de los actos y normas urbanísticas.
- Sanciones

DEFINICIONES relativas al uso, parcelamiento y tejido urbano

ANEXO 2 - Planos de Zonificación de localidades

ANEXO 3 - Hojas de Zonas

ANEXO 4 - Cuadro de usos admitidos por zonas

Título I - DISPOSICIONES GENERALES

Alcances

La presente Ordenanza establece las incumbencias de la función pública local en materia de ordenamiento territorial y su gestión municipal a implementarse sobre los bienes inmuebles, la subdivisión, el uso del suelo y la morfología urbana.

Estarán sometidas al cumplimiento de estas disposiciones las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que desplieguen actividades o intervenciones en el ámbito del partido de Chacabuco. Todo ello con sujeción al interés general, urbano y ambiental de las localidades y el territorio, quedando incluidas en este principio las intervenciones del estado municipal, provincial o nacional.

Ambito de vigencia

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplican a la propiedad privada y las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

Objetivos

- Establecer nuevas formas en el quehacer y la gestión urbano-territorial, fortaleciendo la regulación pública sobre el suelo urbano, complementario y rural.
- Alcanzar un adecuado ordenamiento que favorezca el desarrollo local con sustentabilidad cultural, social, política, económica, ambiental e institucional.
- Definir las regulaciones autorizadas sobre los bienes inmuebles y el ejercicio del uso de la propiedad del suelo con sujeción al interés colectivo de la comunidad.
- Integrar los núcleos urbanos del partido, regulando su crecimiento y estructuración del tejido, promoviendo el funcionamiento ordenado del espacio y sus actividades.
- Mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos del partido Chacabuco protegiendo el patrimonio y los recursos ambientales y culturales.

Interpretación

En caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, las normas presentes se interpretarán atendiendo a su contenido integral y conforme a los objetivos expresados precedentemente.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, primarán los primeros. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala.

Información pública

La Municipalidad garantizará el derecho a la plena información pública de los actos urbanísticos. Toda persona con domicilio real, legal o especial en el partido de Chacabuco tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

Publicidad de emprendimientos

No se podrán publicitar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimiento urbanístico que no esté acabadamente aprobado por autoridad municipal en el marco de las normas vigentes. Tampoco podrán publicitarse aquellos que requieran aprobación provincial, antes de haber concluido esta exigencia.

Cumplimentados los pasos exigidos por ley y obtenido las aprobaciones correspondientes, podrán publicitarse debiendo constar, obligatoriamente, la siguiente información:

- número de expediente municipal y fecha del visado de municipal,
- número de plano de mensura y fecha de registración por parte de la autoridad competente,
- localización y dimensiones de las cesiones obligatorias,
- detalle de las obras que serán ejecutadas, y
- fecha de inicio y plazo de terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

Disciplina urbanística

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en la presente, con la inmediata adopción de las medidas de su competencia y la comunicación de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes.

Título II - ORGANIZACIÓN TERRITORIAL y URBANA

Las áreas y zonas, junto con las vías circulatorias de nivel regional y principal, y los proyectos de escala, constituyen los componentes primarios que ordenan territorialmente y estructuran funcionalmente al partido de Chacabuco y sus localidades.

Áreas

Se entiende por área al ámbito resultante de la primera clasificación que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenarlo en forma general, considerando sus diferentes usos y características.

Se definen tres grandes áreas: **Urbana, Complementaria y Rural:**

1. El **área Urbana** es la destinada al asentamiento poblacional intensivo o semi intensivo, con uso predominantemente residencial, actividades terciarias, equipamientos, servicios y actividades productivas compatibles.
2. El **área Complementaria** comprende las zonas circundantes o relacionadas funcionalmente con el Area Urbana, oficiando a su vez como transición entre ésta y el área rural.
3. El **área Rural** es la destinada al emplazamiento de usos productivos agropecuarios, industriales y extractivos. Las intervenciones en el área rural deberán ser compatibles con la finalidad de preservar su riqueza productiva, características naturales, ambientales o paisajísticas.

Zonas

Se entiende por zona al ámbito resultante de la organización de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades, la intensidad de ocupación mediante la asignación de parámetros urbanísticos diferenciados, la protección de recursos y/o el establecimiento de procedimientos de gestión particulares.

Sistema vial regional y accesos principales

El sistema vial articula las diferentes áreas y zonas con el fin de permitir el correcto desarrollo de los usos y actividades y su funcionamiento armónico.

Pertencen al sistema circulatorio de nivel regional las vías que por su trazado y jerarquía posibilitan la conexión entre las localidades y con otros partidos bonaerenses:

- Ruta nacional N° 7 y Rutas Provinciales 30, 32, 42 y 191.

Pertencen al sistema de vías principales de la ciudad cabecera las avenidas, calles y trazados:

- Garay, Vieytes e Hipólito Irigoyen,
- Juan XXIII, Arenales y Colón,
- Elguea Román, Lamadrid y Solís,
- Saavedra y Alsina,
- Miguel Gil y Juan Domingo perón,
- Vicente López y Carlos Gardel,
- Castelli y Domínguez,
- Rocha
- Trazado de la avenida de Circunvalación.

Proyectos

Los proyectos urbanos cumplen un rol fundamental en el esquema de ordenamiento por generar un paulatino y sostenido proceso de cualificación de la ciudad.

Se incluyen en esta instancia los proyectos de distintos tipos, escalas, situaciones y destinos, en ejecución o potencialmente ejecutables, concebidos como intervenciones sobre piezas claves de la estructura territorial, tendientes a inducir transformaciones positivas de desarrollo urbano:

- Creación de Centro Cívico
- Mejora de espacios verdes y creación de nuevos en la ciudad de Chacabuco y localidades
- Sistema de corredores verdes en avenidas y parque lineal lindero a vías de FFCC.
- Jerarquización y mejoramiento de los espacios peatonales avenida Alsina.
- Reubicación Terminal de ómnibus y paradores en los accesos.
- Parque tecnológico agro-industrial.
- Área esparcimiento Laguna Rocha.
- Escenario Permanente en el parque recreativo (fiesta del Maíz).
- Red de circuitos bio-saludables en los espacios verdes de la ciudad.
- Centro deportivo para actividades aeróbicas en el parque recreativo.

CUADROS SÍNTESIS de ÁREAS y ZONAS por LOCALIDADES

CHACABUCO

	Zonas	Parcelamiento mínimo Frente / superficie	FOS Máximo	FOT máximo	CUF Cantidad Máx. de Unidades Funcionales	Densidad Máxima Hab/ha.	Altura Máxima Niveles/Metros	Homolog. Ley 11459 Radicación Industrial
AREA URBANA	U/CA - Comercial y Administrativa	15m/375m2	0,6	2/1,8	---	500	4/12	B
	U/R1 - Residencial	15m/375m2	0,6	1,8	---	500	4/12	B
	U/R2 - Residencial	15m/375m2	0,6	1,5	---	350	3/9	B
	U/R3 - Residencial	12m/300m2	0,6	1,2	---	200	3/9	B
	U/R4 - Residencial	15m/375m2	0,5	1	1/250m2 de parc.	150	2/7,5	A
	U/CC - Corredor Comercial	20m/600m2	0,6	2,5	---	800	6/18	B
	U/CS1 - Corredor de Servicios 1	15m/375m2	0,6	1,5	---	350	3/9	B
	U/CT - Completamiento de Tejido	12m/300m2	0,6	1,2	---	200 pot.	3/9	B
AREA COMPLEMENTARIA	C/CS2 - Corredor de Servicios 2	40m/2000m2	0,6	2	---	150	4/12	B
	C/RC - Reserva para Completamiento	40m/2000m2	0,6	1,2	---	150 pot.	3/9	B
	C/I1 - Industrial 1	30m/1800m2	0,4	0,6	1 UF por parc.	---	---	B
	C/I2 - Industrial 2	30m/1800m2	0,4	0,6	1 UF por parc.	---	---	C
	C/REU1 - Residencial Extraurbana	50m/2500m2	0,1	0,2	1 UF por parc.	150	2/7,5	A
	C/PO - Producción Orgánica	100m/20000m2	0,05	0,1	1 UF por parc.	---	2/7,5	B
	C/SR - Servicio de Ruta	50m/5000m2	0,1	0,2	1 UF por parc.	---	2/7,5	B

Area Rural del Partido

AREA RURAL	R/I3 - Industrial Exclusiva	50m/5000m2	0,4	0,5	1 UF por parc.	---	---	D
	R/AI - Agraria Intensiva	4 ha.			1 UF por parc.			E
	R/AE - Agraria Extensiva	30 ha.			1 UF por parc.			E
	R/REU2 - Residencial Extraurbana 2	50m/2500m2	0,1	0,2	1 UF por parc.	---	2/7,5	A
	R/RN - Reserva Natural Laguna de Rocha	---	---	---	---	---	---	A

Título III - SUBDIVISIÓN del SUELO y PROVISIÓN de INFRAESTRUCTURA

Capítulo 1.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A fin de favorecer el crecimiento sustentable de las localidades se establecen criterios de:

- **consolidación** de las zonas provistas con equipamientos y servicios básicos de infraestructura,
- **completamiento** de zonas con parcelas existentes, vacantes o subutilizadas, y
- **creación justificada de nuevos parcelamientos** de tipo urbano en zonas aptas para tal fin.

Consulta Previa

Los interesados en parcelar o urbanizar deberán solicitar ante la autoridad de aplicación municipal las pautas para definir el proyecto de trama circulatoria (ancho, continuidad), las características de las parcelas privadas y la localización y dimensiones de las cesiones de espacios verdes y reservas para equipamiento público. La autoridad de aplicación municipal elaborará informe conteniendo dichas pautas en concordancia con los criterios urbanísticos expuestos en esta norma.

Amanzamientos

Dentro de los límites del área urbana, las manzanas serán definidas perimetralmente por vías públicas de circulación, existentes o a ceder, y sus superficies no podrán ser inferiores a los 4.500 m², ni superiores a los 15.000 m².

Creación de nuevas parcelas

Cuando se generen nuevas parcelas se diseñarán cumplimentando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones mínimas serán las indicadas para cada Zona, admitiéndose una elasticidad de un 5% en sus dimensiones, en sólo una de las fracciones resultantes del Título Original.
2. En todos los casos observarán una relación entre ancho y largo no inferior a un tercio (1/3).
3. En parcelas en esquina se considerará como ancho al lado menor.
4. Todas las parcelas deberán tener acceso desde la vía pública.
5. Podrán admitirse excepciones a lo dispuesto cuando se tenga por objeto anexar las parcelas creadas a linderas, en el marco del art. 54° del DL 8912/77 o norma que lo reemplace.

Subdivisión de parcelas baldías

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente cumplimente con las dimensiones mínimas exigidas en esta norma y que no se originen quiebres o martillos.

Subdivisión de parcelas edificadas

Sólo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplan con la presente norma, las construcciones que se desean mantener también se ajustan a la presente y dispongan de conexiones de servicios domiciliarias totalmente independientes.

Generación de Unidades Funcionales bajo régimen de Propiedad Horizontal

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 computan 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 clubes de campo debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

Conjuntos Integrales

Cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario en el marco de lo dispuesto por el art. 52° del DL 8912/77, podrán generarse parcelas de dimensiones menores a las mínimas exigidas para la zona.

Queda establecido que en ningún caso podrán ser inferiores a los 10 (diez) metros de ancho y a los 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados de superficie, con acceso directo desde la vía pública.

Para la aprobación de Conjuntos Integrales deberá presentarse:

1. Plano de ubicación del proyecto en la localidad, en escala adecuada, con referencia a las vías principales, accesos, y zonificación según usos vigente para el predio y su entorno.
2. Evaluación de las características de la zona en que se ubicará el conjunto, compatibilidad con las actividades próximas existentes, ocupación, subdivisión y equipamientos. Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización propuesta respecto la ocupación actual del sector y los ejes de crecimiento tendenciales de la localidad.
3. Plano de conjunto del proyecto en escala adecuada (acotado), indicando propuesta de edificaciones, trama circulatoria interna y su conexión a la red vial existente, accesos a las edificaciones y a los estacionamientos, propuesta de espacios verdes y reservas para equipamientos, incluyendo el proyecto de forestación de calles y espacios públicos
4. Memoria descriptiva de la propuesta incluyendo la estimación de la población total, balance de superficies según usos, verificando el cumplimiento de los indicadores urbanísticos y detallando: densidad poblacional, superficies edificables, superficies libres, espacios circulatorios, espacios verdes públicos, reservas para equipamientos.
5. Planos de los diferentes prototipos de vivienda
6. Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones y usos urbanos
7. Factibilidad de provisión de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas y de conexión a la red de desagües pluviales y a la red vial extendidos por los organismos competentes en la prestación de estos servicios públicos.

Prohibiciones

Está expresamente prohibida la subdivisión del suelo de cualquier tipo y en cualquiera de las áreas:

- cuando no se cumplimenten los recaudos exigidos por las normas municipales, provinciales o nacionales vigentes,
- en parcelas con cavas o canteras, o parcelas ubicadas a menos de 300 metros de distancia de una cava o cantera (medidos entre sus puntos más próximos), cuando no hayan sido debidamente saneadas o recuperadas de acuerdo con los procedimientos previstos por la presente norma.
- en terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados a costa de los propietarios,
- en terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las precauciones y ejecutadas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra inundaciones, previa autorización de las autoridades competentes.

Condiciones para la venta de parcelas

Queda prohibido proceder a la venta de parcelas, en tanto no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Inscripción en el Registro Público de la Provincia, de la transferencia del dominio, a favor de la Municipalidad, de los espacios cedidos.
- Provisión de los servicios y recepción definitiva de las obras de infraestructura exigidas por las normas municipales y provinciales vigentes.

Capítulo 2.

CESIONES OBLIGATORIAS

Corresponderá realizar cesiones gratuitas de suelo para la apertura de vías de circulación, espacios verdes y reservas para equipamiento, en los siguientes casos:

- cuando se subdivida la tierra,
- cuando se materialice el uso en macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales -así como en los remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano o residencial extra-urbano, conforme lo dispuesto por el DL 8912 /77 y su Decreto Reglamentario 1549 arts. 2° y 3°.
- cuando por cumplimiento de las prescripciones de la presente norma haya completamiento de trama y/o afectaciones de calles, trazas o prolongaciones de trazas de calles en zonas comprendidas dentro del Área Urbana.

Vías de circulación

En todo nuevo parcelamiento o intervención que signifique la materialización del uso de un predio, dentro del 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 existente y/o planificada.

El proyecto considerará las dimensiones de las vías públicas según lo dispuesto por las normas vigentes respecto de anchos, diseño y trazado, el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

- en las áreas urbana y complementaria será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento contiguo existente.
- en los proyectos de parcelamientos en área urbana, podrán incluirse en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, calles de penetración y retorno, calles peatonales, etc. según lo regulado por el art. 12° del DL 8912/77.
- En las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, todas las intervenciones y subdivisiones deberán garantizar la continuidad geométrica de la red vial principal, además de la definida por autoridad municipal o provincial competente.
- En todo loteo que se efectúe en predios frentistas a rutas nacionales, provinciales y vías de acceso de tránsito rápido, en áreas rural y complementaria o zonas urbanas, los fraccionamientos que se autoricen deberán estructurar su red vial interna independiente de esas vías, mediante calles de servicio paralelas a las mismas que deberán ser construidas dentro del predio objeto de la subdivisión. Tales calles de servicio deberán contar con un ancho mínimo de 12,00 metros.

Con el propósito de favorecer la orgánica estructuración vial del territorio, en ningún caso se permitirá erigir construcciones sobre futuras prolongaciones de las trazas de las calles existentes.

Espacios Verdes Públicos y Reservas para Equipamientos Comunitarios

En todo nuevo parcelamiento realizado en zonas del área urbana o en zonas residenciales extraurbanas, los propietarios deberán ceder gratuitamente los espacios para espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamientos comunitarios de uso público.

Una vez descontadas las superficies destinadas a vías de circulación, las cesiones correspondientes se computarán a razón de lo establecido en el art. 56° del DL 8912/77.

Los espacios verdes públicos se concebirán como ámbitos de uso colectivo con predominio de suelo natural y forestación, destinados al esparcimiento y equilibrio ambiental y paisajístico. No podrán ser cercados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Tampoco podrán subdividirse ni destinarse a otro uso, ni erigirse edificaciones, salvo aquellas de fácil reversión y desmantelamiento que resulten eminentemente necesarias para su funcionamiento (grupos sanitarios, apoyos a espectáculos o actividades recreativas, kioscos, etc.), previo informe técnico de la autoridad de aplicación municipal y autorización expresa y revocable por ordenanza.

Criterios de localización y cálculo

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

1. Deberán situarse dentro del predio a subdividir con la mejor configuración topográfica y calidad natural, donde lo determine la autoridad de aplicación municipal considerando la mejor ubicación y situación de integración urbana.
2. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.
3. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a arroyos o espejos de agua afectadas por la aplicación del art. 59° DL 8912, ni en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.

Cesiones en zonas industriales

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

Capítulo 3.

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

En toda subdivisión a ejecutarse será obligatorio la dotación de de infraestructura.

A esos efectos se consideran servicios esenciales:

- a) **Zonas del Área Urbana:** agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.
- b) **Zonas residenciales extraurbanas:** agua corriente, cloacas para sectores de densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Parcelas sin servicios

En parcelas preexistentes que carezcan de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual de acuerdo con las necesidades de la familia destinataria.

Exigencias de servicios para subdivisiones en zonas industriales

En toda subdivisión a realizarse en zonas industriales, además de los anteriores, será obligatorio la dotación de los siguientes servicios de infraestructura:

- gas tipo industrial,
- desagües industriales,
- energía eléctrica trifásica
- servicios de internet por banda ancha, y
- cableados subterráneos.

Título IV - TEJIDO URBANO

Con el fin de garantizar una adecuada conformación del espacio urbano y la morfología edilicia, se establecen criterios generales para la conformación del espacio libre urbano y los patios auxiliares de iluminación y ventilación.

Asimismo, las edificaciones quedan reguladas en forma concurrente por los factores de ocupación del suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT), la definición de centros libres de manzana, retiros de frente o laterales y planos límites de altura máxima admisible, determinados según las características propuestas para cada zona.

Espacio Libre Urbano

Se considera Espacio Libre Urbano a las áreas descubiertas constituidas por:

- a) el espacio de vía pública comprendido entre las Líneas Municipales, o entre las líneas de edificación en el caso de existir retiros obligatorios o voluntarios;
- b) el espacio correspondiente a los centros de manzana libres de edificaciones;
- c) los espacios laterales de los edificios de perímetro libre y los patios vinculados directamente por uno de sus lados a espacios de la vía pública o centro libre de manzana, siempre que la abertura de unión con dichos espacios urbanos sea igual o mayor que dos (2) veces la profundidad.

El Espacio Libre Urbano resulta apto para iluminar y ventilar todo tipo de locales, tanto los de habitación y trabajo de 1° y 4° categorías: salas de estar, comedores, dormitorios, estudios, salas de juegos, consultorios, oficinas, bibliotecas, etc. como aquellos locales considerados de 2° y 3° categorías: cocinas, lavaderos, despensas, baños, cajas de escalera, garages, depósitos, cuartos de máquinas, etc.

Patios Auxiliares de Iluminación y Ventilación

Se denominan patios auxiliares a los espacios descubiertos ubicados dentro de uno, o entre varios volúmenes construidos en una parcela, así como aquellos patios que por sus dimensiones o geometría no pueden ser considerados Espacio Libre Urbano.

Los patios auxiliares se clasifican en:

- a) **Patio Auxiliar Principal:** se denominan así a aquellos patios a los cuales pueden iluminar y ventilar locales de habitación y trabajo de 1° y 4° categorías.
- b) **Patio Auxiliar Secundario:** se denominan así a aquellos patios a los cuales pueden iluminar y ventilar locales de 2° y 3° categorías.

Se podrán agrupar patios consecutivos en planta baja siempre que se respeten individualmente las dimensiones y superficies mínimas establecidas para patios principales o secundarios, según el caso.

Se podrán iluminar y ventilar ambientes hacia espacios de circulación centrales o laterales cuando sus dimensiones y superficies respondan a las disposiciones de patios principales o secundarios según tipo de vivienda y estén conectados a la vía pública.

En caso de reformas podrán considerarse patios de dimensiones menores a las reglamentarias cuando los mismos sean el resultado de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los ambientes existentes.

Bajo ningún concepto, los patios principales o secundarios podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, traslúcidos o transparentes.

Dimensiones mínimas de los Patios Auxiliares:

La dimensión y superficie mínimas de los patios se determinan en función de su destino y considerando la altura de las edificaciones. Una vez definidas podrán admitirse extensiones de los patios para proveer iluminación y ventilación natural, siempre que la abertura de unión entre dicha extensión y el patio sea igual o mayor que dos (2) veces la profundidad. La superficie de estas extensiones no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

Patios principales:

- **En edificaciones de planta baja** lado mínimo 4 m. superficie mínima 16 m².
- **En edificaciones de más de una planta** el lado mínimo se determinará por un ángulo de 45° tomado, en todos los casos, desde el paramento de mayor altura. Únicamente podrán ser interrumpidos por cercos o muros que no superen los 2 mts. de altura, volúmenes de escaleras

o circulaciones públicas horizontales, siempre que se mantenga una distancia mínima de 4 m. respecto de las aberturas de iluminación o ventilación de los locales de primera y no se generen en planta baja patios de dimensiones o superficies inferiores a las establecidas en el ítem anterior.

Patios secundarios:

- **En edificaciones de planta baja** lado mínimo 3 m. superficie mínima 12 m².
- **En edificaciones de más de una planta** lado mínimo 4 m. superficie mínima 16 m².

Cálculos de FOS y FOT

El FOS y el FOT se calcularán considerando la superficie de la parcela original (sin retiros).

A los efectos del cálculo del factor de ocupación del suelo FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando superficies cubiertas y semicubiertas.

A los efectos del cómputo del factor de ocupación total FOT no serán consideradas como superficies cubiertas las correspondientes a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ni la de plantas libres.

Todas las superficies que se construyan por debajo del nivel 0.00 (tomado desde cordón de vereda) no serán computables para el FOS ni el FOT. Del mismo modo, y exclusivamente cuando se trate de cocheras, no serán computables las superficies hasta nivel +1,50 m. medidos de igual modo.

Construcciones preexistentes

Cuando en una construcción existente el factor de ocupación del suelo FOS esté excedido, pero no el factor de ocupación total FOT ni la densidad, se autorizarán remodelaciones y/o ampliaciones de superficie cubierta cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados seis (6) meses antes a la sanción de la presente Ordenanza.
- b) Las ampliaciones juntamente con las superficies existentes no superan los valores del factor de ocupación total FOT ni la densidad fijados para la zona.
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se construya sobre la superficie excedida en planta baja.
- e) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente, ni la de los linderos.

A las construcciones ejecutadas bajo las normativas expuestas no podrán adicionarse los incrementos correspondientes a premios.

Premios

Por sobre los valores máximos del FOT y las Densidades fijadas por esta norma para cada una de las zonas, se podrán permitir incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta por ciento (70%) de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10m) en forma proporcional hasta un incremento máximo de veinticinco por ciento (25%) del FOT para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.) se incrementará el FOT entre un diez y un quince por ciento (10% - 15%) para cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, con un máximo del quince por ciento (15%).
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del FOS de un diez por ciento (10%).
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m) y con un máximo del diez por ciento (10%).

La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el factor de ocupación total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70%).

Centros libres de manzana

El centro de manzana quedará conformado por un polígono definido a partir de un porcentaje de los lados del amanzanamiento original.

En el sector central de la ciudad de Chacabuco, comprendido entre las avenidas Lamadrid - Solís, Garay - Vieytes, Arenales - Colón y Miguel Gil- J. D. Perón, el porcentaje afectado será del veinte por ciento (20%) por su lado menor y del cuarenta por ciento (40%) por su lado mayor.

En el resto de las zonas del Área Urbana, en las manzanas existentes o a crearse, el porcentaje afectado será del veinticinco por ciento (25%) por su lado menor y del cincuenta por ciento (50%) por su lado mayor .

En los casos de parcelas cuyo largo sea igual o menor a veinte (20) metros no será obligatoria esta exigencia, debiendo respetarse el factor de ocupación de suelo (FOS) máximo, establecido para cada zona.

Obras en los centros libres de manzana

Siempre que se respeten los valores máximos admitidos de FOS para una parcela, el centro libre de manzana podrá ocuparse con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, cocheras, etc.) cuyas edificaciones no podrán tener cubiertas accesibles.

En todos los casos deberán verificarse los siguientes parámetros:

- a) Lotes de hasta 300 m², hasta veinte (20) m² de superficie cubierta o semicubierta, con 5,00 m. sobre el eje divisorio de fondo y altura máxima de 3,00 m.
- b) Lotes de más de 300 m², hasta treinta (30) m² de superficie cubierta o semicubierta, con 7,00 m. sobre el eje divisorio de fondo y altura máxima de 3,00 m.

Situaciones urbanas especiales

Se considera como tal a aquellos proyectos atípicos por su planteo, diseño, tamaño y/o funciones, que a pesar de sus características especiales son asimilables sin causar efectos negativos sobre su entorno.

En los casos de construcciones que constituyan situaciones urbanas especiales podrá variarse la aplicación del Centro Libre de Manzana siempre que en dichos proyectos exista una alternativa de valor equivalente en superficie libre que compense su anulación y que por su resolución y/o ubicación constituyan un mayor beneficio al entorno urbano en su conjunto.

Del mismo modo en edificios existentes, destinados a equipamiento o infraestructura que presten servicio comunitario y que no puedan, por razones funcionales, dar solución a este aspecto, se permitirán modificaciones siempre que las mismas contribuyan a mejorar la situación general.

En ninguno de los casos podrán superarse los valores máximos establecidos para el FOS, FOT, Densidad o altura máxima de las edificaciones.

Alineaciones

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública, no podrá trasponer la Línea Municipal (LM), ni la Línea Municipal de Esquina (LME). Tampoco podrá trasponer la Línea de Edificación (LE), en caso de existir la exigencia de retiro de frente obligatorio.

En las parcelas en esquina sólo se admitirán salientes respecto de la Línea Municipal de Esquina (LME) por encima de los 3,00 m. sobre nivel de vereda, sin rebasar las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes.

No se permitirá emplazar en la vereda ningún apoyo para soporte de voladizos.

Por fuera de los planos límites sólo podrán sobresalir balcones abiertos y voladizos, respetando los retiros y disposiciones particulares de cada zona, así como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, señales de balizamiento y similares.

Sólo se admitirán balcones abiertos a partir de los 3,00 m. de altura medidos respecto de la cota más alta de la vereda debiendo dar lugar para el desarrollo del arbolado correspondiente.

En ninguno de los casos las salientes de las edificaciones podrán sobrepasar la proyección de una línea, trazada en la vereda, paralela al cordón y distante a 0,80 m. de la arista exterior de éste.

Retiros Obligatorios

Se establecen Retiros Obligatorios de **cuatro (4) metros**, contados perpendicularmente desde la línea municipal en las siguientes calles del núcleo de la ciudad de Chacabuco: 634 - 834 desde calle 167 hasta calle Tulio Spinetti (140); Tulio Spinetti (140) - 340 desde calle 634 hasta calle 629; 629 - 829 desde calle 340 hasta calle 367; 367 - 167 desde calle 829 hasta calle 834.

Título V - ORGANIZACIÓN de USOS y ACTIVIDADES

Capítulo 1.

CLASIFICACIÓN de los USOS

A los fines de evaluar su localización en las distintas zonas, los usos se clasifican en:

- “Usos Conformes”,
- “Usos No Conformes”,
- “Usos Prohibidos” y
- “Usos No Consignados”.

Usos Conformes

Se consideran “Usos Conformes” a aquellos que están admitidos en una zona y cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos por la presente norma y por aquellas normas particulares que rijan la actividad, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

Cuando se trate de conjuntos de actividades, cada una de ellas deberá estar admitida en la zona solicitada para poder evaluar la localización del conjunto como “Uso Conforme”.

Certificación de Uso Conforme

Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades consignadas, será obligatorio obtener el “Certificado de Uso Conforme”, el que será emitido por la oficina de planeamiento municipal.

La obtención del “Certificado de Uso Conforme” es un requisito obligatorio y previo a:

- la gestión de habilitaciones comerciales, industriales o productivas, y
- la solicitud de aprobación de planos de construcciones nuevas cuyo destino deberá estar admitido en la zona en que se localice.

El certificado obtenido deberá incorporarse en el expediente de iniciación de obra, instalación o habilitación.

Documentación a presentar para tramitar el Certificado de Uso Conforme

La solicitud del certificado de Uso Conforme deberá acompañarse de:

- a) Memoria descriptiva detallada de la actividad a desarrollar,
- b) Nombre, apellido y DNI del solicitante,
- c) Plano Aprobado o Plano a aprobar en caso de construcciones nuevas,
- d) Informe de Dominio (en caso que el solicitante no sea el titular de dominio se requerirá autorización expresa del mismo para realizar las gestiones),
- e) Todo otro dato que la autoridad competente considere necesario para la evaluación del Uso que se pretende desarrollar.

Las actividades que requieran Evaluación de Impacto Ambiental deberán presentar los resultados positivos del estudio correspondiente.

El Certificado de Uso Conforme caducará si dentro de los seis (6) meses de expedido la actividad solicitada no se inicia. Por razones fundadas, podrá solicitarse prórroga del plazo.

Usos No Conformes

Se consideran “Usos No Conformes” a aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, que, aún habilitados por autoridad competente, no pueden encuadrarse como Usos Conformes porque:

- a) no se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en la zona; o
- b) se encuentran admitidos en la zona, pero no cumplen con todas o alguna de las limitaciones y requisitos establecidos por las normas que regulan la actividad.

Modificación, Conservación y Cese de Usos No Conformes

Solamente se admitirán acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma de las instalaciones que alojen un Uso No Conforme deberá ser evaluada, pudiendo accederse a lo petitionado únicamente cuando la misma consista en una mejora ambiental o tecnológica, o una modernización de las instalaciones, que disminuyan las molestias de la actividad e impliquen impactos positivos en el entorno.

Cuando un Uso No Conforme dejare de ser ejercitado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser restablecido en el futuro. Cuando se produzca el cese de la actividad No Conforme únicamente podrán habilitarse en el mismo local Usos Conformes.

Cuando a los fines del ordenamiento urbano sustentable resulte necesario, la autoridad competente podrá disponer el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso se determine.

Usos Prohibidos

Se considera “Uso Prohibido” a aquel no consignado expresamente como “Uso Admitido” en una zona, así como a aquel uso que, estando admitido, no cumple con alguna de las limitaciones o requisitos exigidos por esta norma u otras vigentes de orden municipal, provincial o nacional, por lo que no podrá permitirse su localización. También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por futuras normas observando el sentido general de la presente.

Usos no Consignados

Son “Usos No Consignados” aquellos no incluidos dentro del listado detallado por la presente norma.

Para poder evaluar una actividad no consignada deberá presentarse una solicitud fundamentada y una memoria detallada de la misma. La autoridad de aplicación municipal analizará el caso y se expedirá utilizando criterios de analogía o diferenciación entre las características funcionales y ambientales de la nueva actividad, respecto de aquellas ya consignadas.

Cuando en el resultado de la evaluación primen los criterios de analogía, podrá darse curso a la solicitud como si se tratara de una actividad consignada en la clasificación de usos.

Cuando la actividad en cuestión no resulte homologable a las ya consignadas, deberá evaluarse su incorporación mediante ordenanza.

Requisitos y Limitaciones sobre los usos del suelo

Los usos admitidos por zona, los requisitos o limitaciones que condicionan a los mismos, así como las exigencias de módulos de estacionamiento o carga y descarga, serán los consignados por la presente norma, además de aquellas que en forma particular se sancionen a fin de regular con mayor precisión determinadas actividades.

Se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades, deberán cumplirse con todas las restricciones y exigencias establecidas para cada una de ellas.
- b) En las zonas residenciales, cuando en la misma parcela coexistan el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Estacionamiento:

Para la determinación de la superficie destinada a estacionamiento requerida para cada caso, se adoptarán doce metros cuadrados (12,5 m² por box), más espacio de circulación el cual no deberá ser menor a tres metros cuadrados (3 m² por box).

En los casos en que por dimensiones reducidas de los terrenos no se pueda cumplimentar con lo exigido, deberá solicitarse un visado previo de la autoridad de aplicación municipal quien, en función de las necesidades de la zona, determinará la superficie mínima a cumplimentar.

Las parcelas que están afectadas por la obligatoriedad de contar con espacio para estacionamiento deberán responder al respecto a las disposiciones particulares para cada zona, quedando exceptuados todos aquellos edificios de viviendas en esquinas de medidas insuficientes, parcelas entre medianeras de frente menor a 8,00 metros o superficie menor o igual a 250 m² .

Capítulo 2.

USOS HABITACIONALES

a) **Unifamiliar:** vivienda destinada al alojamiento en forma estable, única en la parcela.

b) **Multifamiliar:** vivienda destinada al alojamiento en forma estable, en dos o más unidades funcionales de vivienda por parcela, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos o circulaciones y servicios, pudiendo pertenecer al mismo o distinto propietarios.

Requisitos: mínimo un box de estacionamiento de 12.5 m². cada dos Unidades Funcionales.

c) **Comunitario:** vivienda destinada al alojamiento en forma estable o temporaria, con servicios compartidos y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, madres, estudiantes, comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.

d) **Clubes de campo:** complejo recreativo residencial en área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano, ni constituye vivienda permanente, reuniendo las características establecidas en el art. 64° del DL 8912/77 y sus normas reglamentarias.

Capítulo 3. USOS COMERCIALES

a) Comercios minoristas y servicios básicos: establecimientos destinados a la exposición y venta minoristas de productos, comercios diarios o periódicos, y las categorías comercio integral o galerías comerciales. Se incluyen despachos de pan, casas de comidas, helados y pastas frescas cuando lo producido sea de venta directa en el local. Quedan comprendidos en esta categoría los servicios básicos como farmacias, cerrajerías, peluquerías, tintorerías, lavaderos de ropa, locales de reparaciones en general, alquiler de videos o DVDs y actividades de servicio asimilables. Los supermercado e hipermercados de venta minorista deberán dar cumplimiento a lo establecido por la Ley Provincial 12.573 y su reglamentación, o por aquellas que las reemplacen.

-a.1) **de pequeña escala:** superficie cubierta total no supera los 250_m2.

-a.2) **de mediana escala:** superficie cubierta total no supera los 500 m2.
Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m2. como mínimo.

-a.3) **gran superficie comercial minorista:** superficie cubierta total mayor a 500 m2.
Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m2. cada 350 m2. de superficie cubierta total.
Estacionamiento mínimo, un módulo cada 25 m2. de superficie cubierta total.

b) Comercios mayoristas en general: establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos.

Los supermercado e hipermercados de venta mayorista deberán dar cumplimiento a lo establecido por la Ley Provincial 12.573 y su reglamentación, o por aquellas que las reemplacen.

-b.1) **de pequeña escala:** superficie cubierta total no supera los 250 m2.
Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m2. como mínimo.

-b.2) **de mediana escala:** superficie cubierta total no supera los 500 m2.
Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m2. como mínimo.

-b.3) **gran superficie comercial mayorista:** superficie cubierta total mayor a 500 m2.
Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m2. cada 350 m2. de superficie cubierta total.
Estacionamiento mínimo: un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta total.

c) Comercio molestos y/o peligrosos: establecimientos de venta minorista o mayorista que por las características o magnitud de los productos almacenados resulten incompatibles con otros usos o presenten riesgos de contaminación, molestias o peligro. También comprende los destinados a la venta de productos inflamables, explosivos y/o tóxicos, o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos: Carga y descarga: un módulo de 25 m2. cada 350 m2. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Distancias mínimas: 100 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Previo a su localización deberán presentar informe ambiental con resultados positivos.

Capítulo 4. EQUIPAMIENTOS

a) Enseñanza e Investigación: equipamientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Requisitos: distancia mínima de 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3, preexistentes.

-a.1) **Educación Inicial:** Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

-a.2) **Educación Primaria y Básica:** Incluye escuelas de nivel primario así como escuelas de educación especial o diferenciada.

-a.3) **Educación Secundaria e Institutos:** Incluye escuelas secundarias, polimodales, escuelas e institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.).

-a.4) **Educación Superior e Investigación:** Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros de estudio o investigación científico o tecnológica.

b) Sanitario: equipamientos destinados a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, hospitales, clínicas, sanatorios, con o sin internación, salas de primeros auxilios, dispensarios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, centros de salud mental, así como hogares de día y geriátricos.

Comprende también locales destinados a la atención de animales y consultorios veterinarios.

-b.1) de pequeña escala: establecimiento cuya superficie cubierta total no supera los 250 m². y sin internación prolongada (lapsos menores a las 24 hs.)

-b.2) de mediana o gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 250 m². en todos sus niveles de complejidad, incluyendo centros con o sin internación.

Requisitos: Estacionamiento para ambulancias, un módulo de 25 m². como mínimo.

Carga y descarga, un módulo de 25 m² como mínimo (diferenciado del espacio para ambulancias).

-b.3) Emergencias médicas: locales destinados a bases de unidades móviles de servicios de ambulancias para traslado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos: Estacionamiento para ambulancias, un módulo de 25 m². por cada unidad habilitada.

c) Cultural y Religioso: equipamientos destinados a prácticas comunitarias de cultos, templos y capillas, o establecimientos dedicados a la difusión, producción o conservación de bienes culturales, incluyendo museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones y centros culturales, cines, teatros y salas de espectáculos.

-c.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 500 m².

-c.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta total supera 500 m².

d) Social y Deportivo: equipamientos destinados a actividades sociales y/o deportivas, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, voley.

-d.1) de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 2.500 m².

-d.2) de mediana o gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total supera la los 2.500 m². de superficie.

-d.3) Social y deportivo con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, predios feriales y todos aquellos a desarrollarse en predios mayores a 2.500 m².

Requisitos: deberán presentar informe ambiental con resultados positivos.

Capítulo 5. SERVICIOS

a) Centrales: comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros, compañías de seguros, agencias de cambio, etc. así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, etc. Quedan incluidas las sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, etc.

-a.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m².

-a.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta total supera 250 m².

b) Servicios de Hotelería: servicios destinados al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

-b.1) Hospedajes: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías (excepto hotel por horas), apart-hotel, pensiones y alojamientos turísticos.

Requisitos: Estacionamiento mínimo, un módulo cada 50 m². de superficie cubierta total.

-b.2) Hoteles por horas o Albergues Transitorios: establecimientos o locales destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas, sin registro de huéspedes.

Requisitos: uso exclusivo por parcela. Un box de estacionamiento cubierto por cada unidad de habitación (box mínimo 2,5 m. x 5 m.).

b) Servicios Gastronómicos: comprende actividades gastronómicas en general y complementarias, incluyendo bares, pubs, confiterías, restaurantes, etc.

-b.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m².

-b.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta total supera 250 m².

Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m². como mínimo.

c) Servicios Recreativos: Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos: Tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad en todos los casos.

Distancia mínima 100 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, de locales de servicios fúnebres y de otros servicios recreativos cualquiera sea su tipo o escala.

-c.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m².

-c.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta total supera 250 m².

Requisitos: Carga y descarga, un módulo de 25 m². como mínimo.

Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea municipal.

d) Servicios Fúnebres: comprende establecimientos destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

Requisitos: un módulo por cada unidad móvil habilitada.

-Distancia mínima: 100 metros radiales respecto de establecimientos de salud, así como de otros servicios fúnebres.

-d.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m².

-d.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta total supera 250 m².

-d.3) Cementerios: servicios fúnebres en predios abiertos, parquizados o panteones.

Requisitos: deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental con resultados positivos.

e) Servicios de Seguridad: comprende actividades destinadas a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos: un módulo de estacionamiento por cada vehículo autorizado.

-e.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m².

-e.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta supera los 250 m².

-e.3) Con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión o de las actividades que desarrollan. Incluye unidades correccionales y cárceles.

Requisitos: deberán cumplimentar con las normas vigentes que rigen la actividad y Evaluación de Impacto Ambiental con resultados positivos.

f) Servicios del automotor: comprende actividades destinadas al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado, incluyendo talleres mecánicos y lavaderos.

Requisitos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado.

-f.1) de pequeña escala y menor complejidad: superficie cubierta total no supera los 250 m2. Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

-f.2) de mediana o gran escala y mayor complejidad: superficie cubierta total supera los 250 m2. o establecimientos de cualquier superficie destinados a vehículos de gran porte o actividades molestas y generadoras de ruidos intensos, talleres de chapa y pintura sin cabina, gomerías, etc.

-f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos: En zonas U/CA, U/CC y U/R1 y a fin de resolver una correcta relación con la vía pública deberán contar con local frentista destinado a actividades admitidas en la zona. La playa de estacionamiento se comunicará con la calle únicamente por los ingresos y egresos a la misma.

-f.4) Estaciones de servicio: comprende estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Los establecimientos deberán respetar las normas vigentes de seguridad, señalización y demás disposiciones aprobadas por la Secretaría de Energía de la Nación y el ENARGAS, pudiendo la Autoridad de Aplicación municipal reglamentar condiciones morfológicas, accesos, etc.

g) Servicios de Transporte y Comunicación: comprende actividades destinadas al movimiento de personas u objetos, agencias de remises, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos: los establecimientos que utilicen camiones para operar, deberán prever los espacios necesarios para el estacionamiento, espera y carga y descarga de mercaderías dentro del predio.

-g.1) de pequeña escala: superficie cubierta total no supera los 250 m2.

-g.2) de mediana o gran escala: superficie cubierta supera los 250 m2.

h) Depósitos: establecimientos destinados al almacenaje de artículos y productos que se clasifican conforme a la escala y grado de molestia o riesgo. Los depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, a excepción de aquellos que encuadren como depósitos incómodos o peligrosos.

-h.1) de pequeña escala: depósitos cuya superficie cubierta total no supera los 250 m2. y que en virtud del tipo de artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Debe tratarse de locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre

-h.2) de mediana y gran escala: depósitos con una superficie cubierta total superior a los 250 m2. cuyo funcionamiento y tipo de productos a almacenar no ocasionen efectos negativos sobre el entorno. Pueden generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

-h.3) Depósitos incómodos y/o peligrosos: establecimientos que registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables, combustibles o productos explosivos, cualquiera sea su superficie cubierta. Quedan incluidos aquellos que almacenen sustancias que puedan generar riesgos para la población, focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos: deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental con resultados positivos.

i) Infraestructuras: comprende instalaciones de sistemas de producción almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos. 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.

Requisitos: deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental con resultados positivos.

j) Servicios de ruta: uso vinculado a servicios del automotor, moteles, o paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas o accesos. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras exigidas para cada caso por la Autoridad de Aplicación municipal.

Capítulo 6. USOS PRODUCTIVOS

a) Industrial: actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Incluye también servicios a la industria, laboratorios industriales, lavaderos industriales y otros relacionados. Se exceptúan panaderías, heladerías y fábricas de pastas de escala barrial cuyos productos sean de venta directa en el mismo local, quedando regulados según lo dispuesto para el uso comercial.

-a.1) Industrias de Primera Categoría de pequeña escala: establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente, que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP.

-a.2) Industrias de Primera Categoría: establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

-a.3) Industrias de Segunda Categoría: establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

-a.4) Industrias de Tercera Categoría: establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

La Ley Provincial 11.459 y sus reglamentaciones serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen, requiriéndose “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establecen.

Todos los establecimientos destinados a actividades industriales incluyendo los agrupamientos y parques industriales requieren:

1. “Informe de Zonificación Municipal” certificando la zona de emplazamiento solicitada y su homologación (zonas A, B, C, D ó E según lo dispuesto por Ley 11.459), previo a efectuar la categorización provincial.
2. “Categorización” industrial (establecimiento de Primera, Segunda o Tercera categoría) por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

Cumplida la instancia de categorización provincial los establecimientos que resulten de Primera Categoría continuarán la tramitación para la obtención del “Certificado de Aptitud Ambiental” en el municipio.

Los establecimientos que resulten de “Segunda o Tercera categoría” deberán tramitar el “Certificado de Aptitud Ambiental” ante la autoridad de aplicación provincial. Obtenido el mismo se continuará con la correspondiente tramitación municipal.

b) Agrario: usos productivos destinados a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, producciones ganaderas, forestales, etc. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales.

-b.1) Producción orgánica: comprende la producción que se realiza sin el agregado de herbicidas, insecticidas, fertilizantes, fungicidas, etc., así como a la producción animal desarrollada sin la aplicación de hormonas y/o antibióticos.

-b.2) Agrario Intensivo: explotaciones de tipo intensivo, horticultura, flori o fruticultura y similares. Incluye producción tampera, apícola, granjas, avícola, feedlots y otros criaderos.

-b.3) Agrario Extensivo: comprende explotaciones de tipo ganadero y otras asociadas o complementarias desarrolladas a campo abierto.

c) Extractivo: 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.

Requisitos: Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos, previo estudio que demuestre el agotamiento de las explotaciones existentes habilitadas por autoridad competente.

En caso que de dicho estudio surja la demanda de nuevas explotaciones, la autoridad municipal competente delimitará, en forma fundamentada, zonas para la localización de este tipo de actividades dentro del Área Rural y a no menos de 3 km. del límite del área urbana y de cavas o canteras preexistentes. Estas zonas deberán aprobarse por Ordenanza y convalidadas provincialmente.

Todas las actividades extractivas deberán cumplimentar:

- a) Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Distancias mínimas: la distancia de separación mínima entre cavas será de 1.000 metros. En las zonas aledañas a rutas nacionales y provinciales y avenidas de acceso no podrán ser ocupadas por cavas hasta una distancia de 300 metros desde el límite del dominio público.
- c) Superficies: en ningún caso podrá superarse las 5 has. de superficie.
- d) Profundidad: Máxima 9 metros. En todos los casos, las explotaciones deberán respetar una separación mínima de 3 metros entre el piso de la cava y el nivel freático máximo.

Título VI - MANEJO AMBIENTAL y PATRIMONIAL

Cuidado del Ambiente

Las actuaciones y medidas de la presente norma velarán por el mantenimiento de los rasgos ambientales y paisajísticos del espacio territorial que comprende el partido de Chacabuco.

Se considera fundamental la administración eficiente y racional de los recursos naturales y culturales de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

Se declaran espacios y bienes sujetos a obligación de conservar y proteger:

- a) Los recursos hídricos (arroyos, lagunas, etc.) y sus interfases con el medio terrestre.
- b) Los espacios verdes de uso público.
- c) Los espacios comprendidos por los centros libres de manzana.

Emisiones, efluentes y residuos

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

Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados, deberán presentar una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos, quien determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado. En caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o alternativas para resolver el desarrollo de la actividad.

Obligaciones

Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que estipule el municipio, podrán ejecutarse de oficio por orden del municipio y a cargo de los responsables.

Protección de Aguas Superficiales y Subterráneas

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado por las leyes provinciales 6.253 y 12.257, sus modificatorias y reglamentaciones, o normas que las reemplacen en el futuro, así como las leyes nacionales vigentes en la materia.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación del espacio territorial y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes. Se exceptúan las obras de ingeniería autorizadas por autoridad competente orientadas al mejor manejo de las aguas.

Recuperación de Cavas

Todas las parcelas que tengan cavas fuera de actividad, canteras abandonadas o excavaciones que superen el horizonte de los suelos decapitados, aunque no esté expresamente identificada en esta norma, quedan condicionadas a acciones de acondicionamiento físico-natural y/o de acondicionamiento funcional total o parcial.

El proyecto de acondicionamiento físico-natural de los predios, se acompañará de los estudios necesarios, confeccionados por profesional idóneo en la materia. El Proyecto deberá garantizar la realización de las siguientes acciones:

1. efectuar las tareas de relleno necesarias para superar la cota de nivel freático, indicando el tipo, origen y volumen del material de relleno utilizado. Dichas tareas serán evaluadas y controladas por la autoridad de aplicación.
2. tratamiento de la superficie de la cava suavizando la pendiente del predio hasta alcanzar un gradiente inferior a los 45°, como así también dotar de cobertura vegetal a la cava en proceso de recuperación.
3. En todos los casos las dependencias con competencia en la materia podrán ordenar la realización de tareas complementarias tales como programas de forestación, obras de drenaje que permitan el escurrimiento del agua de lluvia, construcción de cerco perimetral de seguridad, colocación de señalización preventiva adecuada y visible, y toda otra tarea que considere necesaria a los efectos de garantizar el acondicionamiento físico-natural del predio afectado.

Protección y Ampliación del Patrimonio Forestal

Se declara de interés público, la protección, conservación y ampliación de la totalidad del patrimonio forestal existente en la localidad de Chacabuco, y la forestación y/o reforestación programada y obligatoria tanto de los espacios circulatorios públicos del área urbana, como de todos los espacios verdes y jardines públicos comprendidos en la misma.

La protección y conservación del patrimonio forestal implica la prohibición expresa de:

- a. la eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente;
- b. la pintura de las especies y la fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a las especies vegetales;
- c. toda acción provocada que atente contra la buena salud de las especies existentes.

Toda propuesta edilicia nueva ó proyecto urbanístico integral a construirse en inmuebles donde existan especies forestales deberá prever, en lo posible, la coincidencia de las superficies que obligatoriamente deben dejarse libres con las especies existentes. En caso contrario deberán consignarse claramente y por escrito las razones por las cuales se renuncia a la preservación de aquél y la alternativa superior que se propone en compensación a la pérdida ocasionada, todo ello avalado por los profesionales responsables del proyecto.

Proyectos de forestación

Toda propuesta de ampliación o reestructuración urbana, proyecto de subdivisión del suelo o conjunto integral que implique la cesión y apertura de nuevos espacios circulatorios públicos, obligará a sus propietarios a encomendar a un profesional habilitado, la elaboración de un proyecto de forestación. Los proyectos de forestación deberán ser aprobados por el municipio en el marco del proceso de aprobación del proyecto o propuesta en cuestión.

Protección Patrimonial

La Municipalidad de Chacabuco planificará las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, áreas u objetos que las normas contenidas en la presente ordenanza así lo prescriban.

Obligación de proteger

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y objetos considerados de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección y la de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Procedimiento para declarar de valor patrimonial a bienes de propiedad privada

Se considerarán las siguientes categorías de valoración:

- **Valor Arquitectónico:** refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- **Valor Histórico - Cultural:** Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y el uso social actual.
- **Valor Singular:** Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Por la vía reglamentaria se enumerarán los espacios y bienes sujetos de protección encuadrándolos en una o más de las categorías enunciadas y se definirán las acciones a desarrollar y las restricciones a contemplar en cada uno de los casos.

Título VII - INSTRUMENTOS de GESTIÓN

Se aprueban los siguientes instrumentos a fin de posibilitar diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y/o territorial, evaluación de impacto ambiental, promover la participación en la gestión urbanística y la articulación interjurisdiccional con organismos provinciales.

Convenios urbanísticos

Se denominan así los acuerdos celebrados entre el Intendente del Municipio y las personas, públicas o privadas, para la realización de los objetivos enunciados en el Plan de Ordenamiento y/o que tengan por objeto la preservación o el desarrollo urbano-territorial del municipio.

Los mismos podrán instrumentarse de acuerdo a las particularidades de cada caso mediante la modalidad contractual que responda a los objetivos en ellos establecidos. Los convenios se registrarán y publicarán en el Boletín Municipal para conocimiento de los ciudadanos.

Declaración de Zonas de Desarrollo

Se denominan zonas de desarrollo a aquellos polígonos que se delimitan para lograr transformaciones de la situación actual por medio de la realización de desarrollos, ya sean públicos o privados.

Se corresponden con tierras e inmuebles de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas, complementarias o rurales para los que se prevé un cambio de uso y un régimen especial de gestión del suelo.

Instrumentos de Gestión del suelo

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación al contenido de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos municipales competentes las acciones necesarias para la gestión del suelo en el Partido de Chacabuco.

Englobamientos para desarrollos integrales

Se llama así a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme a nuevas pautas de diseño urbano.

Baldíos aptos para recalificación ambiental

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos, podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio hasta que se incorporen con usos y edificaciones.

Banco de tierras

Se crea el Banco de Tierras Municipal a fin de actualizar el registro de inmuebles públicos y/o privados calificados en cuanto a su aptitud para satisfacer los requerimientos de desarrollo y ordenamiento del territorio y adecuación a proyectos de viviendas y equipamientos urbanos de interés público.

El Departamento Ejecutivo realizará las acciones necesarias para integrar un fondo de tierras para lo cual podrá adquirir, enajenar, permutar, recibir en donación o transferir, los inmuebles en sectores donde, de acuerdo a estudios específicos de planificación urbana territorial, sea necesario la promoción y desarrollo.

Asimismo, destinará fondos y gestionará obras de saneamiento, mejoramiento, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento, compatibilizando dichas tareas al código de ordenamiento urbano del partido y a las prioridades que surjan de las distintas áreas de la administración municipal.

El Departamento Ejecutivo podrá adjudicar lotes a familias que cuenten con déficits habitacionales, en un todo de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

Consejo de Ordenamiento Territorial (COT)

Se creará, en el ámbito del Departamento Ejecutivo municipal, el Consejo de Ordenamiento Territorial de Chacabuco. Su misión consistirá en asesorar al DE respecto de las políticas de ordenamiento territorial y uso del suelo, elaboración, ejecución y seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, así como la actualización anual de las normas e instrumentos de gestión.

Estará integrada por miembros en representación del Concejo Deliberante, fuerzas vivas, representaciones profesionales, y representantes de las distintas áreas técnicas municipales, de acuerdo a la reglamentación que se dicte para la presente.

El COT deberá:

- emitir opinión a pedido del DE y CD en tramites de aprobación de planes generales o sectoriales de ordenamiento territorial y urbanístico, programas y proyectos de urbanización;
- intervenir en modificaciones urbanísticas al código de zonificación vigente en el marco del Decreto Ley 8912/77;
- participar en audiencias publicas que se realicen por aplicación de regimenes de gestión y actuaciones urbanísticas.
- promover proyectos que conlleven al desarrollo de las potencialidades de la ciudad y sus diferentes localidades;
- opinar sobre programas de dotación de infraestructuras urbanas y de escala regional;
- asesorar con relación a un sistema de información geográfica municipal que sirva de apoyo a las tareas de planeamiento urbano y ordenamiento territorial.

Evaluación de Impacto Urbano o Ambiental

Se entiende por Evaluación de Impacto Urbano o Ambiental, al documento constituido por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, y valorar las consecuencias de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos efectos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

Las intervenciones cuyas actividades así lo requieran, deberán presentar Evaluación de Impacto Urbano o Ambiental previo a la obtención de los Certificados de Uso Conforme. Cuando la evaluación sea exigida por normativa nacional y/o provincial, se entenderá cumplimentada la exigencia establecida en el presente artículo con la presentación ante la autoridad de aplicación municipal de la copia de la evaluación de impacto presentada en sede nacional y/o provincial, así como toda otra documentación complementaria y/o certificados de aprobación obtenidos.

Declaración de Impacto Urbano o Ambiental

La Declaración de Impacto Urbano o Ambiental es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

- a) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada, o
- b) la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias, o
- c) la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

La Declaración de Impacto podrá revocarse en caso de:

1. Existir ocultamiento y/o falseamiento de información presentada en la EIA.
2. Incumplimiento expreso de las recomendaciones impuestas en la Declaración de Impacto.

Información pública de los actos y normas urbanísticas.

Los proyectos de actos municipales referentes al otorgamiento de autorizaciones de subdivisiones, certificación de Usos Conforme y las Declaraciones de Impacto, antes de entrar en vigencia o surtir efectos jurídicos, serán asentados en un Registro que se creará a esos efectos.

El Departamento Ejecutivo establecerá las modalidades de consulta pública de la documentación correspondiente y garantizará los medios para su difusión.

Sanciones

Todo uso en edificios e instalaciones que contravengan en algún modo esta norma o se inicien sin autorización municipal, con posterioridad a la sanción de la misma, serán pasibles de la aplicación de multas, suspensión del uso de la firma al profesional y/o empresa constructora actuante y paralización de las obras.

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas, la Municipalidad podrá ordenar a los responsables a efectuar, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, en un plazo determinado, bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

Definición de términos técnicos relativos al uso:

Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido. Según sus posibilidades de localización en una zona se clasifican en usos conformes, no conformes, prohibidos o no consignados.

Uso principal: es el uso vinculado directamente al carácter y perfil de una zona.

Uso complementario: el que está destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Comercio diario: Comercio de aprovisionamiento de productos alimenticios de consumo diario y venta minorista.

Comercio periódico: Comercio proveedor de productos y/o elementos generales para las personas, la vivienda, el sector terciario, la industria y el agro.

Definición de términos técnicos relativos al parcelamiento:

Parcela: superficie indivisa de terreno designada en planos registrados por la autoridad provincial competente.

Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: aquella que no es "parcela de esquina".

Línea municipal: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o a la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Línea Municipal de esquina: línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales.

Línea divisoria lateral de la parcela: la que intercepta la línea municipal o a la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de parcela: la correspondiente a los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela.

Línea de edificación: la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Vía pública: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito vehicular o peatonal por la Municipalidad e incorporado al dominio público (avenida, calle, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

Definición de términos técnicos relativos al tejido urbano:

Altura de la fachada: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela.

Centro libre de manzana: espacio ubicado en el centro de cada manzana sujeto a normas especiales de uso y ocupación.

Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima del suelo que podrá ocupar un edificio.

Factor de Ocupación Total (FOT): coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Unidad Funcional (UF): edificación destinada a vivienda o cualquier otra actividad, susceptible de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal. Para cada zona se establecen la cantidad máxima de UF por parcela.

Planta libre: planta de un edificio en cualquier nivel con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Superficie cubierta edificable: suma de todas las áreas cubiertas, y/o semicubiertas existentes en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda incluyendo espesor de tabiques y muros interiores y exteriores.

Densidad parcelaria: capacidad admisible de habitantes que tiene una parcela. Para su cálculo se considerarán dos (2) personas por cada ambiente dormitorio de la construcción existente y/o a construir.

En los casos de superficie destinada a comercio la misma se calculará de acuerdo a:

- a) en zonas en las cuales el uso comercial es predominante se considerará 1 persona cada 24 m²,
- b) En zonas con uso comercial complementario se considerará una (1) persona cada 16 m² o menor.

BIBLIOGRAFÍA

(Principales antecedentes y enfoques conceptuales)

- 1.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 1. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana.
- 2.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2009). Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 3. Recomendaciones para la implementación de políticas integrales de seguridad vial urbana. Situación actual y marco conceptual de la seguridad vial urbana.
- 3.- Lavecchia, E.; Martino, H.; Seimandi, M.; Tauber, F. (2010) Políticas integrales de seguridad vial urbana para municipios de la Región Pampeana - Módulo 2. Metodología tipo de plan estratégico de seguridad vial urbana.
- 4.- Tauber, F., & Martino, H. (2011). Plan y código de ordenamiento urbano y territorial: municipalidad de Chacabuco.
- 5.- Tauber, F. (1992). Partido de La Plata. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 6.- Tauber, F. (1993) Chascomús. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 7.- Tauber, F. (1994) Desarrollo de experiencias en la escala municipal. Pautas para una estrategia de desarrollo I. Revista: El Empresario PYME; no. 59.
- 8.- Tauber, F. (1994) La necesidad de definir un rol para el territorio. Pautas para una estrategia de desarrollo II. Revista: El Empresario PYME; no. 60.
- 9.- Tauber, F. (1995) Cañuelas. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 10.- Tauber, F. (1995) Pautas para una estrategia de desarrollo. Revista: Management para municipios; no. 1.
- 11.- Tauber, F. (1996) Estrategias de desarrollo en relación con el municipio. Revista: Management para municipios; no. 2.
- 12.- Tauber, F. (1996) Saladillo. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Saladillo; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-96041-0-5.

- 13.- Tauber, F. (1997) Junín. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Junín; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-96393-0-8.
- 14.- Tauber, F. (1999). Autonomía, descentralización y regionalización: un desafío institucional para el municipio. Revista: Contactar, la revista de los municipios; no. 2. ISSN: 1514-6456.
- 15.- Tauber, F. (1999). Comentarios sobre el paradigma Neuquén 2020. Evento: Coloquio Internacional Periferia y Desarrollo Sustentable "Neuquén 2020: una experiencia para el debate" (Neuquén, 17 al 18 de noviembre de 1999).
- 16.- Tauber, F. (1999). El rol del municipio y las estrategias del desarrollo local.
- 17.- Tauber, F. (2004). Planeación institucional: planeamiento estratégico y continuo.
- 18.- Tauber, F. (2009). Plan de ordenamiento urbano y territorial: proyectos viales y de saneamiento y estrategias de desarrollo local para el partido de Suipacha.
- 19.- Tauber, F. 2007. La ciudad como proyecto colectivo: la planificación estratégica participativa.
- 20.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1993). Caracterización del sector comercial en el casco urbano de la ciudad de La Plata.
- 21.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1999). El proceso del desarrollo local y el valor de la información.
- 22.- Tauber, F.; Bognani, L.; Delucchi, D. (1995) La Plata: propuestas para un futuro de progreso.
- 23.- Tauber, F.; Bognanni, L.; Delucchi, D. (1992). Partido de La Plata, estructura barrial: barrio de La Cumbre, Centro Comunal de San Carlos.
- 24.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1998). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: propuesta definitiva.
- 25.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V.; Zabala, M.; Dietz, S. (2001). Licitación del Sistema de Transporte Urbano: ciudad de Comodoro Rivadavia. .
- 26.- Tauber, F.; Delucchi, D. (2007). Construcción metodológica para el plan estratégico participativo del CODENOBA.
- 27.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1997). La mortalidad infantil en el partido de La Plata. Editorial: Fundación de la Facultad de Ingeniería. ISBN: 381-8383 9277.

- 28.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1998) Laprida. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Laprida; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-97010-0-3.
- 29.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L. (1998) Villa Gesell. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Editorial: Municipalidad de Villa Gesell; Universidad Nacional de La Plata. ISBN: 987-97160-0-0.
- 30.- Tauber, F. (1998). Enfoque sistémico del desarrollo municipal. Management para municipios.
- 31.- Tauber, F. (1998). LA NECESIDAD DE DEFINIR UN ROL PARA EL TERRITORIO LOCAL en Enfoque sistémico del desarrollo municipal. Management para Municipios. Número especial" Los Municipios: estrategias de desarrollo económico local.
- 32.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1998). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Villa Gesell.
- 33.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (1998). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Suipacha.
- 34.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Bognanni, L.; Martino, H. (1999). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Tres Arroyos.
- 35.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Camarda, D.; Sánchez, M.; Tosi, I. (1999) Rojas. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 36.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Delfino, M.; Marcel, M.; Izzo, C. (1998) Plan Estratégico Suipacha.
- 37.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2002) Procesos de innovación en la gestión local: información, tecnologías de gestión, participación comunitaria y readecuación organizacional: el caso de Tres Arroyos.
- 38.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2004). Plan Estratégico General Madariaga.
- 39.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J. (2004). Plan Estratégico Rural de General Lavalle.
- 40.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2000). Bragado: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 41.- Tauber, F. (2000). Municipio y Gestión: los nuevos paradigmas.
- 42.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Alberti.
- 43.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2000). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Cañuelas.

- 44.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2001). Suipacha: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 45.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H. (1999) Benito Juárez. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 46.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2001). Coronel Dorrego. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 47.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Martino, H.; Pintos, P. (2002). Rauch: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 48.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L.; Pintos, P.; Martino, H.; Lértora, L.; Di Tommaso, W.; Domancich, N.; Rojas Fajardo, G.; Pérez Balari, A.; Varela, R.; Lagos, S. (1999) Tres Arroyos. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 49.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Di Tommaso, W. (1999). Estudio de tránsito vehicular de la ciudad de Lincoln: propuestas para su reordenamiento.
- 50.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). Municipalidad de Lincoln Planes estratégicos.
- 51.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Pintos, P.; Primerano, P., García, S. (2004). Plan Estratégico Brandsen.
- 52.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2002). Plan Estratégico Lincoln: Rearticulación territorial urbano-rural para el desarrollo local.
- 53.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2003). Plan Estratégico Chivilcoy. Informe de avance: mesas de concertación.
- 54.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2003). Plan Estratégico Rauch.
- 55.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H. (2006). Estudio sociolaboral del partido de Bolívar provincia de Buenos Aires.
- 56.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Pintos, P. A. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 57.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Pila. 26
- 58.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Bognanni, L. (2000). Chacabuco: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.

- 59.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Longo, J.; Bognanni, L.; Nigoul, P.; Di Tommaso, W.; Martino, H.; Lagos, S.; Pintos, P.; Pérez Ballari, A.; Domancich, N.; Rojas Fajardo, G.; Moreno, M.; Pereyra, A.; Rossi, M.; Montes, P.; Dietz, S. (2001). San Cayetano: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 60.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Longo, J.; Bognanni, L.; Pintos, P. (2000). San Cayetano: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 61.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2001). Mercedes: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.
- 62.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Bolívar.
- 63.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2006). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Tres Lomas.
- 64.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 65.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Brandsen. Planes estratégicos.
- 66.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Rauch. Planes estratégicos.
- 67.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Tres Arroyos. Planes estratégicos.
- 68.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Chivilcoy. Planes estratégicos.
- 69.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de San Pedro. Planes estratégicos.
- 70.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006).Municipalidad de Suipacha. Planes estratégicos.
- 71.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J. (2002). Planificación estratégica en tiempos de crisis: la necesidad de la permanente readecuación metodológica.
- 72.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J. (2002). La construcción de una región a partir de un proceso de planificación participativa: Región Tuyú Mar y Campo, una experiencia inédita de planificación estratégica participativa.

- 73.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Longo, J.; Sánchez, B.; Frediani, J.; Tosi, I. (2002). Plan Estratégico de Coronel Dorrego.
- 74.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Sánchez, B.; Tosi, I. (2002). Plan Estratégico de Cañuelas.
- 75.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P.; Tosi, I. (2003). Propuesta para el Plan Estratégico para el desarrollo de la ciudad de Mar del Plata y el partido de General Pueyrredón.
- 76.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M. (2005). Plan Estratégico General Belgrano.
- 77.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Pehuajó.
- 78.- Tauber, F., Delucchi, D., Martino, H., & Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de Marcos Paz.
- 79.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2005). Plan Estratégico Ramallo.
- 80.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2009). Plan Estratégico Zárate.
- 81.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Frediani, J.; Tosi, I. (2009). Plan Estratégico Aluminé.
- 82.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez, M.; Gregori, M. (2006). Plan Estratégico General Acha.
- 83.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Pintos, P.; Lafosse, S.; Lagos, S. (2003). Plan Estratégico Dolores.
- 84.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Sánchez, M.; Martino, H.; Frediani, J. (2000). Los planes estratégicos y los planes de financiamiento.
- 85.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Bognanni, L. (2005). Sistema Integral de Información Geográfica Municipal: Municipalidad de General La Madrid.
- 86.- Tauber, F.; Hanlon, M.; Zoppi, R. (1984) Intervención urbana en La Plata. Revista: Revista de la SCA; no. 128. Evento: I Bienal de Arquitectura y Planeamiento (CABA, 20 de septiembre de 1983).
- 87.- Tauber, F.; Karol, J.; Echegaray, A.; Fulco, C. (2006). Evaluación de la gestión del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA).

- 88.- Tauber, F.; Martino, H. (2011). Convenio de Cooperación Técnica: Plan particularizado de la zona del puerto de La Plata. Formulación de instrumentos operativos y normativos.
- 89.- Tauber, F.; Martino, H.; Bognani, L.; Bognani, A.; Rossi, M.; Moreno, J.; Caviglioni, J.; Lafosse, L. (2005). Plan Estratégico Carlos Casares.
- 90.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B.; Resa, S. (2011). Convenio de Cooperación Técnica. Plan particularizado de ordenamiento urbano y reconfiguración territorial para las márgenes de la cuenca del río Reconquista.
- 91.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B.; Ulacia, A.; Primerano, P.; Maqueda, L. (2011) Plan particularizado de ordenamiento urbano y territorial para el borde metropolitano asociado a corredores concéntricos de la Región Metropolitana de Buenos Aires.
- 92.- Tauber, F.; Revista Imagina. (2002). EXPO-10 Encuentro Universidad-Comunidad. Revista: Imagina; año 1, no. 3
- 93.- Tauber, F.; Saccone, E.; Echave, M.; Delucchi, D. (1993) Situación ocupacional. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Ed.: Foro Intermunicipal de Promoción del Empleo.
- 94.- 80. - Tauber, F.; Salas, J.; Medici, M.; Heguiabehere, R. (1994). Chascomús: una estrategia de desarrollo. Evento: III Bienal Argentina de Urbanismo (Luján, 8 al 12 de noviembre de 1994).
- 95.- Tauber, F.; Sánchez Arrabal, M. (2006). Los planes estratégicos y el gobierno local.
- 96.- Tauber, F.; Silva, N.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Delucchi, D.; Frediani, J.; Sfich, V.; Ulacia, A. (2011). Plan Estratégico Tres Lomas.
- 97.- Tauber, F.; Vitalone, C.; González, M.; Delgado, O.; Longo, J.; Miró, E.; Resa, S.; Saraví Cisneros, R.; Stangatti, L.; Zanesi, A.; Narbaitz, Ca.; Panuncio, M.; Conti, A. (1998). Región Capital de la provincia de Buenos Aires, estudio exploratorio de sus ventajas comparativas.
- 98.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Ortúzar, M.; Lafosse, L. (2005). La planificación estratégica participativa en la escala regional: la experiencia de la Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata.
- 99.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2007). Estudio para la regionalización de la provincia de Buenos Aires.
- 100.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J.; Carnevale, J. (2007). Construcción de una metodología participativa para el plan estratégico Zárate.

- 101.- Tauber, F; Delucchi, D.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2004). La gestión del patrimonio natural y cultural del partido de Gral. Belgrano como estrategia de desarrollo municipal.
- 102.- Tauber, F; Delucchi, D.; Sánchez Arrabal, M.; Frediani, J. (2007). Diseño de una estrategia de desarrollo regional.
- 103.- Tauber, F; Martino, H. (2006). Proyecto Parque Industrial de Ensenada (PIE).
- 104.- Tauber, F; Martino, H.; Sánchez Arrabal, M., Resa, S.; Ameri, H.; Gubia, A. (2010). Plan Estratégico Realicó.
- 105.- Tauber, F; Sánchez Arrabal, M. (1998). El Observatorio de Calidad de Vida de la Región Capital.
- 106.- Tauber, F; Sánchez Arrabal, M. (1999). El medio ambiente en relación con el desarrollo, la economía, el derecho y la política. Subtema: Sociedad y medio ambiente. Evento: II Jornadas Académicas del Centro Universitario Regional Junín (UBA-UNLP) (Junín, 1999).
- 107.- Tauber, F.; Martino, H.; Sánchez, B. (2011). PECH Plan Estratégico Chacabuco.
- 108.- Tauber, F., Delucchi, D., Longo, J., Bognanni, L., Martino, H., & Pintos P. (2001). Rauch: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo.