COUT

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca

Proyecto

Municipalidad de Bahía Blanca
Secretaria de Planeamiento Urbano

Agosto – 2026

AUTORIDADES

Federico SUSBIELLES
Intendente Municipal

Luis Alberto CALDERARO
Jefe de Gabinete

Florencia MOLINI
Secretaria de Gobierno

José María ZINGONI
Secretario de Planeamiento Urbano

Pablo FORGIA
Subsecretario de Planeamiento Urbano

Bruno MARCOLINI
Subsecretario de Diseño y Espacios Públicos

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO DE BAHÍA BLANCA

Autoridades

ÍNDICE

Créditos

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ALCANCE

1.1- Alcance de la norma
1.2- Ámbito de aplicación
1.3- Interpretación
1.4- Normas de aplicación supletoria
1.5- Objetivos generales y particulares
1.6- Adhesión
1.7- Iniciativa Institucional
1.8- Actualización periódica
1.9- Difusión de las modificaciones
1.10- Autoridad de Aplicación. Creación. Competencia
1.11- De la Comisión Oficial de Actualización del Código de Ordenamiento Territorial
1.12- Compatibilidad entre el Código vigente y su modificación
1.13- Código, plan y pirámide jurídica

CAPÍTULO II. PRINCIPIOS RECTORES

2.1- Principios rectores

CAPÍTULO III. DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

3.1- Conceptos Generales
3.2- Definiciones de términos técnicos
3.3- Abreviaturas

TÍTULO II. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

1.1- de la delimitación de áreas
1.1.1- Área urbana
1.1.2- Área complementaria
1.1.3- Área rural
1.2- de la zonificación y sus espacios
1.3- Calificación de las zonas
1.4- Zonas de usos específicos
1.5- Creación o ampliación de un núcleo urbano o centros de población
1.5.1- de la creación de un núcleo urbano
1.5.2- de la ampliación de un núcleo urbano
1.5.3- de la reestructuración de un núcleo urbano

CAPÍTULO II. TRAZADO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

2.1- Trazado de la red vial, clasificación y restricciones
2.1.1- Jerarquía y clasificación de la red vial
2.1.2- Apertura de calles
2.1.3- Reserva para ensanche de arterias
2.1.4- Opción de uso con cesión de mejoras
2.1.5- Calles parques
2.2- De la subdivisión del suelo
2.2.1- de la subdivisión del suelo en el área rural
2.2.2- de la subdivisión del suelo en el área urbana y complementaria
2.2.3- del parcelamiento en áreas urbanas
2.2.4- del parcelamiento en áreas complementarias
2.2.5- del parcelamiento en áreas rurales
2.2.6- de las cesiones
2.2.7- de los nuevos amanzanamientos
2.2.8- Lotes con servicios
2.2.9- Proyectos de Subdivisión
2.2.10- de la publicidad y propaganda

CAPÍTULO III. DE LA CREACIÓN DE ZONAS Y DISTRITOS

3.1- Zonas en el Área Urbana
3.2- Zonas de Usos Específicos dentro del Área Urbana
3.3- Zonas en el Área Complementaria
3.4- Zonas de Usos Específicos en el Área Complementaria
3.5- Zonas en el Área Rural

CAPÍTULO IV. DE LAS EQUIVALENCIAS DE ZONAS SEGÚN LEY 11.459

4.1- Área Urbana del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias
4.2- Área Complementaria del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias
4.3- Área Rural del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias

TÍTULO III. EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. USOS DEL SUELO

1.1- Uso del suelo
1.1.1- Usos permitidos
1.1.2- Usos y ocupaciones preexistentes
1.1.3- Uso permitido con condicionantes
1.1.4- Uso complementario
1.1.5- Uso prohibido
1.1.6- Uso no consignado
1.2- de la regulación del uso del suelo
1.2.1- Usos en red en el sector urbano y complementario
1.2.2- Localización de actividades en función del tipo de vialidades
1.2.3- Limitación a la localización por adición
1.2.4- Otras limitaciones a la localización
1.2.5- Tolerancia

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

2.1- Usos Residenciales
2.1.1- Vivienda unifamiliar
2.1.2- Vivienda bifamiliar
2.1.3- Vivienda multifamiliar
2.1.4- Vivienda colectiva
2.1.5- Vivienda en Área Complementaria y Rural
2.2- Uso Comercial
2.2.1- Comercios minoristas
2.2.2- Comercios mayoristas
2.2.3- Comercio minorista y/o mayorista con usos incómodos y/o peligrosos
2.2.4- Autoservicio de productos alimenticios, supermercado, supermercado total y centro comercial
2.3- Uso Servicio
2.3.1- Básicos y generales
2.3.2- Centrales
2.3.3- Gastronómicos
2.3.4- Hotelería
2.3.5- Recreativos
2.3.6- Fúnebres
2.3.7- Seguridad
2.3.8- Servicios al automotor
2.3.9- Estaciones de servicio y corredores viales
2.3.10- Transporte y comunicación
2.3.11- Logística, depósitos y servicios a la producción
2.3.12- Infraestructuras
2.4- Uso Productivo

2.4.1 Uso Industrial
2.4.2 Uso Agropecuario
2.5- Uso Equipamiento
2.5.1- Usos de educación
2.5.2- Usos sanitarios
2.5.3- Uso social y deportivo
2.5.4- Usos culturales
2.5.5- Uso religioso

CAPÍTULO III. USOS DEL SISTEMA VIAL

3.1- Medidas mínimas de los módulos de estacionamiento
3.2- Situaciones particulares
3.3- Uso de la vía pública para estacionamiento

TÍTULO IV. LA INTENISDAD DE LA OCUPACIÓN

CAPÍTULO I. OCUPACIÓN DEL SUELO

1.1- Indicadores urbanísticos de ocupación del suelo
1.1.1- Factor de Ocupación del Suelo (FOS)
1.1.2- Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)
1.1.3- Factor de Ocupación Total (FOT)
1.1.4- Densidad de Población Bruta (DPB)
1.1.5- Densidad de Población Neta (DPN)
1.1.6- Cantidad de Unidades Funcionales por parcela (CUF)
1.1.7- Unidad funcional y unidad funcional mínima

CAPÍTULO II. ESPACIOS LIBRES URBANO

2.1- Concepto y alcance del espacio libre urbano
2.1.1- Espacio libre urbano de naturaleza privada
2.1.2- Espacio libre urbano de naturaleza pública
2.2- Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales
2.2.1- Retiro de Frente
2.2.2- Retiro lateral
2.2.3- Retiro de fondo
2.2.4- Retiros por ductos
2.2.5- Retiros en parcelas irregulares
2.3- Centro libre de manzana

CAPÍTULO III. MORFOLOGÍA

3.1- Criterios de la morfología urbana
3.1.1- Restricciones morfológicas
3.1.2- Seguridad de asoleamiento

3.2- Plano límite de altura
3.2.1- Potencial constructivo en parcelas de gran superficie
3.3- Volúmenes edificables
3.3.1- La consigna de la altura
3.4- Patios
3.4.1- Patios Caso A
3.4.2- Patios Caso B
3.4.3- Patios Caso C

CAPÍTULO IV. PREMIOS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES

4-1- Premios urbanísticos en indicadores del potencial constructivo
4.1.1- Premios establecidos por el DL 8912/77 y el DR 1549/83
4.2 Beneficios urbanísticos a la presente norma
4.2.1- Enrase de alturas
4.2.2- Compensación por cesión de Espacios Verdes, Libres y Públicos (EVLP) y de Equipamiento Comunitario (EC)
4.2.3- Transferencia del Potencial de Edificación (TPE)
4.2.4- Reducción de exigencia de cocheras
4.3- Condiciones mínimas de exigencia para el otorgamiento de premios o beneficios

CAPÍTULO V. ESPACIO URBANO PÚBLICO

5.1- Concepto y alcances
5.2- de las intervenciones en el espacio público
5.3- Accesibilidad en el espacio público y el equipamiento comunitario
5.4- Planificación urbana con perspectiva de género
5.5- Aceras
5.6.1 Construcción de las veredas
5.6.2 Construcción de las cazuelas
5.6.3 Construcción del cordón cuneta
5.6.4- Construcción de las rampas de acceso a vehículos
5.6.5- Ampliación de veredas; criterios y tipos de intervención
5.6.5- Ubicación de mobiliario urbano, elementos de comunicación u otra estructura de carácter fijo
5.6.6- Construcción de rampas para personas
5.6.7- Iluminación
5.6.8- Marquesinas y toldos
5.7- Cercos de frente y muros divisorios
5.8- Nuevas tipologías de calles
5.8.1- Calle mixta con veredas anchas
5.8.2- Calle con una pendiente y acequia
5.8.3- Calle con cuneta central y cordón lateral
5.8.4- Calle zigzagueante con mayor superficie de absorción
5.9- Otra ocupación del espacio público
5.9.1- Mobiliario urbano
5.9.2- Señalética, cartelería y publicidad

TÍTULO V. NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

CAPÍTULO I. MANEJO AMBIENTAL

1.1- Normas de aplicación
1.1.1- Ecosistema Ambiental. Concepto y alcances
1.1.2- Comisión Asesora Ambiental y Consejo Municipal de Políticas de Ambiente
1.2- Residuos
1.2.1- Clasificación de residuos
1.2.2- Residuos Sólidos Urbanos
1.2.3- La disposición de los RSU en la vía pública
1.2.4- Características de los depósitos transitorios de RSU
1.2.5- Basurales clandestinos
1.2.6- Residuos provenientes de obras de demolición y/o de construcción
1.2.7- Residuos provenientes del manejo de parques y/o jardines
1.2.8- Residuos patogénicos
1.2.9- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos
1.2.10- Residuos provenientes de fitosanitarios
1.2.11– Residuos Peligrosos
1.3- Pasivos ambientales
1.3.1- Definiciones
1.3.2- De los responsables
1.3.3- Registro de los Pasivos Ambientales
1.3.4- Auditorías de cierre y de transferencias
1.4- Actividad industrial
1.4.1- Ley 12.530 y 14.230 sobre zona industrial
1.4.2- Control urbano – ambiental en la localización de nuevas actividades
1.5- Arbolado
1.5.1-Forestación en los espacios públicos y privados
1.5.2- Arbolado de alineación
1.5.3- Inventario de flora urbana
1.5.4- Plan de arbolado urbano
1.5.5- Características constructivas de los canteros
1.5.6- Mantenimiento de la forestación o plantación urbana
1.5.7- Eliminación o sustitución de árboles y poda
1.5.8- Remisión

CAPÍTULO II. PATRIMONIO CULTURAL CONSTRUIDO

2.1- Disposiciones generales
2.1.1- Objetivos y alcances de la Autoridad de Aplicación
2.2- Inventario de bienes patrimoniales
2.2.1- de la estructura del Inventario de bienes patrimoniales
2.2.2- de la declaración o desafectación de un bien patrimonial
2.2.3- de la clasificación de los bienes patrimoniales y definición de cada uno

2.2.4- Criterios y grados de valoración de las obras patrimoniales
2.2.5- Criterios y grados de protección de las obras patrimoniales
2.2.6- Criterios generales de intervención en edificios inventariados
2.2.6.1- Grados de intervención
2.2.7- Registro de Bienes del Patrimonio Cultural Construido
2.2.8- Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural Construido
2.2.9- Manual de intervención y asistencia técnica
2.3- Disposiciones urbanísticas
2.3.1- Definiciones y alcances de los Relictos Patrimoniales
2.3.2- de la subdivisión del suelo en parcelas con inmuebles de valor patrimonial
2.3.3- Intervenciones sobre inmuebles con protección patrimonial
2.3.4- Obras linderas a edificios patrimoniales
2.3.5- Servidumbres de vistas a edificios patrimoniales
2.3.6- Obras patrimoniales en espacio urbano público
2.3.7- Elementos de señalética, publicidad y/o antenas en edificios patrimoniales
2.3.8- Iluminación exterior en un edificio patrimonial
2.3.9- Cumplimiento de la cuota de cocheras en edificios patrimoniales
2.3.10- Obra nueva sobre obra existente
2.3.11- Disposiciones especiales vinculadas a las normas de edificación
2.3.12- Integración socio urbana de obras de valor patrimonial
2.3.13- Demolición de inmuebles en Relictos Patrimoniales
2.3.14- Remoción preventiva de piezas ornamentales o decorativas
2.3.15- Piezas arqueológicas
2.4- Otorgamiento de beneficios
2.4.1- Consideraciones para el otorgamiento de beneficios
2.4.2- Promoción de intervención en edificios patrimoniales con líneas de crédito.
2.4.3- Promoción de la energía en fachadas de edificios patrimoniales.
2.4.4- Promoción de los derechos de construcción.
2.4.5- Transferencia del potencial de edificación.
2.4.6- Convenio.

CAPÍTULO III. RIESGO NATURAL

3.1- Alcances
3.2- Inundación
3.2.1- Mapa de peligrosidad de inundación
3.2.1.1-Restricciones
3.2.2- Nuevos proyectos de obras en el Área Urbana con riesgo de inundación
3.2.3- Proyectos de subdivisión de suelo en Área Urbana con riesgo de inundación
3.2.4- Proyectos de subdivisión de suelo en Área Complementaria con riesgo de inundación
3.2.5- Proyectos de Barrios Cerrados y Clubes de Campo con riesgo de inundación
3.2.6- Otros proyectos de desarrollo en la periferia de la ciudad o en las cercanías con riesgo de inundación
3.2.7- Preexistencias con riesgo de inundación

TÍTULO VI. EL HÁBITAT Y LOS ELEMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. HERRAMIENTAS DE PRODUCCIÓN O MOVILIZACIÓN DEL SUELO

1.1- Programa Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca
1.1.1- Objetivos específicos del programa
1.1.2- Componentes del Programa
1.1.3- Autoridad de Aplicación
1.1.4- Deber de coordinación y colaboración interinstitucional
1.1.5- Convenios
1.2- Banco Municipal de Inmuebles
1.2.1- Funciones
1.2.2- Informe Anual
1.2.3- Reunión anual
1.3- Registro Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca
1.3.1- Información dominial y técnica de inmuebles
1.3.2- Incorporación en la central territorial de datos.
1.3.3- Informe anual
1.4- Herramientas de movilización del suelo
1.4.1- Aplicación. Principio de efectividad
1.4.2- Prescripción administrativa
1.4.3- Herencia vacante. Presunción de vacancia
1.4.4- Edificación y parcelamiento necesario. Registro Público de Inmuebles Baldíos con Edificaciones Derruidas o Paralizadas

CAPÍTULO II. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN

2.1- Consejo Municipal de Hábitat
2.2- Participación en planes, programas y proyectos
2.3- Audiencias públicas
2.4- Acceso a la información
2.5- Veedurías ciudadanas de obras
2.6- Presupuestos participativos

CAPÍTULO III. CONTRIBUCIONES A LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

3.1- Contribución por Mejoras
3.1.1- Concepto y alcance de la Contribución por Mejoras (CM)
3.1.2- Hechos generadores
3.1.3- Beneficiarios directos e indirectos
3.1.4- Autoridad de Aplicación
3.1.5- Sujeto de pago y proporcionalidad
3.1.6- Determinación de beneficiarios y del prorrateo de la obra
3.1.7- Procedimientos administrativos
3.1.8- Elementos constitutivos de la ordenanza

3.1.9- Contratación por parte de los vecinos
3.1.10- Cláusula especial
3.2- Contribución obligatoria por valorización inmobiliaria
3.2.1- Concepto, arraigo y alcance
3.2.2- Definición de valorización inmobiliaria
3.2.3- Hechos generadores
3.2.4- Cláusula especial
3.2.5- Autoridad de aplicación
3.2.6- Mínimos y máximos de la Contribución
3.2.7- Sujetos de pago
3.2.8- Plazo o cesión de pago
3.2.9- Momento de exigibilidad
3.2.10- Formas de pago
3.2.11- Destino de las contribuciones
3.2.12- Determinación de las contribuciones
3.2.13- Cómputo de las contribuciones mínimas y plazos de cesión o pago
3.2.14- Modo de implementación

CAPÍTULO IV. COMISIONES y otras estructuras de articulación

4.1- Comisión Asesora Permanente de Planeamiento Urbano
4.2- Comisión Asesora de Patrimonio
4.3- Unidad de Planificación y Coordinación de Ductos
4.4- Unidad de Planificación y Coordinación de Infraestructuras y Servicios

TÍTULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, TRÁMITES E INFRACCIONES

CAPÍTULO I. CERTIFICADOS y PERMISOS

1.1- Factibilidad y Certificado de Zonificación/Radicación
1.1.1- Requisitos y documentación
1.1.2- Lotes que pertenecen a dos zonas
1.2- Información Catastral y Urbanística (ICU)
1.2.1- Documentación a presentar
1.3- Visado de mensura
1.3.1- Requisitos y documentación
1.4- Permisos relacionados con la construcción o demolición en las parcelas
1.4.1- Avisos de Obra
1.4.2- Permiso de demolición
1.4.3- Registro en etapa de proyecto
1.4.4- Permiso de Ejecución de Obra Civil
1.4.5- Permiso de Ejecución de Instalaciones
1.4.6- Avisos y permisos de obras e instalaciones en casos particulares
1.5- Registro de documentación y/o permiso de obra nueva
1.6- Registro de documentación Conforme a Obra

1.6.1- Caso Tipo A
1.6.2- Caso Tipo B
1.6.3- Caso Tipo C
1.7- Obras iniciadas sin registro de documentación
1.8.- Presentación de Final de Obra
1.8.1- Requisitos y documentación
Certificado final de obra, tipos y alcances
Final de obra civil
Final de obra parcial
1.9- Publicidad y difusión con fines de venta o alquiler
1.10- Procedimiento para la modificación de la normativa vigente

CAPÍTULO II. EVALUACIONES DE IMPACTO

2.1- Clasificación
2.2- Evaluación de Impactos Urbanos y territoriales
2.2.1- Contenidos mínimos
2.2.2- Alcances
2.3- Evaluación de Impactos Ambientales
2.3.1- Categorización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental
2.3.2- Coexistencia y complementariedad de las Evaluaciones de Impacto Ambiental
2.3.3- Procedimiento para la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental
2.3.4- Declaración de Impacto Ambiental (DIA)
2.3.5- Revocación de la Declaración de Impacto Ambiental
2.4- Evaluación de Impactos Sociales (EIS)
2.4.1- Categorización de las Evaluaciones de Impacto Social
2.4.2- Complementariedad de la Evaluación de Impacto Social

CAPÍTULO III. REGIMEN SANCIONATORIO

3.1- Principios
3.2- Objeto
3.3- Acción penal
3.4- De los órganos de aplicación
3.4.1- Autoridad de Aplicación
3.4.2- Coordinación institucional
3.4.3- Poder de Policía Urbano
3.4.4- Modalidades de inspección
3.4.5- Atribuciones de los agentes o funcionarios
3.4.6- Orden de allanamiento
3.5- De las actas
3.5.1- Elementos esenciales
3.5.2- Del labrado de las actas de comprobación
3.6- De las sanciones
3.6.1- Infracción. Concepto
3.6.2- Criterios de clasificación
3.6.3- Sanciones
3.6.4- Graduación de las sanciones

3.6.5- Responsabilidad solidaria
3.7- Del procedimiento sancionatorio
3.7.1- Procedimiento contravencional por presunta infracción. Remisión
3.7.2- Multas y compensaciones
3.8- Disposiciones especiales
3.9- Registro
3.10- Agravantes y atenuantes
3.10.1- Agravantes
3.10.2- Atenuantes

TÍTULO VIII. PLANES PARTICULARIZADOS

1- Definición, tipos y alcances de los planes particularizados
2- Planes Particulares Parciales
2.1- Plan parcial del cuadro de estación del Ferrocarril del Sur
2.2- Plan parcial del cuadro de estación del Ferrocarril Bahía Blanca al Noroeste
2.3- Plan parcial del Mercado Victoria
2.4- Plan Parcial corredor verde ciudad-puerto
2.5- Plan parcial del parque Campaña del Desierto
2.6- Plan parcial de las tierras del V Cuerpo del Ejército

ANEXO 1 – FICHAS Y PLANILLAS

1- Hojas de Zona del Área Urbana
2- Hojas de Zona del Área Complementaria
3- Hojas de Zona del Área Rural
4- Planilla Síntesis de Indicadores Urbanos, Complementarios y Rurales
5- Planilla de Usos

ANEXO 2 - PLANOS

P-02_BB-WH-CG PLANO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS PROPUESTA – BAHÍA BLANCA, WHITE Y GRAL CERRI

P-04_BB-WH-CG PLANO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA – BAHÍA BLANCA, GRAL CERRI, WHITE

P-05_CA PLANO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS (VIGENTE Y PROPUESTA) – CABILDO

P-06_CA PLANO DE ZONIFICACIÓN (VIGENTE Y PROPUESTA) – CABILDO

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DEL PARTIDO DE BAHÍA BLANCA

CAPÍTULO I. DISEÑO SOSTENIBLE DEL ESPACIO CONSTRUIDO

1.1- Diseño sostenible
1.1.1- Principios del diseño sostenible
1.1.2- Implementación
1.1.3- Alcances y ámbito de aplicación
1.1.4- Progresividad de la aplicación
1.1.5- Consideraciones particulares
1.2- Estrategias de compromiso ambiental
1.2.1- Prevención de la isla de calor
1.2.2- Prevención del riesgo hídrico
1.2.3- Restauración de la biodiversidad
1.2.4- Calidad ambiental del hábitat construido
1.2.5- Eficiencia energética y energías renovables

REGISTRO E INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL CONSTRUIDO DEL PARTIDO DE BAHÍA BLANCA

ANEXO I – Registro del Patrimonio Cultural Construido

CRÉDITOS

Un trabajo como el presente requiere del esfuerzo y la voluntad de muchas personas, por eso es necesario dar los créditos a aquellos que bien merecido lo tienen.

En primer lugar, subrayar la firme voluntad política del Intendente Municipal Federico Susbielles, quien desde el inicio de su gobierno marcó firme el rumbo del proceso de planificación ajustado a las exigencias de la Provincia de Buenos Aires; más allá de las coyunturas, siempre sostuvo la importancia de avanzar en la redacción del Código y en sostener los procesos de participación y diálogo. Junto a él, cabe destacar el acompañamiento de Luis Alberto Calderaro y Florencia Molini, Jefe de Gabinete y Secretaria de Gobierno respectivamente, quienes acompañaron y aportaron en esta primera etapa del proceso.

El trabajo que aquí presentamos se desarrolló entre enero y mayo del presente año, pero no habría sido posible sin las tareas que previamente realizaron otros profesionales y funcionarios. En tal sentido, hay que subrayar el trabajo liderado por la Arq. Rosana Vecchi (Secretaría de Planeamiento Urbano 2023-2025) quien comenzó el proceso formal con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires, con el acompañamiento financiero del Consejo Federal de Inversiones y un grupo muy significativo de profesionales que llevaron adelante esa tarea. Tales actuaciones se encuentran en los expedientes 155-10144-25 con el Anexo 1 y 155-1045-25.

También es importante señalar trabajos de gestiones anteriores que son material de consulta y de referencia para la tarea que todavía tenemos por delante. Especialmente mencionamos los trabajos que se desarrollaron durante los años 2017–2018 y que confluyeron en la realización del Plan Urbano Ambiental 2030, impulsado por un convenio entre el Municipio de Bahía Blanca y el Banco Interamericano de Desarrollo, cuyas actuaciones se encuentran en el Expediente 446-2271-22.

El equipo con el que desarrollamos este trabajo está enteramente conformado por agentes municipales. La premisa fue trabajar con las distintas áreas de la Secretaría de Planeamiento Urbano, a fin de recoger las inquietudes y la experiencia de cada uno. Así, pensamos en construir un instrumento que sea adecuado a las necesidades, que brinde soluciones a los problemas cotidianos y fundamentalmente, que se convierta en una oportunidad para avanzar en la construcción de una ciudad posible.

Mgs. Lic. Pablo Forgia	Subsecretario de Planeamiento Urbano
Arq. Bruno Marcolini	Subsecretario de Espacios Públicos
Abogada Pamela Pucci	Subdirectora Técnico Legal
Agr. Cecilia Bergallo	Subdirectora de Catastro
Agr. Cristina Urquiola	Jefa de Departamento Territorial
Agr. Estefanía Meneses	Jefa de Departamento Catastro
Ing. Silvana Fabaro	Jefa de Departamento de Planeamiento Urbano
Arq. Fernando Villalvilla	Jefe de Departamento de Registros y Permisos de Obras
Agr. Alfredo Álvarez	Jefe de División del Departamento Territorial

Agr. María Mercedes Medrano y Fernando Calahorra (Subdirección de Catastro)
Arq. Romina Chiaravalli y María Verónica Iuorno (Subsecretaría de Planeamiento Urbano)
Arq. José Luis Fernández, Coordinador del Equipo Técnico de colaboradores: Arq. Cecilia Trobbiani, Arq. María Victoria Mata Martínez, Arq. Sofía Leonhardt y Leandro Escudero.

Mgs. Arq. José María Zingoni
Coordinad

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ALCANCE

1.1- Alcance de la norma

La presente norma regula la planificación, ordenamiento territorial y gestión sostenible del Partido de Bahía Blanca.

El presente Código se constituye en el instrumento técnico jurídico tendiente a cubrir las necesidades del ordenamiento físico determinando una estructura general, la de cada una de las áreas, zonas y distritos constitutivos y estableciendo normas de uso, ocupación, subdivisión del suelo y morfología urbana y de gestión urbana.

Esta norma rige todos aquellos asuntos vinculados directa o indirectamente con el uso del suelo; con la apertura y ensanche de vías circulatorias; con la subdivisión y englobamiento de parcelas; con el tejido urbano, volúmenes edificables y espacios libres; con la preservación y conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico; con las áreas naturales, los parques, plazas; lo concerniente al hábitat, de una manera dinámica, es decir en perspectiva, así como con todo otro aspecto relacionado con el ordenamiento y desarrollo urbano del partido. La enumeración que precede es sólo enunciativa y no excluye su aplicación a cualquier otro supuesto no previsto en la misma.

Hechas estas observaciones, con la necesidad de articular y actualizar la normativa que se presenta, se establece que: quedan derogadas las disposiciones y definiciones municipales que se opongan a lo establecido en este Código.

1.2- Ámbito de aplicación

Las disposiciones de esta norma son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio del Estado para el área urbana, complementaria y rural del Partido de Bahía Blanca. Estarán sometidas a su cumplimiento las personas humanas y jurídicas, públicas o privadas con la única excepción de razones de seguridad y defensa según los establecido en el DL N.º 8912/77 Art. 4º y su Decreto Reglamentario N.º 1549/83.

1.3- Interpretación

En caso de existir un vacío legal, aclaraciones o discrepancias la aplicación del presente Código se interpretará atendiendo su contenido integral y conforme a los objetivos expresados en el presente capítulo.

En el caso que se presenten discrepancias entre documentos gráficos y escritos, primarán los primeros. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala (más nivel de detalle) sobre el de menor escala.

1.4- Normas de aplicación supletoria

En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria:

a. El decreto-ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo, y decretos reglamentarios.
b. La ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y su decreto reglamentario N° 1062/2013.
c. Las leyes nacionales y provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de éste Código.
d. Los decretos-ordenanzas generales vigentes del Gobierno de la Provincia que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.
e. Las ordenanzas municipales y los decretos y resoluciones del Departamento Ejecutivo que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no hayan sido derogados.

1.5- Objetivos generales y particulares

Los objetivos aquí planteados se enmarcan en las normas jurídicas jerárquicas, pero se ponderan conforme a la realidad del Partido de Bahía Blanca. Se entiende también que, aquellos objetivos que hacen a la Constitución Provincial, el Decreto Ley 8912 y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, son en suma objetivos de la presente norma.

Son objetivos particulares de la presente ordenanza:

a) Orientar el desarrollo del Partido de Bahía Blanca, tanto en su espacio urbano como rural, de manera tal de propiciar las mejores condiciones para la población actual y futura, tanto para las actividades sociales, residenciales y productivas.
b) Asegurar la preservación y el mejoramiento del ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, observando las cambiantes condiciones climáticas de la región.
c) Promover el desarrollo de las localidades y de los asentamientos humanos de manera inclusiva, segura, resiliente y sostenible.
d) Abordar de manera integral la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional, promoviendo y facilitando la formalidad urbana.
e) Propiciar la equidad de género, asegurando un acceso seguro de la mujer en el espacio urbano, tanto en lo público como en lo privado.
f) Proveer suelo y edificación para el equipamiento comunitario, de manera equidistante, en cada localidad del Partido.
g) Desarrollar una trama vial jerarquizada, con movilidades diferentes y accesibilidad diferenciada, conforme a la complejidad de cada localidad del Partido.
h) Desarrollar un sistema de áreas verdes públicas y espacios libres de encuentro, que faciliten la interacción con un medio natural sano y propicien el encuentro de la comunidad.
i) Fomentar el trabajo, a partir de espacios adecuados que se articulen adecuadamente con otras actividades urbanas o que se encuentren aislados para un mejor desarrollo.
j) Utilizar, de manera articulada, todos los instrumentos y herramientas que presenta el marco jurídico provincial, de manera adecuada y eficiente, para reducir la especulación urbana e inducir a una construcción económica y socialmente sostenible del territorio.

1.6- Adhesión

Conforme lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 20.063, el Municipio de Bahía Blanca adhiere a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, determinados por Naciones Unidas en la Agenda 2030, aprobados por la Resolución Nº 70/1 de la Asamblea General de los Estados Miembros de las Naciones Unidas de fecha 25 de septiembre de 2015, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Nº 499/2017 Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible del Poder Ejecutivo Nacional.

En particular, la presente norma adhiere al ODS #11 "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles".

1.7- Iniciativa Institucional

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales de acuerdo a las situaciones que se presenten en el territorio y que requieran una modificación de la norma. Dicha propuesta deberá estar fundada en estudios técnicos y contar con las instancias de participación necesarias. Analizada la propuesta por el Departamento Deliberativo, se aprobará por Ordenanza Municipal convalidada por el Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83 DL 8912/77, T.O. N.º 3389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. No obstante, deberá enviarse para su conocimiento una copia a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

De ninguna manera podrán aprobarse proyectos que impliquen la transformación de áreas o el cambio del carácter de una zona, introduciendo usos que sean conflictivos o alturas o densidades que no se correspondan con la presente norma, salvo que los mismos cuenten con la aprobación provincial.

1.8- Actualización periódica

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

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

1.9- Difusión de las modificaciones

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

1.10- Autoridad de Aplicación. Creación. Competencia

Actúa como autoridad de aplicación de la presente norma la Secretaría de Planeamiento Urbano o la que en un futuro la reemplace. Será responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente norma y evaluar la documentación técnica necesaria para cada tramitación, de acuerdo a lo requerido por la legislación vigente.

La autoridad de aplicación estará facultada para expedir los certificados correspondientes, teniendo en cuenta que:

a) Previo a la resolución, podrá solicitar al peticionante y a otras autoridades de cualquier repartición pública las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesario.
b) Podrá realizar todas las inspecciones o investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código. Si fuera menester podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.
c) Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad de aplicación enviará los antecedentes a la entidad profesional respectiva.

1.11- De la Comisión Oficial de Actualización del Código de Ordenamiento Territorial

La actualización futura del presente código se realizará a instancias de la Comisión Asesora de Planeamiento Urbano.

La Secretaría de Planeamiento Urbano o la que en un futuro la reemplace será la encargada de coordinar los trabajos pendientes a revisar y elaborar las reformas que resulten necesarias de acuerdo a las necesidades que se requieran. De la misma manera, será dicha Secretaría la que actué como organizadora de la reunión y la encargada de realizar el acta pertinente y todo lo vinculado a la correcta administración de la misma.

La Comisión adoptará la metodología de trabajo que a su criterio resulte más conveniente, pudiendo abrir subcomisiones para dividir las tareas, incorporando a las mismas profesionales o personas idóneas representativas de distintos sectores con incumbencias en el tema, además de los aquí previstos.

1.12- Compatibilidad entre el Código vigente y su modificación

A partir de su entrada en vigencia, las disposiciones del presente se aplican aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. El presente Código no tiene efecto retroactivo.

Es decir, el Código se aplica a: i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; ii) las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en cuanto no estén agotadas; iii) las consecuencias que no hayan operado todavía.

1.13- Código, plan y pirámide jurídica

El actual Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca se elabora en estricta relación con el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial correspondiente, y en cumplimiento de lo

normado en el DL 8912/77 y sus modificatorias, y en la Ley 14.449/12, sin perjuicio de otras leyes, decretos y principios que forman parte del ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO II. PRINCIPIOS RECTORES

2.1- Principios rectores

Los principios aquí planteados constituyen el centro del arraigo jurídico internacional, nacional, provincial y municipal, e inspiran y respaldan los instrumentos y herramientas de la presente norma, por lo que la interpretación y aplicación de la ordenanza y de todo el código, a través de la cual se ejecute la política urbana del Municipio, estarán sujetas a su cumplimiento.

Son principios de la presente ordenanza:

a) La sostenibilidad de un ambiente adecuado para el desarrollo humano, presente y futuro.
b) La razonabilidad como principio constitucional y, especialmente, el reparto equitativo de cargas y beneficios.
c) La igualdad como principio constitucional, entendida como equidad en el acceso a bienes y servicios.
d) El derecho a la ciudad y la vivienda, arraigado en el principio constitucional del derecho a la vivienda y en la adhesión al Pacto Económico, Social y Cultural que consagra el derecho al hábitat.
e) La función social de la propiedad, exigiendo el respeto por las normas y garantizando la calidad de vida y el uso ambientalmente responsable.
f) La gestión democrática de la ciudad, promoviendo una gobernabilidad que propicie la participación de los diferentes sectores y actores de la comunidad, como también procedimientos administrativos transparentes y eficientes para el logro de los objetivos.

CAPÍTULO III. DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

3.1- Conceptos Generales

Para la fijación de los valores correspondientes a los indicadores urbanísticos se ha tenido en cuenta el tipo y característica del centro de población, la distribución de la población, los factores fisiográficos, los requerimientos ambientales y de habitabilidad, los usos del suelo definidos para la zonificación propuesta, la dotación de infraestructura de servicios y equipamiento urbano, las características morfológicas y paisajísticas.

3.2- Definiciones de términos técnicos

A continuación, se mencionan las definiciones que resultan indispensables para la interpretación del Código:

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

ALTURA DE LA FACHADA: Es la distancia vertical entre la línea determinada por el plano de la fachada y el de la cubierta o parapetos y la línea municipal de edificación, a partir de la cota de calzada de dicha Línea Municipal.

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

ÁREA URBANA: Territorio destinado a asentamientos humanos concentrados, que se encuentran en el ejido municipal, constituyendo localidades de diferentes escala o agrupamientos urbanos. Incluye viviendas, actividades terciarias, comerciales y de servicios.

ÁREA RURAL: Es el espacio destinado a la localización de usos relacionados con diferentes formas de la producción agropecuaria -extensiva e intensiva-, forestal y minera preponderantemente, pero que puede tener como complementarias las actividades de generación de energía, logística, residenciales y turísticas.

BLOQUE: Unidad de terreno rodeado de vía pública, de superficie indefinida. También se lo identifica como “manzana”, aunque este término es restrictivo, ya que alude a una determinada medida y proporción.

CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA: Es el tributo bajo la especie de contribución que debe aplicarse cuando existe un hecho generador de la participación en la valorización inmobiliaria bajo efectos de la acción del Estado, sea por un hecho administrativo como el cambio de normativa o por una obra, aun cuando esta no haya sido financiada por el Estado municipal.

CORAZÓN DE MANZANA: Espacio verde, libre, privado, interno de la manzana, conformado por la sumatoria de los fondos de parcela.

COTA DE LA MANZANA: Cota del punto más alto de la LM de la manzana según lo determinen las Oficinas Técnicas Municipales competentes.

COTA DE PARCELA: Nivel de cordón, “de la calzada” más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda medida en el punto medio de la línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

CUADRA: Extensión de una calle comprendida entre dos bocacalles sucesivas.

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir su superficie total, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

DISTRITO: Espacio física y jurídicamente delimitado que, junto con las áreas y las zonas, constituyen las herramientas adecuadas para una correcta zonificación. Los Distritos se pueden caracterizar por la

homogeneidad de su uso o de un tipo espacial (natural o arquitectónico), como también por contar con condiciones especiales de preservación, recuperación o de promoción.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Es el edificio que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

ESPACIO URBANO: Espacio comprendido entre los elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad. El espacio urbano se conforma por la sumatoria de los espacios parcelarios, de circulación y los verdes, libres y públicos.

ESPACIO URBANO DE DOMINIO PRIVADO: Es la resultante del espacio que no se puede ocupar y/o construir en una parcela por objeto de las restricciones al dominio.

ESPACIO PARCELARIO: Es el sector destinado a parcelas, sean urbanas o no; en razón de su finalidad se denomina espacio edificable.

ESPACIO VERDE, LIBRE Y PÚBLICO: Es el sector público en e que predomina la vegetación y el paisaje, cuya función es servir a la recreación de la comunidad y contribuir al mejoramiento y depuración del medio ambiente.

ESPACIO CIRCULATORIO: Es el conjunto de canales para circulación, compuesto por distinta jerarquía de vías que permiten la movilidad de diferentes modos de desplazamientos de las personas y de las cargas; abarca tanto elementos como rutas, avenidas, calles de diversa jerarquía y senderos peatonales, como también vías férreas o corredores aéreos y rutas navegables si fuera el caso.

EQUIPAMIENTO URBANO: Se entiende por tal al conjunto de edificios, instalaciones, recursos, así como servicios públicos y privados y su infraestructura, en los que se cumplen actividades al servicio de la población y de otras actividades urbanas. Los equipamientos urbanos incluyen al concepto de equipamiento comunitario.

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FIS) es un porcentaje normativo que indica la máxima superficie de un terreno que puede ser cubierta con materiales impermeables, limitando la infiltración de agua al subsuelo, con el fin de regular urbanísticamente para gestionar el drenaje y evitar inundaciones locales.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (FOS) Número que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT) Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio. Tiene carácter de límite máximo.

FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE: Corresponde a la superficie de la manzana que puede ser ocupada con volúmenes construidos comprendida entre la línea Municipal y la línea de frente interna, limita al Corazón de Manzana.

FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía pública lugar público.

FONDO LIBRE DE PARCELA: Es la superficie no edificable que se destina a espacio libre y que deberá ser plantada o forestada. El fondo libre de parcela está determinado entre el parámetro exterior del contrafrente o frente interno de la edificación y la línea divisoria de la parcela.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA: La que intercepta la línea Municipal y la línea divisoria de fondo.

LINEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN: Es la que delimita el área edificable de la parcela en el frente de la misma; coincidirá con la LM, salvo en los casos en los que se exige retiro obligatorio de frente o se determinen otras restricciones al dominio.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Es la que deslinda la parcela en la esquina de la vía pública.

MANZANA: Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registrada como tal en la Dirección de Catastro, con una superficie aproximada de 1 hectárea.

MACIZO: Porción de terreno, rodeada de calles, afectada a un uso urbano específico que se encuentra establecido en el Plan de ordenamiento Territorial.

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de calzada en el punto correspondiente al eje del frente de la parcela y referida al plano de comparación para la nivelación general de cada localidad.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria para estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

OCUPACIÓN DEL SUELO: Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre una parcela y las posibilidades de ubicación de la misma.

PARCELA/PREDIO/LOTE: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos. Se entiende como sinónimos a la nominación de parcela, predio o lote, para cualquier situación en la que se aplique.

PARCELA/PREDIO/LOTE BALDÍO: Inmueble en cuyo terreno la edificación no alcance el diez por ciento de la superficie de la parcela y cuente como mínimo con una edificación habitable de treinta y cinco metros cuadrados (35 m2), incluyendo módulo sanitario completo.

PARCELA/PREDIO/LOTE CON INMUEBLES DERRUIDOS: Aquellos que se encuentren en un estado de deterioro avanzado, que afecte a la totalidad o parcialidad de construcciones, y que hayan sido declarados inhabitables de conformidad con la normativa vigente

PARCELA/PREDIO/LOTE CON EDIFICACIONES PARALIZADAS: Son aquellos inmuebles que no presenten el final de obra al cumplirse un (1) año de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción, excepto aquellas paralizadas por orden judicial, en cuyo caso, se suspenderá el cómputo del plazo.

PARCELAMIENTO/LOTEO: Operación de subdividir manzanas, bloque u otra superficie de tierra para obtener parcelas o lotes.

PATIO INTERNO: Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación cerrado en todo su perímetro por construcción. A ese efecto se considera a las líneas divisorias de predios como parámetros edificados.

Se exceptuarán de esta denominación los espacios entre parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma y la distancia entre parámetros y altura de edificación que cumpla con la relación establecida en el Código de Edificación.

Se considerará patio interno al que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos o relaciones fijados en el código de edificación.

PLANO LÍMITE: Es el plano paralelo a la superficie del suelo que define la altura máxima de las edificaciones.

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

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

REGISTRO MUNICIPAL DE BARRIOS POPULARES: Es un Registro local, complementario del Registro Nacional de Barrios Populares, el cual amplía a dicha categoría otros barrios que son objeto de políticas sociales urbanas.

REFORMA: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

RETIRO OBLIGATORIO: Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

SEMI SÓTANO O SEMI SUBSUELO: Se considerará como tal cuando la cota de piso de la planta baja se encuentra como máximo a 1,20 m. de la cota 0.00 de la parcela, considerándose esa cota como el equivalente del nivel vereda.

SERVIDUMBRE: Restricción al dominio privado que se establece en función de un beneficio público o privado sobre un inmueble. El concepto se servidumbre también se aplica sobre los espacios circulatorios y los verdes, libres y públicos, en los cuales el Municipio puede autorizar diversos usos, conforme lo apruebe el código y la normativa administrativa en general.

SUPERFICIE EDIFICABLE DE UNA PARCELA: Es la superficie del suelo de la parcela ocupada por el edificio, definida por la proyección horizontal de los parámetros exteriores de sus muros externos.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE DE UNA PARCELA: Es la sumatoria de las superficies parciales edificables de todas las parcelas construibles, definidas por las proyecciones horizontales de los parámetros exteriores de sus muros externos.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la sumatoria de las superficies parciales de las salientes, voladizos, galerías, etc., que cuenta con dos o más lados abiertos.

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

UNIDAD ECONÓMICA DE EXPLOTACIÓN: Parcela rural cuya superficie permite, de acuerdo a las características de cada zona, una explotación que genera un rendimiento económico adecuado.

USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que sirve de apoyo para el desarrollo de los Usos Predominantes.

USO CONDICIONADO: Es aquel que puede estar permitido en cada una de las zonas en la medida en que cumplan con requisitos particulares establecidos por la Autoridad de Aplicación.

USO DE SUELO: Es la función asignada a las parcelas o unidades de terrenos de cada zona, con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO NO CONSIGNADO: Es aquel que no está incluido en la clasificación de usos y que no se encuentra entre los expresamente prohibidos. Su incorporación requerirá la correspondiente modificación normativa mediante Ordenanza y la posterior convalidación provincial, de conformidad con el procedimiento previsto en el Decreto Ley 8912/77.

USO NO PERMITIDO: Aquel que resulta incompatible con las características asignadas a una zona específica.

USO PERMITIDO: Es aquel que cumple con los recaudos exigidos en la Zonificación, y con los requisitos que exigen las normas que rigen la actividad, sean éstas de competencia nacional, provincial y/o municipal.

USO PREDOMINANTE: Es el uso principal previsto en la zona donde se implanta.

USO TOLERADO: Es aquel existente con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma, que fue legalmente otorgado bajo una normativa anterior pero que queda fuera del presente Código.

VÍAS COLECTORAS: Las que penetran en unidades de barrios con el fin de distribuir los viajes al interior del área o de la zona.

VÍAS DE CIRCULACIÓN PRINCIPALES: Las que cumplen la función de servir a centros significativos de actividad, conducen los mayores volúmenes de tránsito y responden a los requerimientos de viajes de mayores longitudes.

VÍAS DE CIRCULACIÓN SECUNDARIAS: Las que interconectan y alimentan el sistema principal, proveen el acceso a distintos sectores de la zona urbana, pero no tiene por destino penetrar en unidades de barrio.

VIVIENDA COLECTIVA: Establecimientos habitacionales de uso colectivo tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluye en esta definición los hoteles y pensiones.

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Unidad de vivienda única por lote, predio o parcela.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Capacidad de un lote de recibir una o dos viviendas, sin distinguir si se encuentran vinculadas materialmente o no, pero sí que cuentan con accesos diferentes. Puede ser en propiedad horizontal u otras.

ZONIFICACIÓN: La zonificación consiste en la delimitación de áreas o polígonos territoriales, que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población.

ZONA: Unidad homogénea que por sus características, constituye un límite jurídico-administrativo basado en límites físicos y catastrales. La zona es una unidad en la cual se determinan objetivos, criterios y herramientas de acción concreta como lotes mínimos, capacidad de construcción o tipos de usos, entre otros factores.

ZONA USOS ESPECÍFICOS: Aquellas actividades e infraestructuras dispersas en el área rural, complementaria o urbana que, por su naturaleza, escala o impacto, requieren de sectores delimitados en forma exclusiva o absolutamente preponderante para su desarrollo.

3.3- Abreviaturas

Las abreviaturas y sus correspondientes significados utilizados en el Código, son las que se detallan a continuación:

AA	Autoridad de aplicación
ABSA	Aguas Bonaerenses Sociedad Anónima
AC	Área Complementaria
AU	Área Urbana
AR	Área Rural
ADA	Autoridad del Agua
BC	Barrio Cerrado
CC	Club de Campo
CD	Concejo Deliberante
COVI	Contribución obligatoria por valorización inmobiliaria
DE	Departamento Ejecutivo
Di	Distrito
DOP	Dirección de Obras Particulares
DL	Decreto Ley
EM	Eje medianero
FOS	Factor de Ocupación del Suelo
FOT	Factor de Ocupación Total

H máx.	Altura máxima
Ha	Hectárea
Hab	Habitante
HCD	Honorable Concejo Deliberante
LM	Línea Municipal
m.	Metro lineal
m2	Metro cuadrado
PL	Plano límite
PEN	Poder Ejecutivo Nacional
PEM	Poder Ejecutivo Municipal
PEP	Poder Ejecutivo provincial

TÍTULO II. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

1.1- de la delimitación de áreas

La totalidad del suelo del Partido de Bahía Blanca cuenta con una clasificación preliminar por áreas, la cual se estructura en tres (3) tipos, según lo establece la normativa provincial. Tal clasificación es esencial para una primera delimitación de usos,

1.1.1- Área Urbana

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en cuyo suelo se desarrollan actividades vinculadas con la residencia, la recreación, los servicios y la producción, cuando sus formas e intensidad son compatibles.

Una característica esencial del AU es mantener un alto grado de cohesión entre las partes, conformando un núcleo en donde las actividades se complementan potenciando las mismas, aunque también presentando conflictos. La normativa debe orientar el desarrollo promoviendo las actividades y obras que puedan generar sinergias y reduciendo aquellas que pueden presentar conflictos.

El AU se subdivide en: sub-área urbanizada (SAU) y sub-área semiurbanizada (SASU).

La primera de ellas (SAU) corresponde a los sectores del AU en donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario que garantizan un modo de vida pleno. El perímetro de esta subárea, continuos o discontinuos, comprende sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas. Dichos sectores también deben de estar provistos de buenas vías de circulación y conexión, espacios verdes en cantidad suficiente y de adecuada accesibilidad, como también equipamientos públicos y privados correspondientes a la administración, el sistema educativa, de salud, de seguridad, financiero y una suficiente actividad comercial central y barrial que provea del abastecimiento minorista necesario a la población de dicha área e incluso a la que puede estar llegando motivo de su propia atracción.

La segunda (SASU) corresponde a los sectores intermedios o periféricos y que, como características principales presenta una baja densidad de población y de actividades comerciales, la inexistencia de algunos servicios (cloacas principalmente), la falta de acceso a espacios públicos de calidad y a una parte importante de los equipamientos, como también una baja presencia de la actividad comercial. Esta subárea puede tener por vocación crecer y convertirse en parte de la subárea urbana o mantenerse como tal, preservando sus características de periférica.

1.1.2- Área Complementaria

Corresponde a los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, sin embargo, en esta área pueden establecerse zonas de muy distinto uso o función. El AC se caracteriza como un área de transición entre lo urbano y lo rural, pero tal situación a veces puede manifestarse de maneras

muy diferentes, como barrios abiertos de residenciales parque con muy baja densidad, como reserva de ensanches urbanos o sea suelo que podrá en el futuro incorporarse, como la localización de actividades urbanas que por su lógica se entroncan con la movilidad de las rutas, como la ubicación de zonas industriales o de servicios que conforman parte del entramado productivo de la ciudad o, como zonas especiales de residencias principalmente de barrios cerrados.

1.1.3- Área Rural

Es la destinada a las actividades productivas del medio rural y todas las actividades residenciales, comerciales, de servicios e industriales que se encuentran íntimamente ligadas a ella.

Específicamente son actividades centrales del AR las relacionadas con la producción agrícola y ganadera, de manera intensiva o extensiva, sean tradicionales o no. También lo son las actividades mineras, la producción de energía eólica y las turísticas, cuando las mismas se encuadran dentro de las características del "turismo rural", del "turismo aventura" o del "turismo ecológico".

Dentro del AR pueden existir figuras como las de reservas naturales o paisajes protegidos en donde las actividades son esencialmente limitadas y por lo tanto el suelo no se define por su actividad sino por su protección.

El suelo rural de protección también se da en el borde de la ciudad, de las distintas localidades y de los asentamientos que puedan existir, limitando allí el uso de prácticas que pueden resultar nocivas para la población o materializando barreras de protección para prevenir riesgos en el área urbana.

También el suelo rural puede ser el sitio de localización de industrias; cuando las mismas están vinculadas con la actividad productiva del campo o de la región se las entiende como complementarias a dicho espacio y por su propia naturaleza quedaran circunscriptas a dicha área. Sin embargo, también podrán existir industrias o complejos industriales con características diferentes a la producción local o regional, o que por su grado de complejidad no son adecuados a existir dentro del propio espacio rural. En estos casos, se conformará un área complementaria con zonificación industrial dentro del propio espacio del AR, satisfaciendo así los requerimientos necesarios de la normativa general.

Del mismo modo, el suelo rural puede ser objeto de la radicación de empresas de servicios o de logística que, cuando su actividad o dimensión sea suficientemente importante serán identificadas como distritos especiales dentro de áreas complementarias.

En el suelo rural también pueden radicarse emprendimientos residenciales abiertos o cerrados como los clubes de campo; en estos casos, la clasificación del suelo cambiará a partir de su redefinición como extraurbano.

Visto las diversas actividades que pueden darse en el área rural, es fundamental establecer previamente cuáles son los suelos aptos y cuáles no para la radicación de muchas de ellas. Se establecen como sitios no aptos para la radicación de cualquier emprendimiento residencial, de servicio o industrial, a todo el suelo que conforma el valle de inundación del Napostá, reservando

el mismo para ser inundado conforme a la idea proyecto de la construcción de un dique en Puente Canessa.

1.2- de la zonificación y sus espacios

En las distintas áreas, deberán definirse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características propias, siendo las principales las: i) residenciales, ii) comerciales, iii) administrativas, iv) industriales y, v) de usos específicos. Las zonas pueden tener diferentes grados de convivencia o de exclusividad, conforme se definan en cada sector de las plantas urbanas.

En las áreas también podrán definirse zonas por tipo de suelo conforme a un interés común, siendo las principales: vi) las de reserva o protección, vii) reserva para ensanche urbano, viii) de recuperación mediante obras o un plan de manejo específico, ix) de usos específicos como corredores de movilidad o de energía, x) de defensa o seguridad, o toda otra acción que se encuentre prevista en los instrumentos de planificación y que se determine preventivamente como tal.

Las zonas se conforman con diferentes tipos de espacio, a saber: i) espacios circulatorios, ii) espacios verdes, libres y públicos, iii) espacios parcelados.

i) Los espacios circulatorios son las vías de tránsito para vehículos y peatones, en su sentido amplio, conformado por avenidas, calles, ciclovías, sendas y veredas, que en su conjunto comprenden el espacio de la movilidad urbana. Los espacios circulatorios deben ser seguros, confortables (en términos ambientales), atractivos y con adecuadas medidas de accesibilidad.
Según su importancia, los espacios circulatorios se organizan en: trama interna y trama externa.

   a. Trama interna: toda estructura de circulación que se encuentre dentro del área urbana, como ser vías del ferrocarril, avenidas principales y secundarias, calles principales y secundarias, de penetración, de distribución barrial, ciclovías, sendas, bicisendas y espacios para estacionamiento.
   b. Trama externa: son las vías de la red troncal que atraviesa el Partido, con sus caminos principales y secundarios, y los accesos urbanos, como ser las avenidas de circunvalación.

El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios con los espacios verdes, libres y públicos, procurando la más segura movilidad y el desplazamiento más eficiente de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación de las áreas y de las zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal, pero integrando a su vez las diferentes movilidades en un espacio de circulación común.

El sistema de circulación permitirá un tránsito vehicular diferenciado según las densidades de cada zona y los usos urbanos previstos, con lo cual las dimensiones y

materialidad de las arterias variará y se adaptará a las condiciones ambientales de cada zona o distrito.

ii) Los espacios verdes, libres y públicos son aquellos en los que predomina la vegetación y el paisaje, cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del ambiente. Estos espacios están constituidos por los parques (en sus diferentes tipos), las plazas (en sus diferentes tamaños) y los patios recreativos.
Forman parte de estos espacios aquellos que bajo dominio municipal cuentan con algún tipo de restricción de acceso, pero que su carácter es totalmente público.

Dentro del área urbana y complementaria, se ubicarán los parques, plazas, plazoletas y espacios vecinales. Se deberá observar una equilibrada distribución de los mismos, de tal forma de beneficiar la accesibilidad en términos de cercanía por parte de la población. También se observarán condiciones de calidad y cantidad del suelo destinado a espacios, asegurando que los mismos cumplen con su función social. La calidad se expresa en el buen estado de sus espacios verdes, la posibilidad de recorrerlo de manera segura y contando con buenos sitios de estancia y recreación para los diferentes grupos de edad y de género. La cantidad se expresa en una relación de superficie que se establece en tres y medio metro cuadrados por habitantes (3,5 m2/hab.) para plazas, plazoletas y espacios libres vecinales, y de cuatro metros cuadrados por habitantes (4 m2/hab.) para parques urbanos.

iii) Los espacios parcelados son aquellos sectores destinados a parcelas urbanas, complementarias y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios susceptibles de contar con potencial edificatorio.

A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y el conjunto de ellas delimitarse conforme a sus usos preponderantes. El distrito es una zona más acotada con un uso muy específico.

En el Partido de Bahía Blanca, la clasificación preliminar de áreas y su consecuente zonificación se estructuran en función de cuatro (4) localidades: Bahía Blanca, Ingeniero White, General Daniel Cerri y Cabildo.

A los efectos de una correcta identificación, la nomenclatura que identifica responde a sus usos preponderantes y, de existir más de una zona con dichas características, será completada con una identificación numérica. A la nomenclatura de zonas podrá anteponerse la de área cuando sea necesario.

Cuando un uso sea muy específico y homogéneo, se identificará como “distrito” y guardará una identificación genérica y otra específica. En el caso del equipamiento ferroviario, el distrito será identificado con la sigla FC y consecuentemente con una identificación especial e irrepetible. En el caso de los equipamientos, de cualquier tipo, la sigla precedente será EQ y luego una identificación específica.

1.3- Calificación de las zonas

Las zonas son ámbitos, dentro de un área, en la que podrán localizarse usos predominantes diferenciados según su tipo y de acuerdo a las características locales preexistentes. Su regulación se definirá en relación a sus características o a los objetivos de la misma.

Según su tipo, las zonas pueden ser Centrales, Comerciales, Residenciales, Industriales, de Servicios y de protección.

a) Zonas Centrales: son aquellas que ejercen una influencia sobre el resto de la localidad y concentran distintos tipos de actividades, como ser administración de organismos públicos, sistema financiero, organizaciones de la comunidad, comercio de diferentes rubros y distintas escalas, residencia principalmente multifamiliar, gastronomía, hotelería y otros. Generalmente son el origen de la localidad, así que cuentan con el principal acervo de patrimonio construido, el cual puede configurar en sí mismo una zona o ser parte de las diversas manifestaciones.

b) Zonas comerciales: son aquellas en las que preponderantemente o de manera exclusiva se destinan a comercios. Las hay espontáneas y planificadas. Las primeras generalmente se relacionan con agrupamientos comerciales de similares características o rubros que, con el tiempo, han conformado una centralidad (a veces con la forma de corredor comercial) generando una atracción que escala a toda la ciudad. Por otra parte, están los centros comerciales que son grandes equipamientos que en sí mismo constituyen una zona comercial planificada.

c) Zonas Residenciales: son aquellas destinadas preponderantemente a las formas de habitar la vivienda y tienen distintas características. Hay zonas densas o no, de usos mixtos, es decir en donde el comercio barrial tiene lugar e incluso algunas actividades laborales. Hay zonas de residencia exclusiva, con baja densidad y con una interacción fuerte con el medio natural.

d) Zonas Industriales: son aquellas que agrupan actividades industriales de diversa complejidad. Por sus características, Bahía Blanca es un Partido con una muy importante radicación de industrias de gran porte, vinculadas a procesos productivos y logísticos que la relacionan con otras regiones y países. Estas grandes empresas demandan encadenamientos hacia adentro de la ciudad conformando un entramado especial.

e) Zonas de Servicios: son sectores vinculados a las rutas o a la circunvalación, en donde se producen actividades relacionadas con los servicios y la logística, dado que la ciudad es un nudo central de desplazamientos, transferencia y rupturas de cargas. La circunvalar es el sector por excelencia para la ubicación de las zonas de servicios, sobre todo, el sector sur brinda el nexo entre las rutas nacionales y los servicios portuarios, aunque también han ido generando nodos urbanos.

f) Zonas de protección: son zonas que pueden adquirir formas diferentes como por ejemplo la protección respecto de la aplicación de agroquímicos en el borde de las zonas residenciales, los espacios cortafuegos, las que brindan reservas de suelo por inundación y las restricciones a las industrias y sectores aledaños.

1.4- Zonas de usos específicos (ZUE)

Las zonas de usos específicos ~~os distritos~~ son ámbitos singulares, caracterizados justamente por un uso o territorio particular que debe identificarse para su buen desarrollo. Las zonas de usos específicos tienen aspectos particulares respecto de su entorno, pero también deben relacionarse de la mejor manera posible. De acuerdo a su uso, están los que se complementan naturalmente y aquellos que funcionan más independientemente.

Los planes particularizados parciales son instrumentos que pueden modelar, promover e integrar el desarrollo de un distrito. Más allá de los especificados en este código, es importante contar con la posibilidad de aplicar ese tipo de planes en un desarrollo más armónico entre el distrito y el entorno de la zona que lo rodea.

Estas zonas se clasifican en función de la relevancia y/o tipo de su uso en: usos específicos o equipamientos.

Los de usos específicos se relacionan con las funciones esenciales que hacen a la ciudad, por ejemplo, la planta potabilizadora, el hospital municipal, el relleno sanitario, etc.; mientras que los de equipamiento pueden ser del tipo recreativo, deportivo, cultural, ambiental o social, como es el Club Tiro Federal, la Sociedad Rural de Bahía Blanca, el Parque Villa Rosas, entre otros.

Cada distrito tendrá sus indicadores especiales, pero además las exigencias urbanísticas que se crean necesarias para aportar desde cada lugar a un territorio más sostenible e integrado.

1.5- Creación o ampliación de un núcleo urbano o centros de población

1.5.1- de la creación de un núcleo urbano

Se entiende por crear un núcleo urbano al proceso por el cual se acondiciona el territorio con el fin de realizar la localización de actividades humanas intensivas, con usos que involucren la residencia, los servicios y la producción.

La creación de un núcleo urbano nuevo podrá ser a instancias de la Provincia o del Municipio sobre dominio propio o mediante compra, permuta o expropiación de suelos privados. Siempre será con opinión fundada en la necesidad de creación, con un plan particularizado que sustente las obras y con la aprobación mediante ordenanza del Municipio y posteriormente del Poder Ejecutivo Provincial.

La opinión fundada deberá centrarse en:

a- Justificación de los motivos y necesidades que inducen a la creación de un nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que va a cumplir dentro del sistema urbano del Partido de Bahía Blanca y su articulación regional.
b- Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c- Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a su uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
d- Demostración de las fuentes de abastecimiento de agua potable en calidad y cantidad suficientes para cubrir las necesidades de la población a servir.
e- Factibilidad real para dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su funcionamiento.
f- Plan Particularizado del nuevo núcleo urbano, conteniendo como mínimo:

i) Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales previstas
ii) Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
iii) Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
iv) Red primaria de servicios públicos.
v) Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por la normativa provincial y municipal.
vi) Plan de movilidad sostenible, integrando el sistema de vías de tránsito y los espacios verdes, libres y públicos.
vii) Herramientas para una gestión democrática de la localidad y para un financiamiento urbano sostenible y responsable.

g- Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación del equipamiento comunitario.

1.5.2- de la ampliación de un núcleo urbano

Se entiende por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, con el fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que se cumplen.

La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta de la Municipalidad de Bahía Blanca -con ordenanza del Concejo Deliberante-, justificada en un estudio que sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento debe cumplir con los siguientes recaudos:

a- Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta por ciento (30 %) de las parcelas sin edificar.
b- Que se demuestre la existencia de fuentes de abastecimiento de agua potable en calidad y cantidad suficientes para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
c- Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que haga previsible la evolución de dichos usos en el futuro inmediato.

d- La aptitud ambiental para el desarrollo urbano del sitio elegido.
e- La evaluación de la situación existente en el área o zona afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
f- Demostración de la factibilidad real de dotar al sector elegido de los servicios esenciales y del equipamiento que establece la norma.
g- Plan particularizado de la ampliación, conteniendo como mínimo lo siguiente:
   i) Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta
   ii) Densidad poblacional propuesta
   iii) Trama circulatoria y su conexión con la red existente
   iv) Localización y dimensión de los espacios verdes, libres y públicos, como también de las reservas de suelo fiscal.
h- Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

1.4.2.1- de la ampliación urbana, sin el cumplimiento de suelo adyacente construido

Se puede extender lo urbano sin cumplir lo establecido del setenta por ciento de las parcelas construidas en las adyacencias de la ampliación, si en ella se lleva a cabo una operación integral y, además de las exigencias básicas, se consta que:

i) Las parcelas a habilitar estén dotadas de todos los servicios esenciales y del equipamiento urbano que establece la norma.
ii) La construcción de edificios en el total de las parcelas, en un tiempo perentorio menor a los cinco años.
iii) La apertura y cesión de espacios de circulación y de esparcimiento completos y con su red de servicios.
iv) La construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Autoridad de Aplicación constate e informe situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o con excesivo precio de oferta. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

1.4.2.2- del control de la expansión

La expansión conlleva costos excesivos públicos y privados, toda vez que la transformación de un suelo implica la construcción de vialidades, redes de infraestructura y construcción de espacios comunes, además del mantenimiento de los mismos y de los servicios que deben brindarse a dicha población.

Por ello, toda expansión urbana deberá ser controlada de manera tal de asegurar que cualquier situación de expansión sea por una necesidad fundada y con la seguridad de que los costos derivados de su construcción y de su funcionamiento serán absorbidos por el propio desarrollo. También es importante prever que la construcción de las parcelas, sean materializadas en un tiempo prudencial, sin producir vacíos extendidos en el tiempo. A los

efectos de cumplir con ello, es posible plantear medidas de promoción al inicio del desarrollo y otras de presión al suelo vacante pasados los primeros años del mismo.

La baja densidad detectada en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca hace que este punto sea particularmente significativo y que las medidas de expansión, que lógicamente pueden existir, sean analizadas con precaución y con todas las medidas complementarias para no producir nuevos espacios de muy baja densidad.

1.5.3- de la reestructuración de un núcleo urbano

Cuando una determinada zona, distrito o sector (puede ser parte de una zona o de varias) se encuentre ante una dificultad, problema u oportunidad, se deberá elaborar un Plan Particularizado Parcial, en los términos de la presente norma, con el fin de establecer las pautas principales de reestructuración de dicho sector.

La reestructuración urbana puede obedecer a características económicas, sociales o ambientales, pero su propuesta debe encauzarse en los principios rectores de la presente norma y en las metodologías que brindan las diferentes herramientas que aquí se presentan.

CAPÍTULO II. TRAZADO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

2.1- Trazado de la red vial, clasificación y restricciones

2.1.1- Jerarquía y clasificación de la red vial

La red vial constituye un sistema con jerarquías y características diferentes. El Código toma las definiciones, los criterios y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial que orientan la planificación, apertura, ensanche y regulación de las vías de comunicación en función de la conectividad, la jerarquía y la funcionalidad territorial.

De acuerdo a su jerarquía y función, el sistema vial se clasifica en:

a- de articulación regional

Es el subsistema que se integra las rutas nacionales y provinciales con la ruta-avenida de circunvalación y las conexiones a las avenidas de ingreso a la ciudad.

Se caracteriza por la consolidación de frentes de servicios en las rutas y en parte de la circunvalar, a veces con servicios diversos vinculados con el tránsito de cargas y personas, otras veces como nodos de asistencia a zonas industriales o residenciales de la ciudad que eligen estas localizaciones.

Este sistema contiene flujos diversos como ser los que se dan entre localidades del Partido, los que llegan o salen a la ciudad y los que la atraviesan. Todos tienen

características diferentes y usan las vialidades de manera distinta, por ello la construcción del espacio debe hacer énfasis en los tres tipos de sujetos de movilidad.

El subsistema de articulación regional se conforma con:

1- Rutas Nacionales 3 Norte, 3 Sur, 33, 51 y 35 y Rutas Provinciales 3 "vieja" y 252.
2- Camino de circunvalación, incluyendo rotondas y sus conexiones con avenidas de ingreso y egreso.

b- de estructura urbana

Es el subsistema integrado por las avenidas de ingreso y salida de la ciudad, junto con aquellas que contienen los principales flujos entre la subárea urbana consolidada y la subárea urbana no consolidada. La consolidación en el tiempo del sistema vial y el crecimiento del parque automotor y de los flujos hace que continuamente se revisen las estrategias de tránsito; el fortalecimiento de movilidades de bajo impacto -ciclistas y peatones- complejiza el abordaje en dichas áreas consolidadas e impacta con los requerimientos a la edificación.

Las tendencias de población hacia el norte y noreste hacen necesario reforzar el sistema vial estructura para dar respuesta a estas necesidades, a la vez que es necesario mantener, consolidar y realizar infraestructuras en gran parte de la ciudad ya urbanizada.

El subsistema vial estructura se conforma con:

1- avenidas de ingreso y egreso: Juan Manuel de Rosas (Indiada), 14 de Julio, Alberto Pedro Cabrera, Complejo Urbano Juan Domingo Perón - Camino a la Carrindanga, Alem, Zelarrayán, Castelli, Don Bosco, Colón, Undiano, Santiago Dasso, Brown,

c- de distribución barrial

La distribución hacia dentro de las zonas y particularmente de los barrios también tiene una jerarquía a observar y proponer. Hay calles principales que, por sus características y sus usos son las que cuentan con mayor uso, pero también hay secundarias que cumplen una función importante en la distribución hacia el interior del barrio. Por último, hay calles cuya función es casi única y se centra en llegar a un destino especial, sin cumplir una función de articulación o de paso.

1- Calles de interconexión barrial, que articulan barrios entre sí o comunican barrios con avenidas
2- Calles principales, con flujos centrales dentro del macrocentro o en barrios
3- Calles secundarias, con flujos internos dentro de un barrio
4- Calles menores, aquellas que solo conducen a un grupo de parcelas o a un destino puntual.

2.1.2- Apertura de calles

En toda modificación constructiva y, en general, en todo trámite municipal que no implique modificación parcelaria sobre bienes inmuebles afectados por apertura o ensanche de calles, deberán establecerse restricciones al dominio en las futuras prolongaciones de calles y/o futuros ensanches. En consecuencia, no podrán realizarse construcciones sobre los sectores alcanzados por las proyecciones de dichas calles.

El diseño de la trama circulatoria tiene como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y los espacios verdes y/o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte y observando prioridad en las diferentes modalidades de movilidad. Su diseño hará especial énfasis en la ambientación, el confort, la accesibilidad y la seguridad.

Toda intervención en el territorio, como parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, materialización del uso urbano, y/o localización de actividades o ejecución de obras viales, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles respetando las siguientes dimensiones establecidos por el DL 8912/77 en su art. 12.

2.1.2.1- Ancho mínimo

Se entiende por ancho mínimo obligatorio de una vía de circulación a la medida mínima existente entre dos puntos perpendiculares pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía. Las medidas mínimas están definidas en el Decreto 1549/83, reglamentario del Artículo 12 del DL 8912/77.

La trama circulatoria, en cualquier área, zona o distrito, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

a- Red de conectores primarios: las avenidas principales deberán tener, como mínimo de ancho, cuarenta metros (40 m) y las avenidas secundarias treinta metros (30 m).
b- Calles principales, estructurantes de la movilidad interna: mínimo veinte metros (20 m). Exigible en toda zona en la que existan o se promuevan edificaciones con vivienda multifamiliar.
c- Calles secundarias o de servicio, quince metros (15 m).
d- Calles de penetración y retorno: once metros (11 m), hasta una longitud de ciento cincuenta metros (150 m); trece metros (13 m) hasta doscientos cincuenta metros (250 m) y quince metros (15 m) para mayor extensión y, en todos los casos, un «cul de sac» de veinticinco (25) metros de diámetro.
e- Calles peatonales: se admitirán únicamente en proyectos de conjunto. Su ancho mínimo será de seis metros (6 m) cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de once metros (11 m).

Para nuevos fraccionamientos se deberán ceder al dominio público municipal los espacios de Circulación (calles) para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías de circulación.

Tipo de andén	Ancho entre Línea Municipal (metros)	Ancho de calzada (metros)	Ancho de veredas (metros)
Avenida principal	40	32	4
Avenida secundaria	30	22	4
Calle principal o vía primaria	20	13	3,5
Calle secundaria o de servicio	15	9	3
Calle de penetración y retorno	11/13/15	6/8/10	2,5
Bicisendas		3	
Peatonal	6/11	6/11	

2.1.2.2- La Autoridad de Aplicación podrá considerar dimensiones inferiores a las ya establecidas cuando resulten impracticables por tratarse de sectores ya consolidados. Deberá fundamentar la decisión e indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y las retribuciones o mecanismos que resulten pertinentes para su regularización.

En caso de ampliaciones sobre trama existente, podrá admitir dimensiones inferiores a las ya establecidas cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

2.1.2.3- Las vías de circulación deben asegurar una movilidad segura, sin barreras ni obstáculos, salvo aquellos que son producto del ordenamiento y pacificación del tránsito vehicular, sean físicos, mecánicos o electrónicos.

2.1.2.4- Todo plan parcial, fraccionamiento o loteo, deberá contar con una vía principal como máximo cada quinientos metros entre calles, como mínimo. La autoridad de aplicación realizará estudio a efectos de establecer cuáles son las calles troncales y su viabilidad. Dicha vía, además de las dimensiones de la calle y de las veredas, deberá incorporar como mínimo una bicisenda de doble mano y una línea de iluminación que no obstaculice ninguna de las dimensiones precedentes de vereda, andén ni bicisenda.

2.1.2.5- Se admiten calles secundarias cuando no hay una continuidad con la conexión entre barrios o que se encuentre dentro de la trama principal del barrio que se proyecta.

2.1.2.6- En casos de vías férreas, rutas, cursos de agua, se dejarán calles laterales a los lados, según lo establezcan los respectivos organismos responsables y la normativa que aplica en cada

caso. Dichas calles pueden ser primarias o secundarias, pero siempre deben incorporar una bicisenda de doble tránsito, salvo cuando las preexistencias no lo permitan.

En los sectores que no estén consolidados, se deberá ceder una calle paralela a las vías del ferrocarril a ambos lados de 12 metros.

Quedan eximidos de la misma en los siguientes sectores:

- Vías del Ferrocarril Gral. Roca vía Lamadrid, ramal Estación Sud desde calle Jacksonville hasta Méjico

- Vías del Ferrocarril Gral. Roca, ramal Estación Noroeste desde Avda. La Plata hasta Méjico

- Vías del Ferrocarril Sud al Neuquén desde Pbro. Juan Bautista Bigio hasta Maestro Piccioli

Además, se debe prever la materialización de la calle de interconexión de Avenida Napostá con Avenida Cerri, en el tramo comprendido entre las calles Belgrano y Brandsen, paralelo al corredor ferroviario vía Lamadrid denominada Avda. del Bicentenario

2.1.2.7- En toda arteria se deberá tener en cuenta los “conos de visibilidad”, más allá de los determinados por ley en los casos de rutas y vías férreas, la autoridad de aplicación de la presente norma podrá disponer las particularidades para cada una de las localidades.

Asimismo, si se proyecta una nueva vía circulatoria que es continuidad de otra existente que no tiene las dimensiones adecuadas, la nueva se deberá dimensionar de acuerdo a su uso independientemente de que se diferencie del trazado precedente, asegurando un adecuado acceso al barrio.

2.1.2.8- En zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m) y las medias calles de quince metros (15 m) en dichas zonas, las calles de penetración y retorno deberán tener un “cul de sac” de cuarenta metros (40 m) de diámetro.

2.1.3- Reserva para ensanche de arterias

La afectación de espacio para ensanche de arterias se establecerá como restricción al suelo parcelado o no, que se impone para disponer en el futuro de dicho espacio y poder ensanchar dicha vía de circulación.

La reserva por ensanche actúa complementariamente con cualquier otro retiro que se aplique en la zona.

Cuando por alguna razón se pretenda dar una excepción a la norma en beneficio de una situación particular, es importante comprender que se daña toda la estrategia de retiro planificada para la calle y que, dicha particularidad puede actuar como un principio de igualdad para todo el resto y ser motivo de un reclamo general. Por lo tanto, al evaluar el otorgamiento de ese beneficio, hay que establecer si es conveniente o no mantener dicho ensanche y, en todo caso, que sucede con dicha excepción si la traza se materializa, de tal forma que no lo impida y no genere situaciones conflictivas.

Las oficinas técnicas exigirán la cesión de los ensanches de calles previstos en el art 2.1.4.1 en todas las presentaciones de modificación parcelaria. En caso de presentación de construcciones nuevas, se deberá prever una restricción al dominio. En el caso de construcciones nuevas se materializará como nueva línea de edificación. En caso de modificaciones parcelarias será la nueva línea municipal.

2.1.3.1- Reserva de ensanches de calles que siguen vigentes

Se mantienen las siguientes reservas de calles con sus anchos ya establecidos, a saber:

BERUTI; desde Montevideo hasta Arroyo Napostá,
ancho coincidente con la afectación de la DVN (Dirección de Vialidad Nacional)
BRANDSEN; desde Chiclana hasta Avda Napostá
ancho 23 metros
14 de JULIO; desde Fragata Sarmiento hasta Jorge Newbery
ancho: 40 metros
14 de JULIO; desde Balboa a Fragata Sarmiento
ancho: 23 metros
MARTÍN CORONADO; desde Ángel Della Valle hasta Julio Sánchez Gardel
ancho: 23 metros
CABILDO; desde Chiclana hasta intersección de Nueva Provincia y Bou Juan B. Justo
ancho: 30 metros
CUYO; desde Luis Emilio Vera hasta Dr. Valentín Vergara
ancho: 30 metros
CHILE; desde Tarapacá hasta Avda. Juan Manuel de Rosas
ancho: 23 metros
CHILE, desde Avda. Juan Manuel de Rosas hasta Tres Lomas
ancho: 30 metros
CHUBUT; desde Félix Frías hasta Daniel de Solier
ancho: 23 metros
MONSEÑOR Miguel de ANDREA; desde Chiclana hasta intersección con Lino Enea Spilimbergo
ancho: 30 metros
17 de MAYO; desde Pacífico hasta Fortín Carhue
ancho: 23 metros
LUIS MARÍA DRAGO; desde O'Higgins hasta Donado
ancho: 18,50
ECUADOR; desde Avda. Juan Manuel de Rosas hasta Gral. Nicolas Levalle
ancho: 23 metros
ECUADOR; desde Gral. Nicolas Levalle hasta Daniel de Solier
ancho: 25 metros desde la línea de edificación al costado SE
EL CALDEN; desde Monseñor Miguel De Andrea hasta Ángel Della Valle
ancho: 23 metros
EL RESERO; desde Los Churrinches hasta Dr. Valentín Vergara
ancho: 23 metros
BOULEVARD JOSE MANUEL ESTRADA; Desde Tierra del Fuego a Teniente Farías
ancho: 23 metros
FRAGATA SARMIENTO; desde Hipólito Yrigoyen a Monseñor Miguel de Andrea
ancho: 23 metros
JAMES HARRIS; desde Arroyo Napostá hasta Combate de Montevideo

ancho: 23 metros
JOSE HERNANDEZ; desde Estomba hasta Avda. Alem
ancho: 23 metros
COMPLEJO URBANO JUAN DOMINGO PERON: hasta el límite del área rural
ancho: 50 metros
ANTONIO LATANZIO; desde Estomba hasta Los Churrinches
ancho: 23 metros
NECOCHEA; desde Fragata Sarmiento hasta Jorge Newbery
ancho: 23 metros
NEWTON; desde Agustín de Arrieta hasta El Jacaranda
ancho: 22,32 metros
CAP. DE NAV. JOSE MARTINEZ desde Neuquén hasta Chubut
ancho: 20 metros
NICOLAS PIREZ; desde Estomba hasta Don Bosco
ancho: 23 metros
PILMAIQUEN; desde Hipólito Yrigoyen hasta Indiada
ancho: 23 metros
IGNACIO PIROVANO; desde Indiada hasta Monseñor Miguel de Andrea
ancho: 23 metros
MARIANO REYNAL; desde Las Quintas hasta Oliverio Girondo
ancho: 23 metros
RINCÓN; desde Indiada hasta Rafael Obligado
ancho: 23 metros
MANUEL UGARTE; desde Estomba hasta Don Bosco
ancho: 23 metros
FELIPE VARELA; desde Luis Emilio Vera hasta Los Churrinches
ancho: 23 metros
LUIS EMILIO VERA, desde Hipólito Yrigoyen hasta Complejo Urbano Juan Domingo Perón
ancho: 30 metros
LUIS EMILIO VERA, desde Complejo Urbano Juan Domingo hasta El Resero
ancho: 50 metros
ZELARRAYÁN desde Canal Maldonado hasta Oliverio Girondo

En los casos de ensanche de calles existentes, el espacio entre la antigua Línea Municipal y la nueva podrá destinarse a espacio verde y/o vereda, provisoriamente, hasta la materialización del ensanche. Cuando dicho espacio sea cedido al uso público mediante plano de mensura, el propietario está eximido del pago de los derechos de construcción por obras a realizar.

En las construcciones existentes, ubicadas en el sector correspondiente al retiro de frente por futuro ensanche de calle, podrán realizarse reformas, sin ampliación de superficies, siempre y cuando las construcciones tengan existencia previa al año 1991.

2.1.3.2- Reserva de ensanches de calles que se desafectan

BERUTI; desde avenida Colón hasta Montevideo
BLANDENGUES; desde Estomba hasta Sixto Laspiur
CASTELLI; desde Colón hasta Alfredo Lorenzo Palacios
CNEL. CHARLONE; desde Estomba hasta Fortín Carhue
DON BOSCO; desde Canal Maldonado hasta Alfredo Lorenzo Palacios
DORREGO; desde Alsina hasta Brandsen

REMEDIOS DE ESCALADA DE SAN MARTIN; desde Chiclana hasta Sócrates
ESTADOS UNIDOS; desde Chiclana hasta Brown
JACKSONVILLE; desde Cerrito hasta Roberto J. Payró
SEN. MANUEL LAINEZ; desde Remedios de Escalada de San Martín hasta Indiada
NEUQUEN; desde Parchappe hasta Brown
PERÚ; desde Estomba hasta avenida Alem
PEDRO PICO; desde Chiclana hasta avenida San Martín
SARMIENTO; desde avenida Alem hasta las vías del Ferrocarril
TRES SARGENTOS; desde Fragata Sarmiento hasta Jorge Newbery
UNDIANO; desde Chiclana hasta Feliz Frías.

2.1.3.3- Retiro desde el eje del Arroyo Napostá

Todos los lotes ubicados sobre ambas márgenes del Arroyo Napostá, desde el Parque de Mayo hasta la calle Eliseo Casanova y desde calle Estados Unidos hasta el camino Grünbein-White observarán una distancia entre línea de edificación que garantice los veinte metros (20 m) con el objeto de materializar vías públicas.

Todos los lotes ubicados sobre ambas márgenes del Arroyo Napostá, desde el límite del Partido hasta el Parque de Mayo y desde el Camino Grünbein-White hasta el Canal de Acceso al Puerto, observarán un retiro de edificación de cincuenta metros (50 m) como mínimo, salvo las alcanzadas por Ordenanza del Valle del Napostá y las restricciones impuestas por organismos provinciales que sean mayores.

Esta nueva línea la definirá el Departamento de Catastro Territorial, la cual se determinará en función de los ejes de calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso.

a- Se exigirán calles sobre ambas márgenes en los sectores:
   - Desde calle Estados Unidos hasta camino Grünbein-White, ancho veinte metros (20 m)
   - Desde calle Eliseo Casanova hasta Vías del Ferrocarril, ancho veinte metros (20 m)

b- En el sector del entubado entre Eliseo Casanova y Estados Unidos, se aplican las Ordenanzas 5730.

c- Sector entre vías del Ferrocarril y límite Noroeste del Partido y, entre camino Grünbein-White y la ría de Bahía Blanca, se analizará cada caso particular.

2.1.4- Opción de uso con cesión de mejoras

En todos los inmuebles ubicados sobre calles afectadas a ensanche, según artículo 2.1.1, en las parcelas en las que existan construcciones implantadas, parcial o totalmente, en la zona de retiro obligatorio y que se encuentren empadronadas, se autorizarán trabajos que requieran permisos de construcción, previa cesión gratuita de las mejoras a introducir por parte del propietario.

En estos casos, el Departamento Registro y Permisos de Obras, o el que en un futuro lo reemplace, aprobará las ampliaciones y/o reformas proyectadas y otorgará el correspondiente permiso de construcción una vez cumplimentado lo dispuesto anteriormente y previo visado por parte de la Asesoría Letrada del contrato de cesión gratuita de mejoras suscripto.

El interesado aportará los certificados de dominio e inhibiciones en debida forma y, una vez suscripto el contrato, se registrará en Asesoría Letrada y se tomará conocimiento en el Departamento de Catastro Territorial.

2.1.5- Calles parques

El espacio circulatorio puede combinarse con el espacio verde libre y público, obteniendo calles o avenidas linderas a parques lineales. Dicha situación es conveniente siempre y cuando el diseño contemple aspectos como la seguridad vial, el confort ambiental y la accesibilidad.

Sin embargo, es importante establecer la diferencia entre una vereda y un parque lineal, sobre todo a los efectos de establecer el cómputo de espacio previsto para cada uno. Se establecerá que puede formar parte del cómputo de suelo exigible para espacios verde libre y público, a un espacio de ensanche igual o mayor a la mitad del espacio de circulación previsto, incluyendo las veredas, y cuyo tratamiento prevea espacios de circulación y de estancias con actividades recreativas o deportivas y con el adecuado mobiliario para ser utilizada en horas diurnas y nocturnas.

2.2- De la subdivisión del suelo

La subdivisión del suelo se ajustará a lo establecido en el DL 8912/77, Título III, Capítulo III para cada una de las áreas, o en su defecto a lo determinado especialmente en la Ley 14.449.

Las subdivisiones se regirán por lo que establezca la presente norma, tanto en áreas como en zonas o distritos, según se encuentren en áreas urbanizadas, semi urbanizadas o urbanizables, es decir, a subdividir en etapas posteriores, según conste en los planos de anexos correspondientes a cada localidad y luego de que las zonas habilitadas se encuentren subdivididos y ocupados - construidos y habitados, en un setenta por ciento o más, según lo establece el DL 8912/77.

Esta subdivisión puede darse como paso de un área a otra (de rural a complementario o urbano, o de complementario a urbano) o dentro de cualquiera de las tres áreas. Transformar un suelo rústico en uno parcelado conlleva obligaciones administrativas, tributarias y físicas, las cuáles se explican detalladamente en el capítulo XII de “procedimientos y tramitaciones” y que brevemente señalamos como: i) tener un proyecto aprobado, ii) cumplir con las cesiones de suelo, cuando corresponda, para equipamientos urbanos y espacios circulatorios y verdes, libres y públicos, y iii) realizar todas las obras que exige la normativa provincial o contar con los actos administrativos necesarios para asegurar que las mismas serán realizadas en el futuro. En el caso de que la subdivisión sea en suelo rural o en un cambio de área, además deberá contar con la contribución obligatoria por valorización inmobiliaria.

2.2.1- de la subdivisión del suelo en el área rural

La subdivisión del suelo rural se da en función de la unidad productiva mínima y por lo tanto se relaciona con la actividad principal de la región y el rendimiento de su suelo. Sin embargo, hay situaciones en las que el suelo rural es propicio para otras actividades que, vinculadas o no a las principales actividades de la región, pueden desarrollarse bajo ciertos parámetros, criterios y normas.

El uso rural típico está dado por las actividades agrícolas, ganaderas y mineras. Las mismas cuentan con situaciones diversas que pueden localizarse dentro del área rural, sin necesidad de subdivisión alguna. Son parte de dichas actividades diversos procesos industriales de los cultivos y consecuentemente su cadena de valor, como la comercialización mayorista y minorista, hotelería y gastronomía. La habilitación de estas actividades puede darse dentro del propio establecimiento, sin necesidad de contar con una subdivisión específica o definirse como un distrito propio, tal el caso de una industria rural como puede ser un frigorífico o una planta de productos lácteos.

También son propias del espacio rural los proyectos que hacen al transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y la seguridad y que se desarrollan en zonas que son exclusivas. Este tipo de actividades requiere de un distrito de usos específicos, a veces exclusivo y otras con actividades complementarias, el cual será definido por la norma en forma preventiva o al momento de su creación.

Los usos del suelo con desarrollo de energía eólica no necesitan ser definidos como distritos ya que su compatibilidad con las actividades típicas del medio rural, le permiten funcionar en esa categoría de suelo dada la compatibilidad y el bajo rango de molestias que le ocasiona a la actividad rural. Por ello, no hay razón de ser para una nueva clasificación del suelo.

Existen formas nuevas en lo que respecta a comunicaciones y transporte, como también en defensa y seguridad, por lo que los tipos concebidos en el DL 8912/77, señalados en su artículo 26, deben ser ampliados para incorporar lo relativo a “parques tecnológicos” y todo lo que pueda estar asociado a industrias del conocimiento. Este tipo de actividades, posibles de ser desarrolladas en el espacio rural, requieren de un tratamiento como distrito de usos especiales y por lo tanto también una posibilidad de subdivisión del suelo diferente a las exigencias típicas del medio rural.

Otro aspecto sustancial en la subdivisión del suelo rural es cuando se destina parte del mismo a las actividades de logística y servicios de ruta, estos pueden estar clasificados dentro del área complementaria o rural, por lo que se podrá definir la subdivisión del suelo con dichos fines.

Una forma también especial de la subdivisión del suelo rural es cuando el mismo adquiere el status de un club de campo o de una zona extra urbana; cualquiera de ellas puede constituirse un agrupamiento de población que, bajo ciertas características se encuentre dentro del espacio rural, sin por ello ser un nuevo centro de población.

En el Área Rural no podrán abrirse calles que configuren manzanas o macizos de carácter urbano. La apertura de calles sólo podrá autorizarse mediante proyecto aprobado y controlado por el Municipio, exclusivamente en función de los usos rurales admitidos.

2.2.2- de la subdivisión del suelo en el área urbana y complementaria

Dentro del área urbana, cuando se mantenga el suelo rústico, se podrán subdividir las manzanas o bloques a partir de un proyecto que asegure:

a- Que las normas lo permitan
b- Que cumpla con las condiciones de superficies mínimas de parcelas, espacios públicos y circulatorios,

c- Que se asegure la dotación de agua corriente, la energía domiciliaria, el tratamiento de calles, el pavimento, el alumbrado público y, dependiendo del tipo de zona, la cloaca, los desagües pluviales y el gas.
d- Que cuente con el certificado de aptitud hidráulica
e- Que cuente con la autorización municipal pertinente.

Estas exigencias son para todo suelo que pretenda ser subdividido a partir de los diez mil metros cuadrados (10.000 m2), salvo casos especiales.

2.2.2.1 Casos especiales; subdivisión de una manzana o fracción

Los casos especiales son aquellos que, por encontrar preexistencias al DL 8912/77 o por situaciones particulares de la geometría catastral o del proyecto, presentan dudas al momento de obtener la factibilidad. En tal sentido, existen dos criterios superiores que se deben aplicar:

a- Ceder calles al uso público con apertura y proyecto rasante.
b- Solo disponer de espacios verdes suelos cuya dimensión permita realizar un proyecto adecuado de espacio a tratar.

En ambos casos, es sustancial asegurar la materialización de la calle o del espacio verde, sea por el privado como exigencia en el caso de la calle o porque existe un interés manifiesto por parte de lo público.

a- Cuando se pretenda subdividir una manzana con una superficie de hasta un treinta por ciento más que la típica (10.000 m2), solo se exigirá la cesión de calle si existe una arteria que deba pasar indefectiblemente por dicho lote para tener continuidad de la trama. Si no existe esa situación, el propietario puede prescindir de ceder esa calle y transformar ese espacio en parcelado, debiendo cumplir con la cesión de lote para destino de equipamiento comunitario.

b- En el caso anterior, la cesión para espacio verde, libre y público podrá ser prescindida cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación exista un espacio de mayor jerarquía en un radio no mayor a los quinientos metros (500 metros) distantes del vértice más cercano de dicha manzana. Dicho suelo puede ser transformado en parcela de equipamiento comunitario.

c- Cuando en una manzana existente se desea subdividir una parcela de gran tamaño (inferior a los diez mil metros cuadrados y con capacidad de ser subdividida), no tendrá ningún tipo de exigencias para cesiones; sin embargo, deberá asegurar la conexión a infraestructura y servicios.

2.2.2.2 Casos especiales; subdivisión de manzanas o fracciones con peligrosidad

Todas las manzanas, fracciones o parcelas originadas con anterioridad al DL 8912/77 que presenten alguna condición de peligrosidad, principalmente de inundabilidad y que a la fecha no se hayan desarrollado, las mismas se enmarcarán en el Artículo 101 de dicho decreto. Los planos de zonificación harán expresa mención a la aplicación de dicho artículo.

En el caso de que se quiera realizar una recuperación del suelo, el mismo debe contemplar las infraestructuras necesarias para seguir actuando como receptor del agua y conducirla rápidamente a un destino seguro o lentificar su paso a partir de cuencos naturales o cisternas.

En todo nuevo proyecto de urbanización, la autorización también dependerá de la certificación de aptitud hidráulica del predio, por parte del organismo técnico provincial de competencia.

Cuando la urbanización se encuentre en zona suburbana (Área Urbana o Complementaria), el propietario o desarrollador podrá utilizar diferentes tipos de proyectos para materializar las calles según la jerarquía de las mismas y según la densidad de población existente o proyectada.

Las calles principales deben ser pavimentadas con hormigón o con asfalto y sus cunetas asegurar un perfecto escurrimiento del agua. Cuando las calles sean internas, se recomienda el uso del pavimento articulado y veredas absorbentes o canteros que funcionan como “jardines de lluvia”. En los casos en que la zona cuenta con densidades bajas y especialmente en las ZPHS (Zonas Prioritarias del Hábitat Social) se promueven las calles integradas, con un trazado en zig-zag, cordón cuneta central y suelo absorbente en el espacio contrario al de circulación. En el capítulo V y VI se dan más precisiones sobre el tema y en cada hoja de zona se especifican los casos que pueden utilizarse.

En un suelo a lotear, el propietario o el desarrollista, una vez realizadas las principales infraestructuras -apertura de calles, red de energía, cordón cuneta y pluviales superficiales- podrá comprometer la obligación de pavimentación con un seguro de caución, con un convenio reservando lotes como garantía o con el resguardo de que en cada boleto de compra y venta el adquiriente deberá hacerse cargo del pago de la obra mediante la herramienta de contribución por mejoras cuando el Municipio así lo disponga.

No podrá abrirse ninguna calle que no se asegure su pavimentación.

2.2.3- del parcelamiento en áreas urbanas

En el marco del DL 8912/77, la superficie mínima de parcela es de trescientos metros cuadrados (300 m2) y doce metros de frente (12 m), para el caso de viviendas unifamiliares y para zonas cuya densidad no supere las ciento cincuenta personas por hectárea (150 hab./ha).

Salvo el caso en que el proyecto o el parcelamiento se encuentre existente y/o se enmarque por la Ley 14.449/12 se podrá flexibilizar tal situación.

Existe una relación directa entre la densidad de población neta (DPN) establecida para la zona, el ancho de parcela y la superficie de la misma, la cual se establece en el DL 8912/77 y se específica en parte en el Decreto 1549/83. Esta relación se encuentra en el Título IV, Capítulo 4, Artículo 1.7.1.

El Código determina para cada zona la parcela mínima, pero nunca podrá ser inferior a la mínima planteada por ley, salvo aquellos casos que se encuadren dentro de la Ley de Acceso Justo al Hábitat (L 14.449/12).

En ninguna zona se permitirán subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficies fijadas para cada una de ellas, excepto en los siguientes casos:

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

En todos los casos, sólo se admitirán dimensiones inferiores a las estipuladas con el fin de anexarlas a lotes linderos (artículo 54 DL 8912/77 y Decreto 1549/83).

En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3). Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pero cuando ello no suceda, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- El promedio de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido para cada área.
- La superficie de la parcela deberá ser apta por su forma y dimensiones para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudieran afectar. Solo se permitirán crear parcelas inferiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen un inconveniente urbanístico. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima de parcela establecida para esa zona.
- Al subdividir parcelas edificadas, con o sin plano de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y de ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.
- En las esquinas de las manzanas deberán ser de 4,24m de lado a contar desde el vértice, generando una diagonal de 6m. Se determinarán según el siguiente detalle:

de 30° a 35° 3,00 m.
de 35° a 40° 3,50 m.
de 40° a 45° 4,00 m.
de 45° a 50° 4,50 m.
de 50° a 60° 5,00 m.
de 60° a 70° 5,50 m.
de 70° a 110° 6,00 m.
de 110° a 120° 5,50 m.
de 120° a 130° 5,00 m.

de 130° a 135° 4,50 m.
de 135° a 140° 4,00 m.
de 140° a 145° 3,50 m.
de 145° a 150° 3,00 m.
de 150° a 180° 0,00 m.

2.2.3.1- Parcelamiento de manzanas pre existentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al DL 8912/77 que en el plano origen no se hayan realizado las correspondientes cesiones, se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m2, sin variar la densidad media bruta prevista por el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el FOT máximo según lo indica el artículo 57º de la DL 8912/77. Las cesiones que, en estos casos generan parcelas que constituyen sectores sin aptitud de espacio público y totalmente ineficientes desde el punto de vista urbanístico, permitirán evaluar alternativas razonables estableciendo eventuales mecanismos sustitutivos como convenios que compensen urbanísticamente a través de obras vinculadas al interés público del municipio.

2.2.3.2- Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que, estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes o no, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º del DL 8.912/77 y su Decreto Reglamentario Nº1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

2.2.3.3- Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº 6253, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario Nº 11368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbana y Complementaria definidas por este Código.

2.2.3.4- Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuatro), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar.

En áreas Complementaria y Rural se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, en el marco del art. 37° DL 8912/77 y su reglamentación, más los locales y/o dependencias complementarias a la misma, constituyendo una

unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.

En estas áreas sólo podrán generarse Unidades Privativas y Complementarias bajo el régimen de propiedad horizontal especial cuando se trate de clubes de campo o barrios cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia. El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen del DL 8912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Gerencia General de Catastro y Geodesia.

2.2.4- del parcelamiento en áreas complementarias

La parcela mínima en área complementaria dependerá del tipo de uso y zona; en el caso de residencial extra urbano será de mil metros cuadrados (1.000 m2) y para otros usos será de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) con un frente mínimo de cuarenta metros (40 metros). Bajo ningún punto de vista se podrá subdividir en lotes de ningún tipo ni incorporar vivienda multifamiliar ni ningún proyecto que implique el pernocte, aunque sea temporario de personas.

Para el caso de parcelamientos en área Complementaria, las dimensiones refieren al siguiente cuadro

Densidad	Unidades	Ancho mínimo m	Superficie m2
Áreas Complementarias; las dimensiones deberán guardar relación al tipo y a la intensidad del uso asignado	1	40	2500
Residencial extra urbana	1	20	1.000

2.2.5- del parcelamiento en áreas rurales

En conformidad con el artículo 53 del DL 8912/77, las parcelas en el área rural no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación rural y sus dimensiones mínimas serán las determinadas por las normas correspondientes.

La unidad económica mínima es determinada por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA); la misma se establece en mil hectáreas (1.000 ha.) para campos de producción agrícola ganadera. Estos valores podrán ser redefinidos conforme el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria brinde nuevos estudios.

Para las dimensiones mínimas de parcelamiento en área Rural, rige el Código Rural, Ley 10.081/83 y su Decreto Reglamentario.

Conforme se realicen inversiones que promuevan nuevos emprendimientos, ya sean por contar con producciones intensivas o por incorporar nuevos sectores a la productividad del suelo, como ser el energético o el turístico como se establece en el punto 2.6.2 del presente capítulo, el municipio podrá establecer una subdivisión especial que, de no estar contemplada en el presente código, deberá ser fundamentada y sustentada en una ordenanza de excepción.

Toda radicación de actividad residencial, sea permanente o temporaria, deberá estar localizada en un club de campo o en una zona residencial extra urbana que, de no estar contemplada en el presente código, deberá ser aprobada mediante el proceso típico de ordenanza y convalidación de la misma, luego de haber cumplido con los requerimientos administrativos del proyecto.

2.2.6- de las cesiones

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º del DL 8912/77 y en el decreto 1549/83.-

La Autoridad de Aplicación podrá vetar la cesión propuesta o exigir alguna fracción en particular. En cualquier caso, el nuevo proyecto de subdivisión debe asegurar la integración del mismo al tejido urbano, proponer una razonable capacidad constructiva con el entorno circundante, dar claridad en la continuidad de las trazas circulatorias, establecer propuestas de accesibilidad con diferentes movilidades, proteger el ambiente como ser depresiones o cursos de agua o de rebalse y otras más que pueda justificar el Poder Ejecutivo.

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes de dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Las reservas para equipamiento comunitario de uso público podrán permutarse, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicarlas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Los espacios circulatorios proyectados y/o materializados deberán cederse gratuitamente al Estado provincial y/o municipal. Dichos espacios serán aprobados por las oficinas técnicas correspondientes, municipales y/o provinciales. El ancho mínimo de los espacios circulatorios a ceder será de quince (15) metros, salvo en el caso de continuidad de la trama existente.

Cuando se opte por subdivisiones parciales de un predio y las superficies a ceder en concepto de espacios verdes y libres públicos, así como de reserva para equipamiento comunitario resultasen

inferiores, aún unificadas, al área de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de las futuras divisiones.

2.2.6.1 Superficies mínimas a ceder:

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 extraurbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reserva para localización de equipamiento comunitario, conforme con el siguiente detalle:

	Área Verde	Reserva Equipamiento Comunitario
De hasta 2000Hab.	3,5 m2/hab.	1m2/hab.
De 2001 a 3000 Hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
De 3001 a 4000 Hab	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
De 4001 a 5000 Hab	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
Más de 5000 Hab	6 m2/hab.	2 m2/hab.

Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión de cinco por ciento (5%) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

En reestructuraciones dentro del Área Urbana y Extraurbana las áreas a ceder será el 10%de la superficie a subdividir con destino áreas verdes y el 4% destino reserva equipamiento comunitario.

2.2.7- de las obras de infraestructura necesarias

Las áreas o zonas originadas por la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos, podrán habilitarse total o parcialmente solo después de haber completado las infraestructuras y las instalaciones de los servicios esenciales fijados en cada caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

Las especificaciones de estas exigencias están taxativamente señaladas en el DL8912/77:

- En el caso del Área Urbana, se consideran infraestructuras y servicios esenciales: agua corriente, cloaca, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.
- En el caso del Área Complementaria, específicamente para las zonas residenciales extra urbanas, se consideran: agua corriente, cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./ha), 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 cada caso. Los clubes de campo se rigen por un capítulo aparte.
- En otras zonas, se exigen por analogía según las necesidades de cada caso.

2.2.8- de los nuevos amanzanamientos

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse al tejido urbano de manera armónica, asegurando la continuidad de las principales vías de circulación y la continuidad de espacios verdes o vías de movilidad reducida, en los casos en que existieran.

Corresponde a la Autoridad de Aplicación la responsabilidad de aprobar, rechazar o requerir modificaciones a todos los proyectos de subdivisión que se presenten, con el fin de asegurar que las calles y avenidas, además de continuidad, tengan las dimensiones adecuadas para su uso, y que las cesiones para espacios verdes y equipamiento comunitario tengan una ubicación tal que permitan su pleno uso por parte de la comunidad y se interrelacionen adecuadamente con las áreas circundantes. Todo nuevo fraccionamiento debe ser considerado dentro de un proyecto urbano general y no como una suma de superficies generadas a partir de la iniciativa individual.

No obstante, la AA podrá analizar las opciones de un nuevo trazado, siempre y cuando el mismo cumpla con las condiciones de articulación con los tejidos circundantes y la fluidez en el tránsito que deba atravesar el loteo.

La cesión de suelo para equipamiento comunitario y para cesión de espacios verdes, libres y públicos debe ser aprobada por la Autoridad de Aplicación y nunca corresponder a remanentes del fraccionamiento. Por el contrario, las cesiones deben mostrar una racionalidad en la que se demuestre el aporte que se hace a la zona y la accesibilidad equilibrada a dichos espacios.

El Poder Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Planeamiento Urbano, podrá realizar un plan parcial de área o podrá evaluar una propuesta realizada por el propietario o encomendada a un tercero autorizado. En cualquier caso, deberá observar la correcta articulación del nuevo plan con la ciudad existente y las obligaciones que el particular tiene al momento de efectivizar el desarrollo del suelo.

2.2.9- Lotes con servicios

El programa lotes con servicios se encuentra establecido en la Ley Provincial 14449 y por finalidad facilitar el acceso al suelo urbanizado promoviendo la producción pública del suelo con intervención organizada del Estado para garantizar el derecho al hábitat.

Se define lotes con servicios a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

Las condiciones y destino de los lotes generados se establecerán por vía reglamentaria.

Las áreas destinadas a su localización deben cumplir con los Art 44 y 45 de la Ley 14449, y serán consideradas Zona de Promoción del Hábitat Social.

Al iniciar el trámite se deberá acordar con los titulares de las tierras las pautas mínimas del convenio urbanístico que dará origen al proyecto de urbanización, que incluirá indicadores urbanísticos especiales, etapas de obra de la infraestructura, cesiones y garantías de ejecución.

2.2.10- Proyectos de Subdivisión

2.2.10.1 Proyectos de subdivisión en “faz geométrica”

El visado de planos de mensura en faz geométrica constituye un acto técnico-administrativo previo mediante el cual la autoridad de aplicación verifica la adecuación de la configuración física, dimensiones, superficies, linderos y relación con la trama circulatoria de la parcela o fracción, respecto de la normativa urbanística y de subdivisión vigente.

Dicho visado tendrá carácter preliminar y no implicará visación definitiva del plano, ni autorizará por sí misma la transferencia de dominio, la constitución de derechos reales ni la comercialización de las parcelas resultantes, hasta tanto se cumplan la totalidad de las exigencias urbanísticas, técnicas y legales aplicables.

La autoridad de aplicación establecerá los criterios de evaluación de la faz geométrica y los requisitos para la obtención de la aprobación definitiva del plano de mensura.

El proyecto de división en su faz geométrica será convalidado por el municipio aprobando la factibilidad de su realización. Esta aprobación tendrá una vigencia de tres (3) años. Dicho plazo podrá ser ampliado a cinco (5) años a pedido de parte y por causa fundada.

2.2.10.2 Proyectos de subdivisión con interdicción de venta

Podrán emitirse visados de proyectos de subdivisión urbana con carácter condicionado, sujetos a interdicción de venta, cuando las obras de infraestructura exigidas por la normativa vigente no se encuentren totalmente ejecutadas al momento de la aprobación del plano.

La visación podrá otorgarse siempre que:

a) Acredite dominio del inmueble.
b) Presente plano de mensura conforme a la normativa municipal y provincial vigente.
c) Obtenga las factibilidades técnicas correspondientes.
d) Garantice la ejecución de las obras de infraestructura mediante caución, seguro, fideicomiso, garantía real u otro mecanismo aceptado por el Departamento Ejecutivo.
e) Cumpla con las cesiones obligatorias de calles, espacios verdes, reservas y equipamiento comunitario.

f) Cualquier otro requerimiento que amerite la particularidad del caso

La citada interdicción deberá estar transcripta en el rubro “Restricciones” del plano de mensura.

La autoridad de Aplicación reglamentará los requisitos técnicos, garantías y etapas de ejecución de obras de infraestructura para obtener la visación del plano de mensura.

2.2.11- de la publicidad y propaganda

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado y registrado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente código. Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia. Ley Provincial Nº9078/78 y su modificatoria Nº9240/79.-

CAPÍTULO III. DE LA CREACIÓN DE ZONAS Y DISTRITOS

El territorio del Partido de Bahía Blanca se organiza en función de cuatro (4) localidades, a saber: Bahía Blanca, Ingeniero White, General Daniel Cerri y Cabildo, las cuáles cuentan con su propia clasificación y organización del suelo, consecuentemente su propia zonificación e indicadores.

Cada una de las cuatro localidades cuenta con sus áreas, zonas y distritos definidos. La clasificación preliminar de áreas permite una clara división entre el suelo urbano, el complementario y el rural. La zonificación es la que define específicamente los usos, potencialidades, restricciones y exigencias que se imponen al uso. Los distritos son la identificación específica de un suelo que tiene un uso en particular o una característica muy específica y que cuenta con una superficie mayor a una hectárea (1 ha).

3.1- Zonas en el Área Urbana:

3.1.1- CH- Centro Histórico

Zona central que preserva una parte importante del acervo cultural de la ciudad, sustentada en leyes nacionales y provinciales de declaratorias de monumentos, la cual todavía preserva cierto perfil que en parte fue invadido por edificios en altura, pero que todavía presenta un carácter muy especial en el paisaje urbano. El objetivo de la zona es preservar la jerarquía del espacio histórico, tanto en el espacio verde como en la avenida Colón y en las calles restantes, con el fin de no restar identidad a uno de los sitios más emblemáticos del Partido.

3.1.2- CAR-1 Comercial, Administrativa y Residencial

Zona céntrica en la cual sus usos predominantes combinan la residencia unifamiliar y multifamiliar con una profusa actividad comercial y administrativa. Se articula con el Centro Histórico, pero a diferencia de ella, registra una presencia más dinámica de construcciones de diferentes épocas, resaltando construcciones patrimoniales, pero combinándolas también con expresiones más actuales. El uso residencial es preponderante y estratégico en la dinámica de la zona, pero es su doble condición comercial y administrativa la que ejerce centralidad y atracción de población de otros barrios. Lo administrativo se expresa tanto en lo público como en lo privado, con usos relacionados con la administración pública de diversos niveles del Estado, empresas prestadoras de servicios públicos, bancos y sistema financiero, empresas particulares y oficinas en general. Lo comercial se centra principalmente en comercios minoristas de distintas jerarquías, una gran variedad de locales gastronómicos que lo complementan varios de los principales hoteles de la ciudad.

Es una zona que tiene desde hace años una importante dinámica inmobiliaria, por lo que una de las características es que no aplican incentivos como ser premios (DL8912/77).

3.1.3- CAR-2 Comercial, Administrativa y Residencial

Zona céntrica en la cual sus usos predominantes combinan la residencia unifamiliar y multifamiliar con una profusa actividad comercial y administrativa. Se articula con el Centro Histórico, pero la dinámica inmobiliaria es menor, con una tendencia que decrece en densidad y en cantidad de edificios. Se mantienen los premios del DL8912/77 y otros beneficios con el fin de promover inversiones en el sector.

3.1.4- CAR-3 Comercial, Administrativa y Residencial

Zonas caracterizadas por centralidades barriales, en donde los usos residenciales, administrativos y fundamentalmente comerciales son importantes de consolidar y desarrollar. Con la creación de esta zona se busca jerarquizar las centralidades de distintos lugares como ser Villa Mitre, Ingeniero White, General Cerri y Cabildo, entre otras.

3.1.5- R-1A Residencial 1-A

Zona caracterizada por la importante presencia de vivienda unifamiliar y multifamiliar, con actividad comercial de escala barrial. Es una zona que admite usos diversos y comercios de diversos tamaños. Cuenta con una importante capacidad de edificabilidad, conformada por su alta densidad y altura.

3.1.6- R-1B Residencial 1-B

Zona de características muy similares a la R1A ya que conserva la amplitud de usos, pero se diferencia por una menor capacidad de edificabilidad.

3.1.7- R-2 Residencial 2

Zona caracterizada por el dominio del uso residencial, unifamiliar y multifamiliar en menor medida, con presencia de actividades comerciales de escala barrial. El paisaje urbano y la arquitectura son componentes importantes en la identidad de cada barrio. La escala y la mixtura de usos son cualidades importantes de este tipo de zonas. Los indicadores buscan mantener ese equilibrio esencial en los barrios.

3.1.8- RM Residencial Mixta

Zonas en donde se conjuga el espacio residencial con el de la producción, muchas veces incluso en la misma parcela. Tal conjunción de usos requiere de indicadores que permitan flexibilidad para tener planta baja más altas, incluso con entrepisos y construcciones que pueden consumir mucho suelo y superficies construidas.

Son zonas que deben desarrollar actividades de la manera más cómoda, siempre y cuando no generen molestias entre vecinos.

3.1.9- RPH- Residencial Parque Histórico

Zona conformada por loteos planificados típicos de los históricos barrios jardín, que preservan su identidad y que se encuentran fuertemente consolidados en infraestructuras y construcciones. Son los barrios Palihue y Patagonia, ambos proyectados con trazados orgánicos, originalmente uno para vivienda permanente y otro transitoria (casas quintas), que actualmente se encuentra integrado al área urbana. Los dos se caracterizan por tener una fuerte presencia del arbolado urbano y del espacio verde de las parcelas, en parte por la normativa original que preserva una relación abierta entre lo público y lo privado. El objetivo de la zona es preservar las condiciones especiales de dichos espacios, ajustando parte de la normativa para adecuarla a los tiempos actuales.

3.1.10- RP1- Residencial Parque 1

Zona amplia conformada por una baja relación de densidad en un tejido abierto, con diferentes grados de consolidación, en partes elevada y en otras partes incipiente. El objetivo actual de esta zona es asegurar su carácter, restringiendo en parte el uso del suelo para asegurar una mayor superficie de infiltración y compensando ello con un mayor potencial de construcción. De la misma manera, la zona introduce nuevas condiciones u opciones para calles, veredas, cercos, infraestructuras y espacios públicos, todas orientadas a una mejor adaptación a los usos actuales y una adecuación a los riesgos de inundación.

3.1.11- RP2- Residencial Parque 2

Zona conformada por vivienda unifamiliar de baja densidad en tejido abierto, con diferentes grados de consolidación y con mixtura de usos, permitiendo el uso comercial y de servicios. Se busca asegurar el carácter de estas zonas, adaptando la potencialidad de construcción a un menor uso del FOS y un mayor potencial de construcción y altura.

3.1.12- ZPHS1 Zona de Promoción del Hábitat Social 1

Zona de alta vulnerabilidad física y jurídica, en algunos casos también ambiental, con barrios que se encuentran identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), que están en trámite de registración o que tienen las características necesarias para serlo.

3.1.13- ZPHS2- Zona de Promoción del Hábitat Social 2

Zona con cierto grado de vulnerabilidad física y ambiental, con algunos casos con dificultades dominiales, que forman parte del Registro Municipal de Barrios Populares (REMUBAP) y que tienen prioridad al momento de decidir inversiones en infraestructuras y equipamientos.

3.1.14- ZPHS3- Zona de Promoción del Hábitat Social 3

Zona no urbanizada, posible de ser desarrollada con loteo social y por lo tanto de aplicar los beneficios de la Ley 14.449, bajo pautas conveniadas que aseguren un desarrollo progresivo.

3.1.15- RCT- Reserva Completamiento de Tejido

Suelo vacante, sin uso específico. Solo podrá ser desarrollado a partir de un Plan Particularizado. El objetivo es planificar una pieza clave de la ciudad por la centralidad que puede generar y las infraestructuras y equipamientos que pueden brindar mejor conectividad a todo el sector del Noreste y del Norte de la ciudad.

3.1.16- WH-RU- Ingeniero White, Recuperación Urbana

Zona que se encuentra muy bien localizada, de gran superficie, pero terrenos muy bajos. Se requiere una propuesta integral y la incorporación de infraestructuras azules o verdes para acompañar un desarrollo sustentable,

3.1.17- WH-R1 Ingeniero White, Residencial 1

Zona urbanizada muy consolidada, donde conviven algunas obras antiguas - fines del siglo XIX y principios del XX-, con ejemplos art-decó de relevancia y una arquitectura de perfil bajo que consolida el paisaje urbano. Es una zona que debe recuperar dinámica comercial, de servicios y administrativa. La posibilidad de contar con vivienda colectiva, principalmente con servicios hoteleros o para tercera edad, es parte de las necesidades y oportunidades. No se pueden localizar multifamiliares, pero si bifamiliares.

3.1.18- WH-R2 Ingeniero White, Residencial 2

Zona urbanizada que conjuga complejos residenciales multifamiliares con vivienda unifamiliar. Cuenta con equipamientos y servicios, pero poca actividad comercial con lo cual se deseable promocionar esas actividades.

3.1.19- WH-CAR3- Ingeniero White, Comercial, Administrativa y Residencial

La zona se conforma a partir del eje de circulación de la avenida San Martín y busca consolidar la concentración de actividades comerciales y administrativas. Es importante poner en valor la centralidad de la localidad a partir de esta avenida con su boulevard y con la presencia de edificios y usos muy significativos como la delegación municipal, la iglesia, el teatro de la sociedad de fomento y otros.

3.1.20- WH-RM- Ingeniero White, Residencial Mixta

Zona periférica con muy baja densidad que busca completarse con usos de residencial mixto, con el fin de lograr un entramado actividades productivas y residenciales.

3.1.21- WH-CT- Ingeniero White, Artículo 101

Se restringe cualquier inversión o edificación que no contemple integralmente el desarrollo de la zona, hasta tanto no se cumpla con las condiciones de saneamiento y servicios que apliquen para contar con terrenos aptos y servidos.

3.1.22- GC-CAR1- General Cerri, Comercial, Administrativa y Residencial

Zona que conforma el núcleo central de la localidad, en donde se encuentran los principales edificios cívicos -históricos y actuales-, destacando la presencia de la delegación municipal, la unidad sanitaria y los edificios representativos de las organizaciones sociales, como ser las representaciones de inmigrantes. La plaza principal es un importante espacio en esta zona, aunque también lo son algunas calles vinculadas a las construcciones más históricas. Lo comercial se ha consolidado con el tiempo y se extiende a lo largo de las calles principales y del acceso. La vivienda unifamiliar es lo que une el tejido de toda esta zona, con expresiones históricas diversas y con una evolución constante en el tiempo que le otorga ese inconfundible carácter de centralidad y jerarquía.

3.1.23- GC-RM1- General Cerri, Residencial Mixta 1

Corresponde a una amplia zona de consolidación diferente, con vivienda unifamiliar de diversas características y con usos variados pero adecuados al perfil urbano.

3.1.24- ZPHS1 Zona de Promoción del Hábitat Social 1

Zona de alta vulnerabilidad física y jurídica, en algunos casos también ambiental, con barrios que se encuentran identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), que están en trámite de registración o que tienen las características necesarias para serlo.

3.1.25- ZPHS2- Zona de Promoción del Hábitat Social 2

Zona con cierto grado de vulnerabilidad física y ambiental, con algunos casos con dificultades dominiales, que forman parte del Registro Municipal de Barrios Populares (REMUBAP) y que tienen prioridad al momento de decidir inversiones en infraestructuras y equipamientos.

3.1.26- CA-CAR3- Cabildo: Comercial, Administrativa y Residencial 3

La zona es el reconocimiento a la centralidad de la localidad en donde se encuentra la plaza principal, la delegación municipal, el banco, la iglesia y otros edificios representativos de la comunidad, en un paisaje urbano en donde lo residencial y lo comercial colaboran con dicha centralidad.

3.1.27- CA-R- Cabildo: Residencial

Zona caracterizada por vivienda unifamiliar en un tejido abierto de poca densidad y con una mixtura de usos comerciales y de servicios que acompañan el paisaje urbano.

3.1.28- CA-RM- Cabildo: Residencial Mixta

Zona en donde se conjuga el espacio residencial con el de la producción, muchas veces incluso en la misma parcela. Se busca que las actividades puedan desarrollarse de manera más cómoda, siempre y cuando no generen molestias con los vecinos.

3.2- Zonas de uso específico (ZUEs) dentro del Área Urbana

Los distritos en el área urbana del Partido de Bahía Blanca refieren a usos específicos homogéneos, distintos de las zonas aledañas, que pueden mantenerse o proyectarse como zonas de renovación, tanto parciales como completas. Son equipamientos urbanos específicos y muchas veces necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad, otras veces se presentan como suelos reservados por funciones que han cambiado o incluso desaparecido, constituyendo vacíos que se vuelven estratégicos para el desarrollo urbano.

En algunos casos, los distritos conllevan exigencias de obras de adecuación a la trama urbana o de ejecución para sumar a las acciones de cambio climático preservando o mitigando determinadas situaciones ambientales. En otras, el distrito puede ser objeto de un plan particularizado, aspecto que se señalará en su propia hoja de zona.

3.2.1- ZUE UNS - Universidad Nacional del Sur

Sector de uso vinculado a la educación superior, con una delimitación de tres sectores con características diferentes: uno con el campus de la Universidad, otro con la Escuela Agraria y otro totalmente vacante.

El uso se mantiene para los tres, aunque se entiende que, al existir suelo sin desarrollar, estas pueden ser objeto de un Plan Particularizado (Ver Título IX).

El Sector 1 se zonifica en tres zonas con indicadores diferentes, conforme su relación con la avenida Cabrera y con el Valle del Napostá.

3.2.2 - ZUE- FCS - Ferrocarril del Sur

Sector histórico de la estación ferroviaria que ha quedado totalmente integrado en la trama urbana del macrocentro y constituye tanto una barrera como una oportunidad. Se divide el suelo en espacios verdes, libres y públicos (ya consolidados), espacio de circulación (también consolidado) y suelo neto potencialmente a desarrollar, para lo cual requiere de un Plan Particularizado (Ver Título IX).

3.2.3 - ZUE – SVI - Seminario y Villa Inmaculada

Sector con importante superficie de suelo vacante apto para desarrollo y con un anteproyecto que combina lotes con servicios en el marco de la 14.449 con edificios propios de la curia y del colegio que son utilizados para diversas actividades religiosas, educativas y recreativas.

3.2.4 - ZUE - EA - Ejército Argentino

Sector que constituye la reserva de tierra más importante de la ciudad y localizada en un lugar estratégico. Se divide en dos: la superficie en la que se encuentran diversas dependencias del Ejército Argentino, algunas de valor patrimonial y de equipamientos esenciales para la ciudad y la Fuerza. Por otra parte, existe una gran superficie de suelo vacante que ha quedado dentro de la ciudad y que se ubica estratégicamente entre zonas de intenso desarrollo residencial y comercial. Es un sector clave para la ciudad y por ello este sector se lo clasifico como de completamiento de tejido.

3.2.5 - ZUE – HM - Hospital Municipal

Es un equipamiento esencial para la ciudad que se encuentra enclavado en un sector altamente residencial. El hospital requiere de usos e intensidad de ocupación muy diferentes al entorno, por

lo que la definición del distrito permite ajustarlo a su Plan Maestro de Arquitectura y a su Plan Estratégico.

3.2.6 - ZUE – HP - Hospital Penna

x

3.2.7- ZUE – PP1 - Planta Potabilizadora 1

x

3.2.8 - ZUE – PP2 - Planta Potabilizadora 2

x

3.2.9 - ZUE – MV - Mercado Victoria

X

3.2.10 - ZUE – FCN - Ferrocarril Noroeste

X

3.2.11- ZUE – FG - Ferrocarril Grünbein

x

3.2.12 - ZUE – FCP - Ferrocarril Spurr

x

3.2.13 - ZUE – TP - Talleres Spurr

X

3.2.14 - ZUE – TF - Tiro Federal

X

3.2.15 - ZUE – CF - Cárcel de Floresta

X

3.2.16 - ZUE – CM - Cementerio Municipal

X

3.2.17 - ZUE – CP - Cementerios Privados

X

3.3- Zonas en el Área Complementaria

El Área Complementaria se caracteriza por tres tipos de usos diferentes: a) los frentes de servicios, b) las industrias y c) el residencial extraurbano.

a- Frentes de Servicios

3.3.1- FSR3- Frente Servicios a Ruta 3

Zona de servicios vinculada principalmente a la logística, la actividad industrial y el puerto. Se desarrolla entre la ciudad y el puerto y une el oeste con el este. Además, recibe los flujos que vienen desde el norte por la RN33 y por la RN51. Por el tipo de movilidad que tiene, hay importantes localizaciones de centros de ruptura y transferencia de cargas, como de estacionamiento temporal, de producción industrial y de servicios generales.

3.3.2- FSC - Frente Servicios a camino de circunvalación

Pieza urbana articuladora entre la ciudad y el territorio rural. En ella se encuentran los accesos a la ciudad desde las rutas nacionales 3, 33 y 35 y la ruta provincial 51. Naturalmente se constituye como una zona de servicios vinculado a la movilidad, el transporte y las actividades productivas.

b.- Zonas Industriales

Zonas industriales, de distinto nivel de complejidad, clasificadas según su nomenclatura provincial en un número consecuente en dónde el mayor señala la complejidad industrial mayor representada en general por industrias relacionadas al polo petroquímico.

- I-1 Industrial 1 (baja complejidad)
- I-2 Industrial 2 (complejidad media)
- I-3 Industrial 3 (alta complejidad)

c.- Zonas residenciales extraurbanas, con diferentes características, algunas localizadas por dentro del anillo de circunvalación y otras por fuera, pero siempre en contacto con el tejido urbano.

3.3.3- I1- Industrial 1

Zona industrial de bajo impacto, en donde se concentran actividades asociadas a la producción y manufactura incluida su comercialización y logística, pero no compatibles con la residencia y el ocio. Estas zonas buscan generar localizaciones adecuadas al desarrollo industrial de bajo impacto cercanas a la ciudad, que permitan un acceso desde los sectores urbanos y a la vez que sirva de zona de servicios a industrias de mayor complejidad.

3.3.4- I2- Industrial 2

Zona industrial que permite establecimientos que se consideren incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasione daños a los bienes materiales y al ambiente. Permite la localización de industrias de categoría 1 y 2. Son adecuadas para la localización de industrias de impactos medios, que aseguren la correcta vinculación con sectores urbanos y a la vez sirvan de sitios de producción o de servicios a industrias de mayor complejidad.

3.3.5- I3- Industrial 3

Zona industrial en donde se localizan establecimientos que se consideren peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población o puede ocasionar graves daños a los bienes materiales o al medio ambiente. Son zonas centrales en el desarrollo productivo de la ciudad y la región, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las condiciones requeridas para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales, la protección del ambiente y de las zonas urbanas anexas.

c.- Residencial extraurbano

3.3.6- EU1- Extra Urbano 1

Zona amplia conformada por una baja relación de densidad en un tejido abierto, con diferentes grados de consolidación, en partes consolidada y en otras partes incipiente. El objetivo actual de esta zona es asegurar su carácter, restringiendo en parte el uso del suelo para asegurar una mayor superficie de infiltración y compensando ello con un mayor potencial de construcción.

3.3.7- EU2 Extra Urbano 2

Zona de periferia urbana, con baja densidad, pero en superficies de lotes más controlados y con mayor diversidad de usos, principalmente comercial. Articula con las EU1, generando gradualidad entre zonas de mayor y menor superficies, lo cual da cierta variedad de densidad, aunque siempre es vivienda unifamiliar.

3.4- Zonas de Usos Específicos en el Área Complementaria

3.4.2 - ZUE – A - Autódromo

X

3.4.3 - ZUE – MI - Midgets

~~X~~

3.4.4 - ZUE – CNT - Conicet

X

3.4.5 - ZUE – GC FRC - Frigorífico Cuatreros

X

3.4.6 - ZUE – GC FCA - Estación Ferroviaria Aguará

X

3.4.7 - ZUE – GC FCGC - Estación Ferroviaria General Cerri

X

3.4.8 - ZUE – GC SI - Silos

3.5- Zonas en el Área Rural

3.5.1- PA- Protección Ambiental

Zona requerida para restringir el uso de agroquímicos o sustancias que puedan ser nocivas para la salud en las viviendas o actividades vecinas. El espacio predeterminado es de doscientos metros (200 m), dentro del cual debe incorporarse un cordón corta fuego de veinte metros (20 m) de ancho, totalmente desprovisto de cualquier maleza y mantenerse limpio en todo momento.

3.5.2- CITA- Centro de Interés Turístico y Ambiental

Es una zona residencial exclusiva, de tejido abierto, aunque con formato de urbanización cerrada. Se encuadra en una tipología especial que combina la urbanización en sitios especiales de interés paisajístico y cuentan con superficies de lotes muy amplios.

CAPÍTULO IV. DE LAS EQUIVALENCIAS DE ZONAS SEGÚN LEY 11.459

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19, artículo 6, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por DL 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

4.1- Área Urbana del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias de zonas por localidad

Localidad	Denominación	Zonas y Distritos según COUT	Zonas según Decreto 531/19
BAHÍA BLANCA	CH	Centro Histórico	B
	CAR-1	Comercial, Administrativa y Residencial 1	B
	CAR-2	Comercial, Administrativa y Residencial 2	B
	CAR-1	Comercial, Administrativa y Residencial 3	B
	R1-A	Residencial 1-A	B
	R1-B	Residencial 1-B	B
	R2	Residencial 2	B
	RM	Residencial Mixta	B
	RPH	Residencial Parque Histórico	A
	RP1	Residencial Parque 1	A
	RP2	Residencial Parque 2	B
	ZPHS1	Promoción del Hábitat Social 1	B
	ZPHS-2	Promoción del Hábitat Social 2	B

	ZPHS-3	Promoción del Hábitat Social 3	B
	D-HM	Distrito Hospital Municipal	B
	D-HP	Distrito Hospital Penna	B
	D-EA	Distrito Ejército Argentino	B
	D-UNS	Distrito Universidad Nacional del Sur	B
	D-FCS	Distrito Ferrocarril del Sur	B
	D-SVI	Distrito Seminario y Villa Inmaculada	B
	D-EA	Distrito Ejército Argentino	B
	D-PP1	Distrito Planta Potabilizadora 1	B
	D-PP2	Distrito Planta Potabilizadora 2	B
	D-DMV	Distrito Mercado Victoria	B
	D-FCN	Distrito Ferrocarril Noroeste	B
	D-DFCG	Distrito Ferrocarril Grünbein	B
	D-FCP	Distrito Ferrocarril Spurr	B
	D-TP	Distrito Talleres Spurr	B
	D-TF	Distrito Tiro Federal	B
	DC	Distrito Cárcel Floresta	B
	DCM	Distrito Cementerio Municipal	B
	DCP	Distritos Cementerios Privados	B
	DA	Distrito Autódromo	B
	DM	Distrito Midget	B
	DCNT	Distrito CONICET	B
INGENIERO WHITE	WHRU	Ing. White Recuperación Urbana	B
	WHR1	Ing. White Residencial 1	B
	WHR2	Ing. White Residencial 2	B
	WHCAR3	Ing. White Comercial, Administrativo y Res	B
	WHRM	Ing. White Residencial Mixta	B
	WHCT	Ing. White Congelamiento Tejido	-
GENERAL CERRI	GCCAR3	Comercial, Administrativa y Residencial	B
	GCRM	Residencial Mixta	B
	GCZPHS1	Zona Promoción del Hábitat Social	B
	GCZPHS2	Zona Promoción del Hábitat Social	B
CABILDO	CA-CAR3	Comercial, Administrativo y Residencial	B
	CA-R	Cabildo, Residencial	B
	CA-RM	Cabildo, residencial Mixta	B

4.2- Área Complementaria del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias de zonas por localidad

Localidad	Denominación	Zonas y Distritos según COUT	Zonas según Decreto 531/19
	FSR 51	Frente de Servicios a RN51	B
	FSR 33	Frente de Servicios a RN33	B
	FSR 35	Frente de Servicios a RN35	B
	FSR 3	Frente de Servicios a RN3	B
	FSC NE-A	Frente Servicios a Circunvalación NE- A	B
	FSC NE-B	Frente Servicios a Circunvalación NE- B	B
	FSC NE-C	Frente Servicios a Circunvalación NE- C	B

	FSC NO-B	Frente Servicios a Circunvalación NO-B	B
	FSC NO-A	Frente Servicios a Circunvalación NO-A	B
	VL	Valle Napostá	A
	EU1	Extra Urbano 1	A
	EU2	Extra Urbana 2	B
	EU3	Extra Urbana 3	A
	I1	Industrial 1	C
	I2	Industrial 2	C
	I3	Industrial 3	C
GENERAL CERRI	EU1	Extra Urbano 1	A
	EU2	Extra Urbano 2	B
	L y S	Logística y Servicios	B
CABILDO	L y S	Logística y Servicios	B
	EU2	Extra Urbana 2	B
	I2	Industrial 2	C
	I3	Industrial 3	C

4.3- Área Rural del Partido de Bahía Blanca, tabla de equivalencias de zonas

Localidad	Denominación	Zonas y Distritos según COUT	Zonas según Decreto 531/19
	RPA	Reserva de Protección Ambiental	A
	CITA	Centro de Interés Turístico Ambiental	A

TÍTULO III. DEL USO, OCUPACIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I. USOS DEL SUELO

1.1- del uso del suelo

Se entiende por uso de un inmueble la función o destino que tiene el suelo, sea libre de mejoras o con ellas, sea para una actividad específica, transitoria o pasajera, como para el desarrollo de acciones actuales o futuras.

El suelo del Partido, sea en sus áreas urbana, complementaria o rural, cuentan con usos que se clasifican en permitidos, preexistentes no permitidos (tolerados o no), autorizables, prohibidos y no consignados.

Consideraciones especiales de tipo general:

a- Los usos deben ser comprendidos en sus aspectos positivos, en cuanto deben contribuir a consolidar zonas de crecimiento y en sus aspectos restrictivos, entendidos en la preservación de las condiciones de la zona, a fin de que la misma no altere su carácter específico ni el objetivo que se persigue.

b- Las zonas no son sectores urbanos congelados, pueden cambiar con el tiempo. Sin embargo, toda modificación que se pretenda de usos debe partir del análisis de la tendencia existente, pudiendo ajustar en restricciones o en disposiciones, siempre y cuando existan razones fundadas y se sigan los procedimientos adecuados.

c- El uso residencial y el comercio barrial son de aceptación en todo el suelo urbano, salvo que exista una expresa prohibición del mismo. El uso multifamiliar queda limitado por condiciones morfológicas relativas a la dimensión de la parcela y la construcción, como también de las factibilidades de servicios disponibles.

d- Los usos no deben generar molestias, sino por el contrario, que las zonas guarden homogeneidad respecto de las actividades que allí se generan. Cuando existan actividades que requieran de habilitaciones realizadas por organismos superiores (provinciales o nacionales), deberán evitarse superposiciones y delimitar lo mejor posible el ámbito de lo que cada jurisdicción está aprobando. Los requerimientos supramunicipales tienen vigencia plena en el suelo urbano, por lo que aun sin estar totalmente especificados en esta norma, si provienen de una norma jurídica vigente se tomarán como válidos.

e- La evolución permanente de las actividades en la ciudad, hacen que, de forma continua aparezcan usos que no están clasificados; por ello es clave la clasificación de los mismos que se hace, para poder asimilar los nuevos usos a los más similares.

f- Lo anterior se corresponde con una simplificación de la tabla de usos, la cual busca entender los aspectos generales de los mismos a fin de que la clasificación sea más clara. Por el contrario, una especificación muy detallada lleva a tener poca adaptación de la norma y consecuentemente una fragilidad de la herramienta.

g- La clasificación de los usos no necesariamente se establece de manera homogénea en cada zona o sector dentro de ella. Ciertas incompatibilidades pueden ser salvadas si se observan los puntos conflictivos y se establecen condiciones permanentes o transitorias, con el fin de evaluar o monitorear la evolución de las mismas.

Respecto de los incisos anteriores, la Autoridad de Aplicación realizará informes particulares o tomará disposiciones reglamentarias con el fin de especificar, aclarar o adecuar las situaciones que se presenten.

1.1.1- Usos permitidos

Se consideran a todos aquellos que expresamente se consignan para que se puedan desarrollar en una zona o distrito específico. Dichos usos deberán cumplir con la totalidad de los recaudos establecidos en la presente norma y con los requisitos previstos en las disposiciones particulares que regulen la actividad a desarrollar, sean estas de competencia municipal, provincial o nacional.

Los usos permitidos se clasifican en predominantes y complementarios.

a- Se definen como "usos predominantes" a la actividad principal a desarrollar en una parcela dentro de una determinada zona o distrito, con las máximas posibilidades de localización, dicho uso puede contar con el estímulo de la acción pública y tendrá prioridad sobre las complementarias.
b- Se definen como "usos complementarios" a aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de una zona o distrito. Se consideran permitidos siempre y cuando no alteren el carácter del uso predominante en dicho sector y su funcionamiento se realice en forma conjunta con este.

1.1.2- Usos y ocupaciones preexistentes

Los usos y ocupación del suelo que existan y no se ajusten a la presente reglamentación podrán conservarse transitoriamente, siempre y cuando los mismos no representen un conflicto grave en relación al carácter establecido para el área.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá evaluarla la Secretaría de Planeamiento urbano o quien la reemplace, en función de lo expuesto en el párrafo anterior.

1.1.3- Uso permitido con condicionantes

Se considera aquel cuya implantación, escala y/o complejidad requiere de un informe especial que determine la factibilidad de localización, con presentación según los casos, de una Evaluación de Impacto Ambiental (urbanos y territoriales), destinada a determinar su viabilidad en función de la incidencia que pudiera generar en su ámbito de localización.

La Autoridad de Aplicación establecerá por disposición reglamentaria las características de la Factibilidad de Localización, es decir, cuáles deben ser los contenidos mínimos que debe tener dicho informe, incluyendo los datos cuantitativos y cualitativos que allí deben consignarse.

1.1.4- Uso complementario

El destinado a satisfacer funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

1.1.5- Uso prohibido

Se consideran a todos los que no están específicamente permitidos y/o se consideren una actividad inaceptable para una zona o distrito y que no puedan localizarse bajo ningún concepto.

1.1.6- Uso no consignado

Se considera aquel que no se encuentran incluidos en la clasificación de usos del suelo establecidos. La solicitud de localización de un uso no consignado deberá acompañarse de una memoria detallada de la actividad correspondiente. La evaluación técnica estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, quien dará intervención a las áreas que considere necesarias para opinar en la materia. Los contenidos del informe que debe elaborarse para un uso no consignado será objeto de una Disposición Reglamentaria elaborada por la Autoridad de Aplicación.

1.2- de la regulación del uso del suelo

La regulación del uso del suelo busca propiciar la mixtura y diversidad de actividades, considerando la compatibilidad entre usos, la accesibilidad, la simultaneidad de actividades y las características físicas y funcionales de la vía pública.

Solo expresamente se definirán zonas con carácter exclusivo cuando refieran a proyectos cuyas características así lo demanden, como ser parques industriales, grandes industrias o complejos industriales, barrios cerrados o clubes de campo, zonas con protección ambiental u otros, como los distritos de equipamiento específico. Aun así, en la mayoría de los casos, existen actividades complementarias que son necesarias para el desarrollo de dichas actividades y las cuales pueden y deben cambiar o adaptarse a las necesidades del uso predominante.

1.2.1- Usos en red en el sector urbano y complementario

Se entiende por tal a aquellos usos destinados a complementar funcionalmente un uso principal previamente autorizado en otra parcela, particularmente en ámbitos de salud y educación, que no estén contemplados en el nomenclador de usos. Estos usos podrán desarrollarse en parcelas distintas a las del uso principal, sin constituir un nuevo uso independiente.

Generalmente, estos usos pueden ir asociados a la convivencia entre un distrito de equipamiento específico y una zona residencial (siempre incluye algún tipo de uso comercial, aunque sea de baja escala). Incluso, esos usos revitalizan construcciones desocupadas, abandonadas o deterioradas, por lo que la renovación urbana de la construcción es un objetivo deseable.

a- Autorización: La autorización de un uso como permitido en una zona habilita el desarrollo de usos en red, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente Título. Los usos en red están sujetos a la vigencia de la factibilidad de localización del uso principal; la pérdida de dicha habilitación implicará la revocación automática de las autorizaciones de los usos en red asociados.
b- Localización: son condiciones necesarias para la localización de un uso en red:
    a. La parcela que los albergue puede ubicarse en otra manzana siempre y cuando no este a más de cuatrocientos metros (400 m) de distancia, medida sobre línea municipal desde el vértice más próximo de ambas parcelas.
    b. La superficie total destinada a los usos en red no debe superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie del uso principal.
    c. Cada parcela que integre la red debe cumplir con las normas de ocupación vigentes para esa ubicación.
    d. Las restricciones y requerimientos aplicables a los usos en red deberán ser equivalentes a los establecidos para la zona donde se encuentra el uso principal.

1.2.2- Localización de actividades en función del tipo de vialidades

La estructura del sistema vial es un potenciador de la diversidad de usos, principalmente de los comerciales y de servicios, como también de la densificación de la vivienda. Los usos se adaptan a dicho sistema, a veces promoviendo los cambios o a veces estableciendo condiciones particulares para que su desarrollo sea más adecuado.

Avenidas o calles de alto tránsito: en función de sus características, los usos considerarán la velocidad del tránsito de vehículos o la prioridad del peatón, estableciendo condiciones especiales en uno u otro caso.

Calles secundarias, que deben mantener la fluidez del tránsito, pero pueden soportar usos que interfieran adecuadamente con dicho movimiento.

Calles terciarias, barriales, de residencia y comercio localizados (no de paso), los usos deben garantizar el tránsito reducido en el lugar.

1.2.3- Limitación a la localización por adición

Se establecen limitaciones al criterio de adición; debe quedar claro que las mismas se dan cuando hay cierta homogeneidad funciona y que el fin es garantizar la diversidad de usos y la mixtura urbana, evitando la saturación de actividades comerciales o de servicios que puedan afectar la habitabilidad, la accesibilidad o la función de la vía pública.

La Autoridad de Aplicación establecerá las disposiciones reglamentarias que crea conveniente a fin de establecer pautas específicas, casos modelos o ejemplos que sirvan para aclarar o pautar el manejo de lo aquí normado.

Son indicadores de saturación:

a- El carácter del área
b- La caracterización de las arterias
c- El riesgo de desplazamiento de actividades residenciales
d- La cantidad de locales comerciales o de servicio en una cuadra
e- La caracterización del uso según afluencia, horario, estacionamiento y/o compatibilidad
f- Los efectos sobre el vecindario, deterioro del entorno o problemas de seguridad
g- Los aportes que sucedan en términos de renovación urbana, en lo edilicio y en el espacio público

Son acciones frente a la saturación

a- Los cambios de uso o ampliaciones de locales existentes deberán cumplir con los criterios de compatibilidad y no aumentar la saturación
b- Se priorizará la conservación de usos residenciales y mixtos, limitando la densidad de usos comerciales o de servicios si fuera necesario, con el fin de mantener población residente en cualquier zona, limitando así su desplazamiento por razones de mayor rentabilidad del suelo.
c- La Autoridad de Aplicación de la presente norma y la que tuviera la función de habilitar, deberán:
    a. Establecer y actualizar los parámetros de saturación para cada zona o cuadra, basándose en los indicadores definidos
    b. Implementar un sistema de monitoreo de los usos existentes y de nuevas habilitaciones
    c. Aplicar los parámetros de manera vinculante para los procesos de habilitación, ampliación o cambios de uso, emitiendo un dictamen técnico incorporado a la factibilidad de localización del uso.

1.2.4- Otras limitaciones a la localización

Son limitaciones a la localización: la incompatibilidad, los materiales o sustancias inflamables, la tolerancia.

a- La incompatibilidad constituye una limitación a la localización de usos cuando uno de ellos impide la coexistencia de actividades de distinto tipo, cuando su interacción puede generar molestias en el vecindario, cuando existe un deterioro del medio físico natural o construido, cuando implica un riesgo para la seguridad o el correcto funcionamiento de la vía pública.

b- Por materiales o sustancias inflamables, cuando se verifiquen situaciones de manipulación, almacenamiento o producción, las cuales estarán sujetas a condiciones especiales de localización y funcionamiento determinadas por la Autoridad de Aplicación. En una misma parcela no podrán coexistir otros usos que no sean complementarios, y el cumplimiento de estas condiciones será requisito indispensable para la habilitación y permanencia del uso.

La Autoridad de Aplicación podrá fundar sus dictámenes en las causas mencionadas en el presente artículo, cuando, mediante informe técnico se verifiquen las situaciones mencionadas.

1.2.5- Tolerancia

La Autoridad de Aplicación, mediante un informe técnico, podrá aplicar una tolerancia de hasta el diez por ciento (10%) en las subcategorías de usos establecidos en rangos de superficie cubierta (m2), con el fin de evitar distorsiones en la interpretación normativa.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos se clasifican en: residencial, comercial, servicios, productivo y equipamiento; a su vez, cada una de dichas clasificaciones se agrupa en subclasificaciones y se especifica en tipos de uso, como se detalla a continuación.

2.1- Usos Residenciales

El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

2.1.1- Vivienda unifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una única unidad funcional de tipo residencial por parcela.

Limitaciones: En el marco de lo dispuesto por el DL 8912/77, art. 37° y su reglamentación, en las áreas Complementaria, Rural y sub área semi urbanizada, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, más los locales y/o dependencias complementarias, constituyendo una unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.

2.1.2- Vivienda bifamiliar

Dos unidades habitacionales por parcela, sin necesidad que la misma se constituya bajo el régimen de propiedad horizontal, que pueden lograrse en una misma construcción -con accesos independientes- o constituir dos volúmenes diferentes, distribuidos dentro de la parcela, siempre que cumplan con los indicadores.

2.1.3- Vivienda multifamiliar

Dos o más unidades habitacionales por parcela, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal, destinadas al alojamiento familiar en forma estable o semipermanente. El acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües).

Limitaciones: En áreas Complementaria y Rural sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal (PH especial) cuando se trate de Clubes de Campo o Barrios Cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

2.1.7.1. Requisitos para edificios residenciales multifamiliares

El estacionamiento vehicular es obligatorio y se deberá contar con un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional. La dimensión del módulo de estacionamiento no será inferior a los tres metros con veinte centímetros de ancho (3,20 m) y cinco metros de largo (5,00 m).

También deberá disponer de, como mínimo, un veinte por ciento (20 %) de la superficie del estacionamiento vehicular para bicicletas, monopatines y motos.

No se exigirá módulos de estacionamiento:

a- Cuando la parcela sea inferior a diez metros de frente (10 m) y las unidades funcionales no superen las seis unidades (6 u).
b- Cuando el proyecto de residencia multifamiliar se haga como renovación de una preexistencia y no fuera posible ingresar a la parcela sin demoler o alterar la construcción existente.
c- Cuando el proyecto involucre la recuperación de un inmueble patrimonial, con la puesta en valor del mismo, habilitando en parte la construcción o construyendo dentro de la parcela.

El módulo de estacionamiento podrá compensarse en otra parcela:

d- Cuando el proyecto de residencia multifamiliar se haga sobre arterias definidas como “prioridad peatón”, establecidas por la Autoridad de Aplicación y/o materializadas con ensanches de vereda o con peatonalización de las mismas. En estos casos, podrá compensar la totalidad de la cuota de la cochera en otra parcela distante no más de trescientos metros (300 m) de la que origina la exigencia. Dicha compensación podrá ser total o parcial, según proponga el proyectista, pudiendo así cubrir alguna dentro del propio proyecto. Esto último no aplica para calles peatonales.
e- Cuando el proyecto involucre una obra nueva en parte de la parcela que involucra a un edificio patrimonial, que forme parte del Registro de Bienes Patrimoniales y de su correspondiente Inventario, podrá compensar la exigencia del estacionamiento en una parcela ubicada a no más de trescientos metros (300 m) de distancia.

f- Cuando el proyecto se haga sobre una parcela vinculada a una calle o avenida de alto tránsito o definida como principal, también podrá compensar la totalidad de la cuota de cochera o parcialmente en otra parcela distante trescientos metros (300 m).

Cuando se deba medir la distancia de doscientos metros entre una parcela y otra para efectivizar la compensación de cocheras, se tomarán los puntos más cercanos de ambas parcelas recorridos sobre filo de la línea municipal o proyectados sobre las mismas. En estos casos, la cuota exigible será del cincuenta por ciento de la correspondiente.

Por disposición reglamentaria, la Autoridad de Aplicación podrá definir las avenidas y calles que encuadran en estas situaciones y por Informe Técnico podrá resolver casos particulares que puedan presentarse.

La Autoridad de Aplicación creará un Registro de Estacionamientos que involucre por zonas la total existencia de los que hay y de las exigencias a los proyectos. Cuando un proyecto de residencia multifamiliar proponga la compensación de módulos de estacionamientos en otros edificios de la zona o sector, esos módulos no podrán computarse en ningún otro emprendimiento.

Bajo ningún aspecto se podrán computar módulos de estacionamiento para compensar en residencias multifamiliares a los ya existentes, sino que la Autoridad de Aplicación debe velar por asegurar que los mismos se construyen efectivamente y que aumentan la capacidad de estacionamiento de la zona. Las dudas generadas por esta situación son causa de rechazo al proyecto de compensación de módulos de estacionamiento.

Cuando el proyecto de residencia multifamiliar se encuentre en una parcela total o parcialmente afectada por peligrosidad alta por riesgo de inundación, el espacio de estacionamiento deberá resolverse por sobre la cota del nivel cero de dicha parcela (-/+ 0.00) el cual debe estar siempre por encima del nivel de vereda y de calle.

2.1.3.1- Módulos de estacionamiento transitorio en edificios residenciales multifamiliares

En los casos en que el proyecto involucre más de diez unidades funcionales (10 UF) se exigirá un módulo de estacionamiento transitorio dentro de la propia parcela y se incrementará a dos (2) y tres (3) cada cinco unidades funcionales (5 UF), siendo éste el máximo.

2.1.4- Vivienda colectiva

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.

2.1.4.1- Requisitos para edificios residenciales de vivienda colectiva

Debido a la diferente naturaleza de dichas viviendas, se analizará cada caso en particular mediante Informe Técnico o, por disposición reglamentaria se clasificará la exigencia.

Se toma como parámetro de inicio la aplicación de todas las consideraciones que le caben a la residencia multifamiliar, contando un módulo de estacionamiento cada cuatro (4) personas. Sin embargo, se considera una incidencia diferente la edad de las personas que la residencia colectiva alberga, su condición de salud o la motivación de su alojamiento.

Se exigirá un módulo de carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m2) de superficie, cubierto o no, por cada ochocientos metros cuadrados (800 m2) de superficie de edificio, hasta un máximo de tres módulos (3 M).

2.1.4.2- Módulos de estacionamiento transitorio en edificios residenciales de vivienda colectiva

En los casos en que el proyecto involucre más de diez unidades funcionales (10 UF) se exigirá un módulo de estacionamiento transitorio dentro de la propia parcela y se incrementará a dos (2) y tres (3) cada cinco unidades funcionales (5 UF), siendo éste el máximo.

Esta proporción se mantendrá como parámetro para el análisis de las residencias colectivas.

2.2- Uso Comercial

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sean tal que no signifique un perjuicio para sus habitantes.

Se admiten servicios complementarios al uso comercial, tales como equipamientos culturales (cines, teatros, etc.) y servicios gastronómicos con permanencia en el lugar (bares, restaurantes, etc.).

Comprende las categorías de comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado. También se incluyen los sistemas de venta híbridos con local de exhibición restringida (showroom) como modalidad de venta.

2.2.1- Comercios minoristas

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala. También los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo local o diferentes locales.

2.2.1.1- De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2).

Locales comerciales: Superficie mínima doce metros cuadrados (12 m2).

Depósito: mínimo diez por ciento (10%) de la superficie cubierta total cuando supere los cien metros cuadrados (100 m2).

2.2.1.2- De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta superior a los doscientos cincuenta metros (250 m) e inferior a los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) de superficie neta.

Depósito: mínimo veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta total.

Modalidad local comercial o autoservicio.

2.2.1.3- Mercado o centro comercial

Comprende locales destinados a la venta minorista en simultáneo, con superficie cubierta inferior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2). Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta. Que se encuentra subdividida o en secciones de funcionamiento independiente.

2.2.1.4- De grandes superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).

Depósito: mínimo treinta por ciento (30%) de la superficie cubierta.

Requisitos de estacionamientos para edificios de uso comercial minoristas

Cuando un comercio, minorista, supere los quinientos metros cuadrados, deberá contar con un módulo de estacionamiento cada cien metros cuadrados (100 m2) de superficie total del establecimiento y un veinte por ciento (20 %) más de espacio destinado a bicicletas, monopatines y motos).

En el caso de los comercios minoristas, cuando superen los mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie construida, deberán contar con un módulo de treinta metros cuadrados (30 m2) para carga y descarga de mercadería. Cuando por razones de preexistencia o de proyecto esto no sea posible, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer de espacios de carga y descarga en la vía pública que no se encuentren a más de cien metros lineales (100 ml) de dicho comercio. También podrá cumplir con la exigencia del espacio de carga y descarga con dos módulos de estacionamiento en un espacio destinado a tal fin que pueda cumplir con las exigencias de dimensión de los vehículos de traslado de mercadería y que no se encuentre a más de cien metros (100 m) de distancia del local.

2.2.2- Comercios mayoristas

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

2.2.2.1- De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los quinientos metros cuadrados (500 m2).

Locales comerciales: Superficie mínima treinta metros cuadrados (30 m2) para el ambiente comercial.

2.2.2.2- De mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los quinientos metros cuadrados (500m2), pero no supera los dos mil metros cuadrados (2.000 m2).

Depósito: mínimo veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta.

Exigencias respecto del estacionamiento y las funciones de carga y descarga.

2.2.2.3- De gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los dos mil metros cuadrados (2.000 m2).

Depósito: mínimo treintaicinco por ciento (35%) de la superficie cubierta.

Exigencias respecto del estacionamiento y las funciones de carga y descarga.

Requisitos de estacionamientos para edificios de uso comercial mayoristas

Cuando un comercio mayorista, supere los quinientos metros cuadrados, deberá contar con un módulo de estacionamiento cada cien metros cuadrados (100 m2) de superficie total del establecimiento y un veinte por ciento (20 %) más de espacio destinado a bicicletas, monopatines y motos).

En el caso de los comercios mayoristas, cuando superen los mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie construida, deberán contar con un módulo de treinta metros cuadrados (30 m2) para carga y descarga de mercadería. Cuando por razones de preexistencia o de proyecto esto no sea posible, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer de espacios de carga y descarga en la vía pública que no se encuentren a más de cien metros lineales (100 ml) de dicho comercio. También podrá cumplir con la exigencia del espacio de carga y descarga con dos módulos de estacionamiento en un espacio destinado a tal fin que pueda cumplir con las exigencias de dimensión de los vehículos de traslado de mercadería y que no se encuentre a más de cien metros (100 m) de distancia del local.

2.2.3- Comercio minorista y/o mayorista con usos incómodos y/o peligrosos

Son aquellos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos.

Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

2.2.3.1- Cuando se trate de depósitos a granel, al aire libre, se limitará el uso de las líneas de frente, de las medianeras, del fondo y desde ya del espacio público de la vereda. En estos casos, la Autoridad de Aplicación definirá por informe o por disposición reglamentaria la superficie de apoyo que puede utilizar el stock de almacenamiento del material o producto.

2.2.3.2- Distancias mínimas: doscientos metros (200 m) lineales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

2.2.3.3- Cuando la superficie del establecimiento supere los mil ochocientos metros cuadrados (1.800 m2), se aplicará la Ley Provincial Nro. 12.573/2000: Régimen de instalación, ampliación,

modificación y funcionamiento de grandes superficies comerciales y cadenas de distribución y sus normas complementarias y/o modificatorias.

2.3- Uso Servicio

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

2.3.1- Básicos y generales

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Locales: Superficie mínima quince metros cuadrados (15 m2).

Depósito: mínimo diez por ciento (10%) de la superficie cubierta total, cuando supera los cien metros cuadrados (100 m2) de superficie cubierta.

Se clasifican en función de su tamaño en:

a- Servicios básicos y generales de pequeña escala; establecimientos cuya superficie total no supera los quinientos metros cuadrados (500 m2)
b- Servicios básicos y generales de mediana escala; establecimientos cuya superficie total no supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2)
c- Servicios básicos y generales de gran escala; establecimientos cuya superficie total supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2)

Requisitos para edificios con servicios básicos y generales

2.3.2.1 Cuando el servicio básico y general sea de gran escala, requerirá de un informe especial de Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

2.3.2.2 En los casos de servicios básicos y generales de mediana escala y de gran escala, deberán contar con una superficie de depósito equivalente al quince por ciento (15 %) de la superficie total.

2.3.2.3 Los servicios básicos y generales de mediana escala y de gran escala, deberán contar con un módulo de estacionamiento cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2) de superficie cubierta, más un veinte por ciento (20 %) de superficie destinada a bicicletas, monopatines y motos.

Los correspondientes a servicios básicos y generales de gran escala deberán contar con un módulo de carga y descarga de treinta metros cuadrados cada mil metros cuadrados de superficie cubierta total.

2.3.2- Centrales

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas, sociales o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

Locales: superficie mínima treinta metros cuadrados (30m2).

Se clasifican en función de su tamaño en:

a- Servicios Centrales de pequeña escala; establecimientos cuya superficie total no supera los setecientos metros cuadrados (700 m2)
b- Servicios Centrales de mediana y de gran escala; establecimientos cuya superficie total supera los setecientos metros cuadrados (700 m2)

Requisitos y limitaciones para edificios con usos centrales

2.3.2.1- Los servicios centrales de mediana escala y de gran escala, deberán contar con un módulo de estacionamiento cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2) de superficie cubierta, más un veinte por ciento (20 %) de superficie destinada a bicicletas, monopatines y motos.

2.3.3- Gastronómicos

Usos de servicios destinados a actividades de ocio, relación social, actividades asociadas y consumo gastronómico, comprendiendo la elaboración, exposición y venta de alimentos y/o bebidas para consumo en el lugar, pudiendo incluir servicios complementarios de entrega a domicilio.

Pueden albergar dentro de una parcela, múltiples locales con un sector en común y servicios sanitarios comunes.

Se clasifican en función de su tamaño en:

a- Servicios gastronómicos de pequeña escala; establecimientos cuya superficie total no supera los quinientos metros cuadrados (500 m2)
b- Servicios gastronómicos de mediana escala; establecimientos cuya superficie total no supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2)
c- Servicios gastronómicos de gran escala; establecimientos cuya superficie total supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2)
d- Servicios gastronómicos especiales al aire libre; son usos especiales y muy particulares, ya que se realizan de manera muy esporádica, como recitales o fiestas de carácter público, reconocidas como tradicionales o no.

Requisitos y limitaciones para edificios con usos gastronómicos

2.3.3.1- Cuando la superficie del establecimiento supere los quinientos metros cuadrados (500 m2) de superficie total cubierta, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar una Evaluación de Impacto Urbano y Territorial, pudiendo también exigirse una de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.3.3.2- Cuando la superficie del establecimiento supere los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2) de superficie total cubierta, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar una Evaluación de Impacto Urbano y Territorial, pudiendo también exigirse una de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.3.3.3- Los servicios gastronómicos especiales al aire libre que superen una superficie de suelo superior a los quinientos metros cuadrados (500 m2), sean permanentes o temporales, Autoridad de Aplicación podrá solicitar un informe con Evaluación de Impacto Urbano y Territorial y, si superan los dos mil metros cuadrados (2000) de superficie, la Autoridad de Aplicación podrá determinar la exigencia de la Evaluación de Impacto Ambiental, a partir de un informe fundamentado.

2.3.3.4- Requisitos de guarda y estacionamiento para edificios con usos gastronómicos:

Para aquellos establecimientos de mediana y de gran escala se exigirá un módulo de estacionamiento cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2) de superficie cubierta total y un veinte por ciento más para guarda de bicicletas, monopatines y motos.

Para aquellos establecimientos de gran escala, se exigirán dos módulos de estacionamiento para personas con capacidades diferentes cada mil metros cuadrados (1000 m2) de superficie cubierta y uno más cada quinientos metros cuadrados (500 m2) de superficie de local.

Para establecimientos de gran escala, será obligatorio la reserva de un espacio de carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m2) y se incrementará a dos (2) cada quinientos metros cuadrados (500 m2) de superficie, hasta un límite mínimo de tres unidades (3 U).

2.3.4- Hotelería Servicio de hospedaje temporal

Servicios de administración central o común destinados al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna, cuyas unidades resultan inescindibles en lo funcional y dominial, y por lo tanto no resultan sub divisibles bajo ningún régimen.

Requisitos y limitaciones para edificios con usos de hotelería

2.3.4.1- Cuando la superficie del establecimiento supere los mil metros cuadrados (1000 m2) se requerirá:

a- Un (1) módulo de estacionamiento cada dos (2) unidades de habitación o cada cuatro (4) personas.
b- A lo anterior, se deberá sumar un espacio equivalente al veinte por ciento (20 %) del espacio de estacionamiento, para bicicletas, monopatines y motos.
c- Se deberá destinar un espacio de carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m2) como mínimo, por cada mil metros cuadrados (1000 m2) de superficie construida.

2.3.5- Recreativos

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

Se clasifican según su tamaño en:

a- Equipamientos recreativos de pequeña y mediana escala; son establecimientos cuya superficie cubierta no supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2).
b- Equipamientos recreativos de gran escala; son establecimientos cuya superficie cubierta supera a los de mediana escala.

Requisitos y limitaciones para edificios con usos recreativos

2.3.5.1- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a setecientos metros cuadrados (700 m2) la Autoridad de Aplicación podrá requerir Evaluación de Impacto Urbano y Territorial y, cuando supere los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2) Evaluación de Impacto Ambiental.

2.3.5.2- Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Estas construcciones requieren obras específicas de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

2.3.7 Fúnebres

Equipamiento destinado a la función de servicios funerarios, casas velatorias, dispensarios de cenizas y toda otra actividad relacionada con el culto a la muerte.

Se clasifican por tipo y escala:

a- Equipamientos de servicios fúnebres de pequeña y mediana escala; son establecimientos cuya superficie cubierta no supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2).
b- Equipamientos servicios fúnebres de gran escala; son establecimientos cuya superficie cubierta supera a los de mediana escala.
c- Cementerios y crematorios se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales Nº 13.034 modif. por la Nº 20.151 (Cementerio. Régimen General), Nº 19.440 (Regula la cremación de cadáveres o restos humanos) y la Nº 4.513 (sobre funcionamiento de cementerios privados).

Requisitos y limitaciones para edificios con usos fúnebres

2.3.7.1Todo cementerio sin importar su dimensión, requerirá de Evaluación de Impacto Urbano y Territorial, más Evaluación de Impacto Ambiental. Dicha evaluación deberá incluir muy especialmente el manejo del sitio y la evaluación periódica de las napas en los bordes del predio. La Autoridad de Aplicación establecerá por disposición reglamentaria las condiciones de los mismos.

2.3.7.2 El dispensario de cenizas es una función que puede quedar contemplada dentro de un espacio cubierto -como el de una iglesia- o abierto. En ambos casos deberá contar con una construcción que asegure la permanencia de las mismas dentro del recinto de dicho dispensario. Dicha función queda catalogada como servicio fúnebre de pequeña escala, excluyéndola tácitamente de las actividades incómodas y/o peligrosas.

2.3.8 Seguridad

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

Se clasifica en:

a- Servicios de seguridad de baja o mediana intensidad e impacto; son aquellos que por su dimensión y actividad no implican molestias en el entorno inmediato, cuyas instalaciones no superen los mil metros cuadrados (1000 m2) de superficie cubierta.
b- Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas; son aquellos que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales.

Requisitos y limitaciones para edificios con usos relativos a los servicios de seguridad

2.3.8.1 Todo establecimiento de seguridad debe articular con el Departamento Ejecutivo Municipal las condiciones de acceso y egreso de vehículos, y las reservas para estacionamiento en la vía pública de móviles de emergencia. El estacionamiento de los vehículos oficiales debe ser realizado dentro del predio, salvo la disponibilidad de móviles de emergencia.

2.3.9 Servicios al automotor

Uso destinado al mantenimiento, reparación y acondicionamiento de vehículos motorizados, tanto de uso particular como de transporte público o privado.

Se clasifican según su tamaño y especialidad:

a- Equipamientos de servicios al automotor de pequeña y mediana escala; son establecimientos cuya superficie cubierta no supera los setecientos metros cuadrados (700 m2) de superficie cubierta.
    a. Talleres mecánicos de pequeña y mediana complejidad; incluye la atención de vehículos de pequeño y mediano porte
b- Equipamientos servicios al automotor de gran escala; son establecimientos cuya superficie cubierta supera a los de mediana escala.
    a. Talleres mecánicos de gran escala y mayor complejidad; son los que superan la superficie anterior o que atiendan vehículos de gran porte, sea cual fuera el tamaño del establecimiento.
c- Equipamientos de servicios al automotor con actividades integrales de comercialización; son establecimientos en los que se brindan actividades de servicios posteriores a la venta del vehículo y que involucran diversas actividades complementarias.
d- Lavaderos; establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.
e- Estacionamientos; establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles. Se distinguen como establecimientos públicos, privados y accesorios a otra actividad. El accesorio refiere a estacionamientos que brinda un comercio o empresa con fines complementarios a su actividad, sean exigibles por norma o no.
    a. Estacionamientos al aire libre; son establecimientos con un único fin, aunque pueden tener construcciones complementarias al propio estacionamiento e incluso compartir la parcela con algún local comercial minorista.
    b. Estacionamientos cubiertos; son aquellos cuyo servicio queda principalmente bajo la superficie cubierta, aunque pueden tener una parte al aire libre. Se destacan por contar con un edificio para el fin propuesto, más allá de que existan actividades complementarias como oficinas o comercios.

Requisitos y limitaciones para edificios con usos relativos a los servicios al automotor

2.3.8.1- Bajo ningún aspecto podrán realizar tareas de mecánica o lavado de vehículos en la vía pública, salvo aquellas relacionadas con una urgencia o impedimento por la inmovilización del vehículo.

2.3.8.2- Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar, cuándo sean talleres mecánicos, un ingreso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2.50 m., debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

2.3.8.3- En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller de pequeña o mediana escala, podrán compartir el acceso vehicular. En el caso de que la vivienda y el taller ventilen a un mismo espacio abierto, este deberá ser independizado con al menos un muro de quince centímetros de ancho (0,15 m) y dos metros (2 m) de alto. Dicho muro podrá contar con una puerta ciega que vincule internamente a ambos locales.

Cuando el taller involucre el movimiento de vehículos de gran porte, no podrán compartir el acceso con otro de una vivienda.

2.3.8.4- Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar con una distancia de treinta centímetros (0,30 m) a los muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la Autoridad de Aplicación, requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar cuando la misma así lo amerite.

2.3.8.5- En ningún caso, los talleres podrán usar el espacio público de la vereda y/o de la calle como lugar para el estacionamiento de vehículos en reparación y/o de trabajo.

2.3.8.6- El taller, sea cual fuera la escala del mismo, no podrá realizar ninguna actividad nocturna que produzca ruidos molestos que se perciban desde otras parcelas o desde la vía pública.

2.3.8.7- En los servicios integrales de mecánica, por caso en los posteriores a la venta y otros de similares características, se tomará como actividad principal el servicio de mecánica, entendiendo que el servicio de lavado y otros es totalmente complementario. No obstante, deberá contar con las exigencias constructivas que dicho servicio requiere.

2.3.8.8- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores se regirán además de la presente norma, por la Resolución Nro. 3196/05, la Norma Técnica NAG-408 del ENARGAS -o las normas que en el futuro las reemplacen- y por la normativa municipal específica en la materia.

2.3.8.9- Los establecimientos de servicios al automotor de gran escala y mayor complejidad requerirán de Evaluación de Impacto Ambiental. En el caso de los servicios integrados, solo se computará para la calificación del taller la superficie específica del mismo más las actividades complementarias, como ser la oficina que atiende a dicho servicio y los depósitos. Para la clasificación, se excluye la superficie de comercialización de venta de vehículos y otras ajenas al servicio de mecánica.

2.3.8.11- No se permitirá la localización de estacionamientos en parcelas frentistas con avenidas o calles peatonales, semi peatonales o definidas como prioridad peatón. Los casos existentes cuentan con un plazo de dos años para presentar un proyecto de construcción o se las definirá como baldío y de edificación necesaria.

2.3.8.12- Los estacionamientos públicos deberán contar con una superficie mínima del veinte por ciento (20%) equivalente al total de los boxes de vehículos automotores, destinada a bicicletas, patines y motos.

2.3.8.13- Se admite un solo acceso vehicular por parcela, pudiendo autorizarse dos (2) cuando el frente sea igual o mayor a quince metros (15 m), midiendo el ancho de la parcela, sin perjuicio que dicho frente sea ocupado por una oficina o comercio. Dichos accesos deberán estar claramente señalizados, con señalética vertical y horizontal, señales luminosas y sonoras en las horas diurnas y de mayor congestionamiento.

2.3.8.14- Los espacios destinados a estacionamientos de superficie y a cielo abierto deberán incorporar criterios de diseño ambiental, según las siguientes especificaciones:

a- Deberán cumplir con el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) de cada zona, incorporando franjas verdes con suelos absorbentes que acopien el agua de lluvia y permitan el filtrado del suelo.

b- Deberán incorporar como mínimo un cuarenta por ciento (40%) de pavimento permeable o mixto (baldosas perforadas o pavimentos articulados con juntas abiertas).

c- Cuando no cumplan con las condiciones anteriores, podrán suplir la necesidad construyendo una cisterna de acopio de agua de lluvia antes de la salida del estacionamiento. Dicha cisterna tendrá un volumen igual que el necesario para retener una lluvia de doscientos milímetros (200 mm) y se calculará sobre todo el piso impermeabilizado.

d- Siempre que un piso impermeable supere el Factor de Ocupación del Suelo de ley (FOS 0,60) se requerirá una cisterna.

e- La incorporación de arbolado que contribuya con sombra natural, absorba el agua y reduzca la isla de calor es positiva. Cuando se realice, se recomienda el uso de especies nativas conforme las disposiciones del arbolado público y, si son de gran porte (plantas de altura superior al metro y medio (1,5 m) deberán alejarse de medianeras y muros compartidos al menos tres metros (3 m). Cuando el proyecto del arbolado sea integral, se compensará con la reducción de la cisterna (si fuera necesaria).

f- Las playas de estacionamiento deberán desarrollarse en predios cerrados perimetralmente, con muros o cercas opacas de al menos dos metros (2 m) de altura. Se debe asegurar la continuidad de la línea municipal (LM), salvo en casos de que el lindero sea un edificio patrimonial o, aun sin serlo, se decida la continuidad de la línea de frente (LF). Es deseable evitar vacíos en la morfología urbana, por lo que se promueve la existencia de locales comerciales sobre el frente de la parcela y la reducción de accesos y egresos del estacionamiento.

g- Los techos livianos o parasoles deberán contar con estructuras fijas y sólidas.

2.3.8.15- Las playas de estacionamiento descubiertas tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto comprometerse a cesar funciones cuando así lo requiera el Departamento Ejecutivo a partir de los planes de desarrollo urbano, sea por redefinición del carácter de una vía pública o sea por la determinación de edificación necesaria que pueda caer sobre la función de la parcela.

2.3.8.16- Cuando una parcela cuente con un fin de estacionamiento, pero funcione en realidad como el estacionamiento de otro establecimiento, formará parte de la evaluación general de la función principal y no se tomará como un estacionamiento público, ya que no existe un cobro por ello.

2.3.8.17- Las parcelas con actividad principal de Lavado de vehículos automotores, les caben las exigencias de los estacionamientos públicos y de una Evaluación de Impacto Ambiental que resuelva además la producción, tratamiento y disposición del agua del lavado y de la servida.

2.3.10 Estaciones de Servicio

Son estaciones de servicio del automotor aquellos establecimientos en los que se venden combustibles líquidos y/o gas natural comprimido (GNC), con servicios anexos al automotor o a las personas.

Requisitos y limitaciones para el uso de estaciones de servicio y corredores viales

2.3.10.1- Deberá tramitar Factibilidad de Localización, supeditado al cumplimiento de los requisitos exigidos por la autoridad municipal, provincial y nacional competente.

2.3.11 - Transporte y Comunicación

Uso de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas, bienes u objetos.

Se clasifican en:

a- Servicios de vehículos habilitados con chófer; son establecimientos habilitados para la gestión del servicio de transporte de pasajeros en vehículos particulares registrados mediante pedido previo y asignación centralizada.
b- Servicios de vehículos habilitados con chófer que transporta sustancias incómodas y/o peligrosas; son aquellos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.
c- Depósitos de vehículos de transporte; son establecimientos destinados al estacionamiento, guarda y mantenimiento de vehículos utilizados para el transporte de pasajeros, carga, mudanza o servicios especiales
d- Parador de transporte; son establecimientos destinados a la detención, guarda y mantenimiento de vehículos de transporte de pasajeros o de cargas, con espacio de descanso para el personal de conducción.

Requisitos y limitaciones generales para el uso transporte y comunicación.

2.3.11.1- Todas las categorías de uso transporte y comunicación que superen los mil metros cuadrados (1000) de superficie construida requieren de Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

a- Cuando alguno de ellos -paradores y/o depósitos de vehículos- cuenten con dispensación de combustibles, requerirán también de Evaluación de Impacto Ambiental; en estos casos, sin importar la superficie construida, es decir con cualquier escala del establecimiento.

b- De acuerdo al tamaño de vehículos, a la zona y a la vía de acceso, el Departamento Ejecutivo podrá pedir un tratamiento particularizado respecto de los ingresos y egresos vehiculares a los predios.

2.3.11.2- Los servicios de vehículos con chófer que transporten sustancias incómodas y/o peligrosas deberán establecer en su Evaluación de Impacto Ambiental si la carga podría causar un riesgo de carácter tecnológico, en cuyo caso deberá comunicarse a las autoridades del Proceso APELL y la Subsecretaría de Ambiente.

2.3.12 Logística, depósitos y servicios a la producción

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje o movilización de artículos y productos. Comprende actividades de almacenamiento, guarda, distribución y manejo de artículos, productos y/o materiales, así como la prestación de servicios vinculados a la producción.

Se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

a- Depósitos; establecimientos destinados a actividades cuyo principal objetivo es el almacenaje de artículos y productos y se clasifican por su superficie:
   a. Depósitos de pequeña y mediana escala, son aquellos cuya superficie cubierta no supera los mil quinientos metros cuadrados (1500 m2).
   b. Depósitos de gran escala, son aquellos que superan a los de escala media. La Autoridad de Aplicación podrá requerir una Evaluación de Impacto Urbano y Territorial.

b- Depósitos peligrosos; son establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, presentan ciertos riesgos para la población o pueden generar foco de infección y/o proliferación de insectos y/o roedores.

c- Plataforma de ruptura y/o transferencia de carga; son espacios construidos y abiertos de cierta complejidad destinados a la recepción, transbordo y distribución de cargas entre distintos medios de transporte, sin que exista un almacenamiento prolongado de productos

d- Centros logísticos; son servicios destinados a la gestión logística de productos y o materiales, funcionando como un nodo estratégico para la planificación, coordinación y control dentro del sistema de transporte y distribución.

Requisitos y limitaciones generales para el uso logística, depósitos y servicios productivos

2.3.12.1- Cuando la superficie del depósito supere la clasificación de mediana escala, deberá contar con la Evaluación de Impacto Urbano y Territorial. Además, deberá prever un módulo (1 M) de estacionamiento cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) de superficie cubierta y un veinte por ciento (20%) adicional para bicicletas, patines y motos.

2.3.12.4- Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a- Depósitos complementarios de comercio mayorista y servicios:

Los depósitos complementarios que forman parte de la misma unidad de uso no pueden superar el sesenta por ciento (60%) de superficie del local de venta; a los efectos de la zonificación se considerarán por el uso principal. Los depósitos complementarios de comercio mayorista se clasifican según el tipo de materia, elemento o mercancía que manipulan, en depósitos de material perecedero o no perecedero.

b- Depósitos complementarios de comercio minorista:

Los depósitos complementarios de comercio minorista no excederán la superficie máxima del local.

2.3.12.5- Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

2.3.13 Infraestructuras

Son usos de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Se clasifican según su tipo en:

a- Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua.
b- Infraestructuras vinculadas a la energía (convencional y no convencional).
c- Infraestructuras vinculadas a la comunicación por redes físicas
d- Infraestructuras vinculadas a la comunicación por antenas.

Requisitos y limitaciones para el uso infraestructura

2.3.13.1- La Autoridad de Aplicación podrá requerir de Evaluación de Impacto Urbano y Territorial, más Evaluación de Impacto Ambiental.

2.4- Uso Productivo

Comprende los usos destinados a la producción y obtención de materias primas y la producción de bienes, equipos y servicios industriales

2.4.1 Uso Industrial

Es el uso productivo destinado a la elaboración y/o transformación de materias primas en productos, con la posibilidad de tener actividades complementarias de almacenamiento.

El uso industrial se clasifica en tres (3) categorías, de primera, segunda y tercera; a fines de una mejor comprensión urbanística, se agrega dos subclasificaciones: la primera categoría de pequeña escala y los establecimientos de destino sustentable.

Clasificación de los usos industriales

a- Primera Categoría

Incluye establecimientos que se consideren inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

a.1- Primera Categoría de pequeña escala

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, no ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

a.2- Establecimientos de destino sustentable

Incluye plantas de separación, acondicionamiento y/o valorización de residuos reciclables, entendiendo por tales aquellos materiales secos susceptibles de aprovechamiento como cartón, papel, plásticos, vidrios, envases mixtos, entre otros y pequeña escala de fracción orgánica de los residuos sólidos urbanos. No están incluidos los grandes tratadores de RSU y orgánicos. Tampoco los destinos con manipulación de residuos industriales, patogénicos y/o especiales.

b- Segunda Categoría

Incluye aquellos 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.

c- Tercera Categoría

Son aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona graves daños a los bienes y/o el medio ambiente.

2.4.2 Uso Agropecuario

Es el uso que califica a las actividades predominantes del área rural y corresponde a la agricultura intensiva o extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.

El uso agropecuario se clasifica en:

a- Agropecuario intensivo. Es cuando, sin importar la superficie del emprendimiento, el desarrollo de las actividades busca maximizar el rendimiento del suelo mediante una significativa inversión en tecnología, maquinaria, insumos tipo fertilizantes y pesticidas, agua y mano de obra. Este tipo de uso tendrá un análisis especial para establecer los requerimientos de suelo necesario.
b- Agropecuario extensivo. Es cuando la actividad productiva se desarrollo con métodos tradicionales, incluyendo las mejoras tecnológicas que pueden existir o la aplicación de insumos, sin que por ello se convierta en una actividad intensiva.
c- Uso extractivo. Refiere al aprovechamiento que se hace del suelo como recurso natural explotando su superficie o lo subsuperficial. Se clasifica en:
    a. Uso minero, destinado a la extracción de recursos geológicos.
    b. Uso forestal, destinado a la extracción, recolección o aprovechamiento de recursos forestales, incluyendo madera, leña, resinas y/o productos derivados.
    c. Otros usos, destinados a la extracción, recolección o aprovechamiento de los recursos naturales (agua, aire y suelo) no incluidos en las categorías anteriores y que sean utilizados con fines productivos, industriales o comerciales.

Requisitos y limitaciones para el uso agropecuario intensivo

2.4.2.1- Los invernáculos deben cumplir como máximo con un Factor de Ocupación del Suelo del cuarenta por ciento (FOS 0,40) y un Factor de Impermeabilización del Suelo del cincuenta por ciento (FIS 0,50) deberán contar como mínimo con un acceso a módulo sanitario construido de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

Requisitos y limitaciones para el uso agropecuario extensivo

2.4.2.2- Cuando un área rural de uso agropecuario extensivo tenga por límite un área complementaria o urbana, con la existencia de usos residenciales, comerciales, de servicio y/o de equipamientos, deberá establecer una franja de doscientos metros de distancia dentro de la propiedad rural en la cuál no podrá aplicar ningún tipo de producto agroquímico que genere o pueda generar algún tipo de contaminación en el aire, el suelo superficial o subsuperficial. Cuando la actividad de aplicación del insumo se realice por medio de un avión, dron o similar, la distancia del vuelo no podrá invadir una franja de mil metros (1000 m) de distancia al borde del área complementaria o urbana, siempre y cuando la misma se encuentre materializada total o parcialmente por construcciones.

Esta restricción de borde se complementa con un cordón corta fuego que debe tener veinte metros (20 m) de ancho como mínimo de suelo decapado el cual debe mantenerse limpio. Cuando se trate de nuevos desarrollos, la exigencia del cordón corta fuego será aplicada al suelo a desarrollar, pero cuando existan preexistencia que impiden esa acción, será el suelo rural el que deberá hacerlo. Puede existir la opción de que la imposición se encuentre parcialmente en cada área, una parte en suelo rural y la otra en el suelo complementario o urbano.

Requisitos y limitaciones para el uso extractivo

2.4.2.3- Cualquier actividad extractiva deberá contar con una Evaluación de Impacto Ambiental que incluya el procedimiento que se empleará, el fin último del mismo y las acciones de remediación sobre el mismo, para cuyo efecto puede aplicarse un seguro ambiental que garantice dicha recomposición o cierre.

Estas actividades no pueden desarrollarse en el Área Urbana y cuando se hagan en el Área Complementaria o a menos de dos kilómetros de la misma, requerirán de una evaluación de impacto urbano y territorial específica.

2.5- Uso Equipamiento

Este uso comprende el conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades sociales, educativas y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Su clasificación se estructura en usos de educación, sanitarios, sociales, deportivos, culturales y religiosos.

2.5.1- Usos de educación

Uso reservado a la enseñanza, aprendizaje, investigación y/o transferencia del conocimiento en sus distintos grados y especialidades.

El uso educación alcanza a los establecimientos de gestión pública o de gestión privada, y se clasifican en:

a- Establecimientos destinados a prestar servicios educativos de enseñanza obligatoria y no obligatoria, que no requieren instalaciones con laboratorios.
   a. Educación inicial, Jardín maternal, Centros de primera infancia; establecimientos destinados a prestar servicios educativos para la primera infancia, orientados al desarrollo pedagógico y social en edad preescolar.
   b. Educación básica; establecimientos destinados a la enseñanza obligatoria en los niveles primario y secundario, conforme a la normativa educativa vigente.

c. Educación básica de adultos; establecimientos destinados a la alfabetización y a la finalización de estudios primarios y/o secundarios para personas mayores de la edad escolar obligatoria.
d. Educación terciaria, universitaria y centros de investigación; destinadas a la formación profesional, académica y científica.
e. Establecimientos educativos destinados a la formación de niñas y jóvenes en situación de discapacidad;

b- Establecimientos educativos con laboratorios; son aquellos destinados a prestar servicios educativos que requieren instalaciones de experimentación y análisis de laboratorio.
c- Institutos especiales de enseñanza; son aquellos destinados a la enseñanza y perfeccionamiento en distintas disciplinas específicas y oficios especializados.

2.5.2- Usos sanitarios

Uso destinado a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, como también a la distribución de productos medicinales, tanto para personas como para animales.

Los usos sanitarios, públicos o privados, se clasifican en:

a- Servicios médicos y/o quirúrgicos con o sin internación

a. Establecimientos con internación; son aquellos destinados a prestar asistencia con régimen de alojamiento con el fin de prestar un cuidado de tiempo completo durante el período de la estancia.
    i. Nivel I- Baja complejidad e impacto urbano
    Establecimientos de atención primaria con internación limitada o de corta estadía, destinados a pacientes de bajo riesgo. Son propios de actividades de diagnóstico, control, promoción y prevención de la salud.
    ii. Nivel II- Media complejidad e impacto urbano
    Establecimientos con internación general y capacidad de diagnóstico y tratamiento intermedio. Atienden patologías y procedimientos que requieren monitoreo clínico y equipamiento especializado, sin cuidados intensivos.
    iii. Nivel III- Alta complejidad e impacto urbano.
    Hospitales y sanatorios de alta complejidad, con servicios de terapia intensiva y procedimientos quirúrgicos mayores. Incluye internación prolongada y atención de patologías complejas.
b. Establecimientos residenciales socio sanitarios; son lugares de apoyo comunitario a personas con capacidades reducidas y pérdida de autovalencia, adultos mayores y toda persona que requiera de cuidador, sea por causas físicas, mentales o sociales.
c. Establecimientos sin internación; son aquellos destinados al diagnóstico y/o tratamientos destinados a prestar asistencia sanitaria en régimen exclusivamente ambulatorio. Incluye a los Centros de Asistencia Primaria de la Salud (CAPS), los Centros de Integración Comunitarios (CICS) en el ámbito de gestión pública y, los centros médicos, cirugía ambulatoria, policonsultorios de atención médica, consultorios de salud mental, centros de salud mental, hospital de día, centro de día.

Requisitos y limitaciones generales para el uso sanitario en todas sus categorías

2.5.2.1- Establecimientos con internación

Se exige uso exclusivo por parcela, se admite solo vivienda para personal afectada al servicio.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales para el caso de los Niveles II y III, mediana y alta complejidad.

A los establecimientos sociosanitarios, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales cuando superen los mil metros cuadrados (1000 m2) de superficie cubierta y sumarán la Evaluación de Impacto Ambiental cuando superen los dos mil metros cuadrados (2000 m2).

2.5.2.2- Establecimientos de salud complementarios

La superficie máxima del predio afectado a esta actividad no podrá superar los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2) de superficie del terreno o parcela.

2.5.2.3- Establecimientos sin internación.

En todos los casos deberán cumplir con las condiciones establecidas en la normativa provincial y municipal específica.

Cuando la superficie del establecimiento supere los mil metros cuadrados (1000 m2) de superficie cubierta se requiere de un módulo (1 M) de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300 m2) de superficie cubierta, más un veinte por ciento (20%) de superficie destinada a bicicletas, patines y motos.

b- **Distribución de productos médicos y farmacias**. Comprende a los establecimientos destinados a depósito y distribución de productos medicinales y afines que requieren del control de la autoridad sanitaria correspondiente.

a. Depósitos y distribuidoras de especialidades medicinales; son establecimientos destinados al almacenamiento, transporte y comercialización mayorista de productos médicos.
b. Farmacias; son establecimientos con servicios de utilidad pública destinados a la entrega de productos medicinales -con venta o no-, elaboración de fórmulas, suministro de material aséptico, inyectables, cosméticos y demás productos autorizados para uso humano.
c. Herboristerías; son establecimientos autorizados para el acopio, fraccionamiento y distribución mayorista o minorista de vegetales medicinales en su estado natural o procesado.

Requisitos y limitaciones generales para el uso sanitario en todas sus categorías

2.5.2.4- Todos los establecimientos deberán cumplir con los requisitos generales establecidos en las disposiciones normativas del Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, deberán cumplir con las leyes provinciales Nro. 15477, 11405 y 10606, como también con la normativa de ANMAT (Disposiciones Nro. 2318/2002 y Nro. 6052/2013), incluyendo sus normas modificatorias y complementarias.

c- **Establecimientos sanitarios para atención de animales**; son aquellos donde se ejercita la medicina veterinaria, como también los que venden animales, tengan albergue de animales y/o laboratorios de diagnóstico veterinario.

a. Consultorio veterinario; establecimiento destinado a la atención ambulatoria de animales con servicios de consulta, diagnóstico, vacunación y procedimientos menores de intervención.
b. Hospital, clínica o sanatorio; establecimientos destinados a la atención integral de animales con capacidad de internación, diagnóstico especializado, cirugía y tratamiento de patologías complejas bajo dirección profesional habilitada.
c. Albergue de animales; instalaciones destinadas a la guarda, cuidado temporal o permanente y eventual adopción de animales domésticos de compañía con fines asistenciales o de protección.

2.5.3- Uso social y deportivo

Equipamiento destinado al encuentro social principalmente en torno a la práctica, enseñanza, exhibición y competición de actividades deportivas o ejercicios físicos, con o sin asistencia de espectadores.

El uso social y deportivo se clasifica según el tipo de instalación en:

a- Actividades en espacios abiertos: comprende aquellos que se desarrollan por fuera de superficies construidas. Se entiende que cualquier actividad que se desarrolle al aire libre necesita espacios construidos que funcionan complementariamente, sin que ello implique un cambio de clasificación.
    a. Son espacios abiertos de pequeña y mediana escala cuando la superficie total del predio no supera los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2).
    b. Son espacios abiertos de gran escala aquellos que superan los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2) de superficie total de la parcela.
b- Actividades en espacios cubiertos: comprende cualquier tipo de actividad social o deportivo que se realice en espacios cerrados.
    a. Espacios cubiertos de pequeña escala; son aquellos cuya superficie no supera los setecientos metros cuadrados (700 m2) de superficie cubierta.
    b. Espacios cubiertos de mediana escala: son aquellos cuya superficie no supera los dos mil metros cuadrados (2000 m2) de superficie cubierta.
    c. Espacios cubiertos de gran escala: son aquellos cuya superficie supera a la de escala media.
c- Actividades en instalaciones combinadas: comprende aquellos establecimientos que cuentan con actividades en espacios cubiertos y abiertos de manera combinada.
    a. Son de pequeña y mediana escala cuando la superficie total del predio no supera los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2).
    b. Son espacios abiertos de gran escala aquellos que superan los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2) de superficie total de la parcela.

Requisitos y limitaciones del uso equipamiento sanitario para la atención de animales

2.5.3.1- Cualquier establecimiento de gran escala, sea de espacios abiertos, cubiertos o mixtos podrá, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, presentar Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales. En cuanto al estacionamiento vehicular deberá contar con un módulo (1 M) de estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) de superficie cubierta y/o por cada trescientos metros cuadrados (300 m2) de superficie de parcela. A dicha exigencia, deberá sumar un veinte por ciento (20%) de superficie destinada a estacionamiento para bicicletas, patines y motos.

2.5.3.2- Serán considerados como equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas los establecimientos que presenten riesgos de molestias y/o peligros a causa de su extensión, afluencia masiva del público o requerimientos de vehículos complementarios. Incluye estadios, cualquier tipo de pista de carreras.

2.5.3.3- Requisitos para polígonos de tiro y actividades análogas.

La normativa municipal queda condicionada por la correspondiente autorización expedida por las autoridades nacional y provincial en la materia. Debe respetarse en su totalidad lo dispuesto por el Registro Nacional de Armas o las disposiciones que en el futuro lo reemplacen.

Cuando el emprendimiento se encuentre en el área urbana, se deberán acondicionar los espacios (cerrados o abiertos) a fin de reducir cualquier molestia que pueda generarse. Las condiciones de seguridad son esenciales y las mismas se dan por cumplidas con la evaluación y autorización de la autoridad nacional o provincial en la materia.

2.5.4- Usos culturales

Son establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como la transmisión de comunicaciones y manifestaciones artísticas ante público, con fines educativos, culturales, sociales o de entretenimiento, incluyendo la comercialización o no de los espectáculos.

Los espacios culturales se clasifican en:

a- Espacio cultural; establecimiento destinado a la presentación de exposiciones y obras culturales ante público, con fines educativos, artísticos, culturales o recreativos.
   a. Espacio cultural de baja intensidad e impacto, con una capacidad limitada a mil metros cuadrados cubiertos (1000 m2) de superficie cubierta total.
   b. Espacio cultural de mediana intensidad e impacto, con una superficie superior a los mil metros cuadrados cubiertos (1000 m2) y/o a una afluencia superior a las doscientas personas (200 p) y hasta quinientas personas (500 p) de forma simultánea. Cualquiera de las condiciones que primero se cumpla lo califica como espacio de mediana intensidad.
   c. Espacio cultural de alta intensidad e impacto, son aquellos que superan las condiciones de los espacios de mediana intensidad, pero no llegan a considerarse como espectáculos masivos o de grandes equipamientos.

b- Espectáculos masivos y/o grandes equipamientos de entretenimiento: establecimientos destinados a eventos culturales de alta concurrencia cuya superficie cubierta supere los cinco mil metros cuadrados (5000 m2).

c- Equipamiento cultural con actividades incómodas; son aquellos que por su condición presentan riesgos de molestias o peligro por su extensión, afluencia masiva o uso de medios mecánicos, sonoros, luminosos de gran escala.

Requisitos y limitaciones del uso cultural

2.5.4.1- Cualquier establecimiento calificado como espacio cultural de alta intensidad deberá, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, presentar Evaluación de Impacto Urbano y Territorial.

2.5.5- Uso religioso

Equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Los usos religiosos se clasifican en:

d- Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala; son establecimientos cuya superficie cubierta no supera los dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2).
e- Equipamiento religioso de gran escala; son establecimientos cuya superficie cubierta supera a los de mediana escala.

Requisitos y limitaciones del uso equipamiento sanitario para la atención de animales

2.5.5.1- Cuando la superficie del establecimiento supere los mil metros cuadrados de superficie cubierta, se exigirá Evaluación de Impacto Urbano y Territorial.

CAPÍTULO III. USOS DEL SISTEMA VIAL

Se consideran usos del sistema vial y usos vinculados al sistema vial aquellos que pueden desarrollarse o no sobre el espacio propio de las vías de comunicación que integran dicho sistema.

3.1- Medidas mínimas de los módulos de estacionamiento

Los módulos de estacionamiento deberán ajustarse como mínimo a las siguientes medidas:

a- Vehículos automotores:
   d- Superficie mínima: 12,5 m2
   e- Ancho mínimo: 2,5 m
   f- Largo mínimo: 5,0 m
b- Vehículos individuales: bicicletas, patines y motos
   g- Superficie mínima: 2,5 m2
   h- Ancho mínimo: 1,0 m
   i- Largo mínimo: 2,5 m
c- Lugar para carga y descarga
   j- Superficie mínima: 30 m2
   k- Ancho mínimo: 4,0 m
   l- Largo mínimo: 7,5 m

Las dimensiones mínimas pueden tener una tolerancia del diez por ciento (10%), siempre y cuando no varíe la superficie mínima.

3.2- Situaciones particulares

3.2.1- Se admite el cumplimiento alternativo del requisito de estacionamiento mediante soluciones tecnológicas alternativas como ser: plataformas móviles, ascensores, montacargas y otras.

Estas tecnologías reducen la superficie de movilidad dentro de un estacionamiento, pero no afectan a las medidas mínimas de los espacios, los cuales son de cumplimiento obligatorio.

3.2.2- Se pueden constituir servidumbres de paso entre dos parcelas para acceder desde la vía pública a una de ellas; para ello debe contarse con la autorización expresa del titular de la parcela sirviente. Si la servidumbre es temporal, se podrá aprobar un proyecto con dicho consentimiento. Si la servidumbre es constitutiva de la aprobación del proyecto, entonces deberá perfeccionarse en la escritura de ambas parcelas.

3.3- Uso de la vía pública para estacionamiento

Las disposiciones de tránsito establecerán las condiciones y permisos en los que se pueda estacionar en la vía pública, afectando restricciones y prohibiciones según los casos.

a- El estacionamiento siempre será paralelo al largo de la calzada, salvo cuando expresamente se señale lo contrario.
b- Queda prohibido estacionar vehículos automotores en veredas. Cuando se trate de la propia rampa de acceso, se permite un uso temporario breve (inferior a una hora (1 h) siempre y cuando no obstaculice el paso peatonal.
c- La exhibición de vehículos con fin de venta en la calzada, en la vereda y en espacios de circulación que no se encuentran consolidados como tal, solo podrá realizarse mediante autorización expresa de la Autoridad de Aplicación, con el pago de los derechos de ocupación del espacio público y del pago de la Tasa de Seguridad e Higiene por la actividad que se realiza.
d- Los accesos vehiculares a edificios residenciales u otros deben limitarse a un único sitio de entrada y salida, salvo que el frente del edificio supere los treinta metros (30 m) o se haga a dos calles diferentes.
e- Queda prohibida la limpieza de vehículos en la vía pública, dichas actividades deben realizarse dentro de la parcela propia o en un lugar habilitado para el lavado o el autolavado.

TÍTULO IV. LA INTENISDAD DE LA OCUPACIÓN

CAPÍTULO I. OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo en cualquiera de las zonas y distritos determinados en las áreas urbana, complementaria y rural, queda alcanzada por las condiciones que se establecen a partir de los indicadores de ocupación del suelo, de potencialidad edificatoria y de regulación de condiciones morfológicas. Sin perjuicio de ello, también alcanza a dicha ocupación las condiciones establecidas en las normas de edificación, las que aplican también para las construcciones en las tres áreas.

Clasificación en función del tipo de agrupamiento poblacional

Se identifican tres (3) tipos de intensidad de ocupación:

a- Población agrupada
Refiere a la ocupación del suelo que conforma un centro urbano consolidado, con sus espacios circulatorios, los lugares de encuentro y las parcelas construidas en su mayoría. Es, además, un sitio que tiene vida propia y cuya función hacia el resto de la localidad está comprometida.

b- Población semi agrupada
Responde a un sector periférico o en desarrollo; cuenta con cierta estructura urbana consolidada, pero con un déficit en sus infraestructuras y equipamientos. Se caracteriza por tener una incompleta ocupación de las parcelas.

c- Población dispersa
Son los sectores que se desprenden de la estructura urbana consolidada, con una muy baja densidad de ocupación y consolidación de infraestructuras y equipamientos.

1.1- Indicadores urbanísticos de ocupación del suelo

Para cada zona o distrito, el presente código establece indicadores urbanísticos que regulan la intensidad de la ocupación del suelo. Dichos indicadores son:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)
Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)
Factor de Ocupación Total (FOT)
Densidad de Población Bruta (DPB)
Densidad de Población Neta (DPN)
Cantidad de Unidades Funcionales por parcela (CUF)

1.1.1- Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

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

Los valores del FOS no podrán superar el 0,6 en parcelas del Área Urbana y el 0,4 en el Área Complementaria, salvo aquellos casos en qué expresamente se mencione o se autorice por razones fundamentadas, en cuyo caso el límite será el 0,6 que establece el DL 8912/77.

a) El FOS se determinará a partir de la envolvente de la proyección de las diversas plantas del edificio sobre el suelo, es decir el nivel cero (0). Dicha proyección debe computar las superficies cubiertas y semi cubiertas.
b) En los lotes afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará la superficie de la parcela original.
c) Cuando exista un voladizo o balcón que sobresalga de la línea municipal, se computará dentro del FOS, aun cuando su proyección está por fuera de las dimensiones del lote.
d) Por debajo del nivel de la cota + 1,50 se podrá utilizar la totalidad del lote. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables siempre que no constituyan locales de habitación o de trabajo, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales.

1.1.2- Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)

Se denomina FIS a la relación entre la superficie máxima del suelo impermeabilizada y la superficie de la parcela. El FIS será igual o mayor al FOS y asegurará la superficie totalmente permeable de la parcela. Mientras el FOS establece toda la proyección de lo construido sobre el suelo, o de lo semi construido, el FIS suma también las veredas, sendas, terrazas y piletas, entre otras formas de impermeabilización del suelo.

Aun cuando se utilicen materiales o disposiciones constructivas que permitan cierta permeabilidad, a los efectos del FIS se computarán como plenos, ya que el indicador busca asegurar la superficie permeable absoluta.

En el área urbana urbanizada, en dónde muchas veces se impermeabiliza la totalidad del lote, en las nuevas construcciones es posible compensar el FIS con una terraza con vegetación o con una cisterna que junte el agua de lluvia y la retenga hasta el fin de un temporal.

1.1.3- Factor de Ocupación Total (FOT)

Se denomina FOT al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima a edificar en ella. En conjunto con el FOS determinan la superficie edificable. Específicamente, la superficie edificable en una parcela es la suma de todas las superficies cubiertas de cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

El FOT máximo en usos residenciales es de 2,5. En usos comerciales, administrativos y análogos, es 3.

En el cómputo del FOT no se incluyen:

a- Las superficies construidas que se encuentren 1,5 metros por debajo del nivel cero (0) de la parcela, siempre que no constituyan lugares de habitación, en cuyo caso deberán cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación.
b- Las salas de máquinas, de medidores, tanques o depósitos relacionados con el funcionamiento de un edificio (locales para residuos, grupos generadores, paneles

solares, aerogeneradores, espacios para cámara transformadora, gabinete de ternas, nichos de regulación de gas, o cualquier otro espacio solicitado por las empresas prestadoras de servicios).

c- Las plantas libres, independientemente del nivel de piso en el que se encuentren, constituidas por al menos dos lados libres y que no se constituyan en un lugar de habitación.

d- Los pasadizos de ascensores, los plenos y los ductos verticales para instalaciones y ventilaciones, computan una (1) sola vez por todas las plantas.

e- Las escaleras computan un cincuenta por ciento solo en planta baja, en el resto del edificio computan como superficie completa.

1.1.4- Densidad de Población Bruta (DPB)

La densidad poblacional que tenga una zona o distrito estará en relación directa a la disponibilidad de áreas verdes, libres y públicas, con la dotación de servicios que se proyecte y el espacio de circulación, incluyendo el de estacionamiento. Podrá preverse la ocupación del suelo en dos tiempos, los más bajos en densidad al comienzo y un mayor potencial cuando las infraestructuras y el equipamiento estén consolidados.

Por densidad bruta se entiende la cantidad de habitantes en relación a la superficie de toda su zona y del área, es decir contabilizando los espacios parcelados + los espacios circulatorios + los espacios verdes, libres y públicos. La densidad bruta es un indicador importante para aplicar en la subdivisión del suelo cuando se proyecta un loteo, ya que el mismo establece una relación entre los habitantes que se estima puede concentrar la zona y todos sus tipos de espacios. Sin embargo, también debe utilizarse para las zonas urbanas urbanizadas (la ciudad consolidada) a los efectos de cumplir con la norma provincial.

La densidad bruta puede fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea para la población semi agrupada y hasta ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea para la población agrupada, según lo establece el DL 8912/77. Por lo tanto:

a-1- El Área Urbana no podrá superar en su conjunto la densidad de ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./ha), tomando en cuenta el cambio normativo que se efectúa en la presente norma y cualquier modificación parcial que en el futuro se haga. Si por alguna razón, se aumentará la densidad de una zona y esta modifique el valor del área haciendo que el mismo supere la proporción establecida por el DL 8912/77, tal acción deberá ser acompañada de una reducción de densidad en otra zona de la misma área con el fin de que el conjunto se mantenga en equilibrio.

a-2- El Área Complementaria no podrá superar en su conjunto la densidad de treinta habitantes por hectárea (30 hab./ha). Caben las mismas observaciones que para el caso anterior.

1.1.5- Densidad de Población Neta (DPN)

Se denomina densidad neta a la relación entre la cantidad de habitantes de una zona o sector y sus espacios edificables.

La densidad poblacional neta máxima para zonas urbanas y complementarias quedará determinada por los servicios existentes:

a- En zonas o distritos dotados de todos los servicios esenciales (incluyendo cloacas), el límite de densidad neta será de mil (1000) habitantes por hectárea para el uso residencial y de dos mil (2000) para los usos administrativo y comercial, excluyendo espacios para espectáculos públicos.

a. Cuando un edificio albergue funciones complementarias como ser residencia, comercio y oficinas, el computo de la DPN se hará conforme a su propio uso, es decir, se tomará la densidad por habitante prevista para la zona como residencial y por otra parte, el otro valor para el cómputo de los usos no residenciales.
b. En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo - hoteles, hospedajes, albergues, asilos, hospitales o similares- el número de dormitorios admitidos resultará de computar dos personas en cada uno de ellos o por local que a juicio de la Autoridad de Aplicación pueda ser utilizado con tal fin.
c. Cuando se apliquen premios para incrementar la densidad, estos nunca pueden superar el valor de la norma provincial, es decir los mil habitantes por hectárea.

b- En zonas o distritos del Área Urbana parcialmente dotados de servicios, específicamente cuando no exista red cloacal y/o agua corriente, la densidad neta no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.
c- En el Área Complementaria y especialmente en zonas residenciales extra urbanas, la densidad neta nunca podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y la bruta los treinta (30) habitantes por hectárea.

Cuando el Municipio lo considere, podrá estipular una densidad superior a los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, que solo podrá efectivizarse cuando se completen las infraestructuras necesarias.

A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela, se multiplicará su superficie por la Densidad de Población Neta (DPN) fijada para cada zona. El mínimo computable es de cuatro (4) personas por parcela.

A los efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio:

a- Se computarán dos (2) personas por dormitorio, computando como tal cualquier otro espacio que pueda ser registrado como “estudio”, “biblioteca”, “escritorio” u otro ambiente por fuera del estar o comedor y que se busque incorporar como alternativo.
b- Si la unidad fuera de un (1) ambiente, se computarán dos (2) personas.
c- Cuando la resultante de una parcela indique una fracción impar, se permitirá la realización de un dormitorio más.

Cuando una unidad funcional decida aumentar su número de cuartos y con ello la densidad, o dividirse a los fines de obtener una nueva unidad funcional, solo podrá hacerlo cuando el indicador así lo permita. Estas indicaciones deben constar en los instrumentos jurídicos como boleto de compra-venta o escritura.

En el caso de los edificios comerciales, de servicios o equipamientos, se computará una densidad de una (1) persona cada diez metros cuadrados (10 m2) de superficie. Cuando se trate de grandes espacios de espectáculos públicos, grandes naves industriales u otros usos o equipamientos cuya relación entre la superficie y la cantidad de personas que eventual o cotidianamente concurren, serán objeto de un uso particularizado, pero en acuerdo a los criterios establecidos.

1.1.6- Cantidad de Unidades Funcionales por parcela (CUF)

Se entiende por coeficiente de unidades funcionales (CUF) al parámetro urbanístico que establece la relación numérica utilizada para determinar la cantidad máxima de unidades funcionales permitidas por parcela, según la zona en la que se ubique.

A los fines de evitar el fraccionamiento encubierto y el uso indebido de unidades funcionales, se considerarán como unidades residenciales, y por lo tanto computables a efectos del CUF, todas aquellas que, por su configuración edilicia, instalaciones, servicios, dimensiones o funcionalidad, puedan destinarse a vivienda, independientemente del uso declarado en el proyecto o en la documentación presentada.

Toda conversión de unidades funcionales de uso no residencial a uso residencial deberá ser declarada y acreditar previamente el cumplimiento del CUF aplicable a la parcela, conforme a los parámetros establecidos en el presente código.

La Autoridad de Aplicación podrá calificar como unidad de uso residencial aquellas unidades que incluyen baño completo, cocina, superficies mínimas habitables, sectores aptos para dormitorio o instalaciones equivalentes, aun cuando el uso declarado sea comercial, administrativo u oficina, debiendo computarse dichas unidades a efectos del CUF.

1.1.8.1 Cantidad máxima de unidades funcionales

Se denomina así al número total de unidades permitidas en una parcela, definido en función de la superficie del lote y del coeficiente de unidades funcionales correspondiente a la zona. Este valor constituye el límite superior de unidades funcionales admisibles para cada parcela.

1.1.8.2 Cálculo de la cantidad máxima de unidades funcionales

A los fines de calcular la cantidad de unidades funcionales se establece que:

a- El coeficiente de unidades funcionales varía entre uno (1) y cero cinco (0,5), representando el primero la posibilidad de realizar todos departamentos monoambientes o de un solo dormitorio y el segundo que alcanza solo a la mitad.
b- En los casos de englobamientos parcelarios, la cantidad total de unidades funcionales computables será la suma de las capacidades resultantes de cada una de las parcelas originales consideradas por separado, aun cuando el englobamiento modifique la geometría resultante.

1.1.7- Unidad funcional y unidad funcional mínima

Se entiende por Unidad Funcional (UF) la unidad mínima capaz de albergar los usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el Código Civil.

Los estándares mínimos admisibles para todas las construcciones en el Partido de Bahía Blanca son los siguientes:

a- Uso residencial (vivienda unifamiliar y multifamiliar)

f-	Monoambiente	35 m2
g-	Dos ambientes (1 dormitorio)	40 m2
h-	Tres ambientes (2 dormitorios)	55 m2
i-	Cuatro ambientes (3 dormitorios)	75 m2
j-	Cinco ambientes (4 dormitorios)	100 m2

b- Usos destinados a actividades laborales

k-	Local comercial	15 m2
l-	Ofician o consultorio	35 m2

m- Taller 70 m2

c- Local de servicio
Cuando el edificio cuente con más de ocho (8) unidades funcionales, deberá contar con una habitación de servicio con baño para ser usado por el personal del inmueble.

CAPÍTULO II. ESPACIOS LIBRES URBANO

2.1- Concepto y alcance del espacio libre urbano

El espacio libre urbano (ELU) puede ser de naturaleza pública o privada, siendo esta una clasificación importante por las exigencias y responsabilidades que sobre uno y otro pesan.

Son espacios libres urbanos de naturaleza pública los espacios circulatorios y los espacios verdes, libres y públicos, como también aquellas parcelas del Estado en las cuales se acuerde o se establezca que no se materializará construcción alguna.

Son espacios libres urbanos de naturaleza privada la porción de los espacios parcelados que corresponda a restricciones aplicadas, prescindiendo del carácter de la organización o del titular que tenga el dominio de dicha unidad territorial.

2.1.1- Espacio libre urbano de naturaleza privada

Se considera como tal a los espacios exigibles como parte de la normativa urbana que aplican al interior de la parcela y que, más allá de formar parte de una unidad funcional de carácter privado, cuentan con restricciones respecto de su construcción, materialidad o usos.

Las condiciones establecidas como restricciones a dicho espacio deben ser mantenidas sin ejercer ningún tipo de modificación. La invasión o alteración de un espacio libre urbano de naturaleza privada será considerada como infracción a las normas urbanas.

Se consideran espacios libres urbanos de naturaleza privada los constituidos por:

a- Los espacios resultantes por retiros de la Línea Municipal sean estos obligatorios o voluntarios cuando fueran productos de premios o disposiciones particulares.
b- Los espacios resultantes de las Líneas Divisorias Laterales, cuando estos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el centro libre de manzana y tengan un ancho igual o mayor a cuatro metros (4 m).
c- Los espacios resultantes respecto de retiros de las Líneas de Fondo que sean obligatorios.
d- Los patios ubicados entre bloques de volúmenes edificados, cuando superen la superficie de veinticuatro metros cuadrados (24 m2) y cuatro metros (4 m) de lado.
e- El centro libre de manzana o el resultante del mismo cuando las construcciones encuadren en la normativa vigente.
f- Los patios debajo del nivel de cota cero que se encuentren vinculados al espacio de la vía pública o del centro libre de manzana. Generalmente estos espacios se conocen como “patios ingleses”.
g- La superficie absorbente establecida por el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) debiendo mantener dicha superficie la condición de permeabilidad total del suelo.

2.1.1.1- Forestación de los espacios libres de naturaleza privada

En los planos de obra -proyecto de obra o registración- se deberán indicar los árboles ubicados en la parcela cuyos troncos superen los veinte centímetros (0,20 m) de diámetro medidos a un metro (1 m) de altura.

En los planos de aprobación de proyectos de demolición o de construcción se deberá constatar la vegetación existente y su extracción quedará condicionada a lo evaluado por la autoridad de aplicación municipal competente en dicha materia.

Si el propietario o profesional decide la extracción de una planta deberá efectuar la reposición de tres ejemplares por cada uno de los extraídos, pudiendo ser en el mismo predio o en los espacios públicos que autorice la autoridad municipal competente en la materia.

2.1.1.2- Espacio Libre Auxiliar

Se denomina así al espacio libre de ocupación que por sus dimensiones y/o proporciones no reúne los requisitos mínimos de habitabilidad. Son espacios en donde pueden ventilar los locales de segunda categoría.

Se considera Espacio Libre Auxiliar:

a- Los sectores descubiertos que constituyen el espacio libre, sea este privado o público, no podrán cubrirse con elementos fijos o claraboyas vidriadas corredizas. Solo se permitirán toldos plegables de tela o material similar.
b- La dimensión de los lados que conforman el sector descubierto de un patio que contenga salientes o aleros, se determinarán a partir de la proyección horizontal de los voladizos cuya saliente sea igual o mayor a sesenta centímetros (0,60 m).
c- En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la distancia se tomará a eje divisorio de parcelas.

2.1.2- Espacio libre urbano de naturaleza pública

Se considera como tal a los espacios circulatorios y a los espacios verdes, libres y públicos, tal como lo específica el DL8912/77, en su artículo 8vo.

Los espacios circulatorios están conformados por distintas tipologías como ser: avenidas, calles, calles de servicio, calles peatonales, ciclovía, bicisenda y veredas.

Los espacios verdes, libres y públicos están constituidos por parques, plazas, plazoletas y patios.

El espacio libre de naturaleza pública es esencial para un desarrollo armónico y sustentable de la ciudad, por ello, dada su complejidad y su especificidad, el tema se desarrolla en un capítulo específico del presente Titulo.

2.2- Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales

Se denomina “retiro” a la restricción impuesta al espacio parcelado de construir sobre las líneas de borde de dicha unidad funcional. Los retiros se clasifican según su ubicación en la parcela en:

a- Retiro de frente

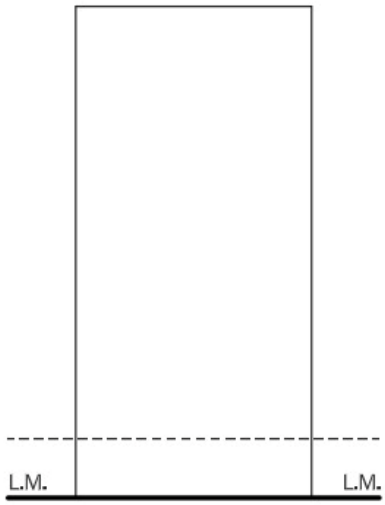
b- Retiro lateral
c- Retiro de fondo
d- Otros retiros

2.2.1- Retiro de Frente

Es la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de frente o línea de fachada. El retiro de frente es obligatorio cuando:

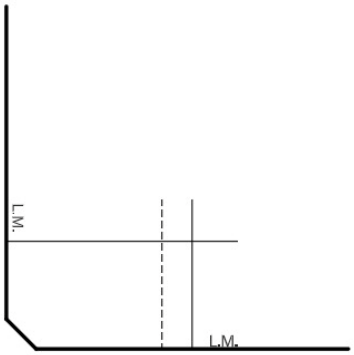
a- Sea exigible por una restricción a la zona
b- Sea exigible por ensanche de un espacio de circulación
c- Sea exigible cuando el lindero es una edificación patrimonial
d- Siendo voluntario, el retiro es causante de un mayor potencial de edificabilidad (premios o beneficios)

El retiro de frente mínimo es de 3 metros (3 m), pudiendo ser mayor conforme lo defina la Zona, el Distrito o el Plan Particularizado.



RETIRO FRONTAL

En parcelas de esquina, el retiro de frente aplica sobre ambos lados de la parcela, pero aplica al cincuenta por ciento (50%) del mismo.



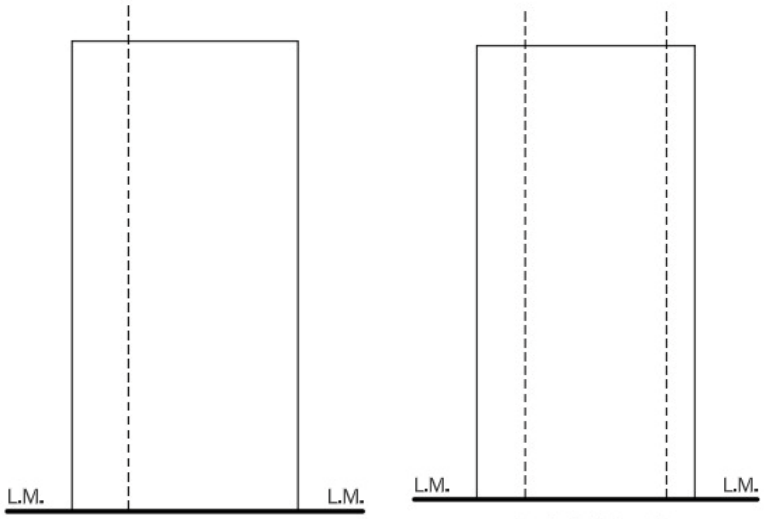
RETIRO EN ESQUINA

2.2.2- Retiro lateral

Es la distancia fijada entre la línea lateral, eje medianero con otra propiedad, y la línea de edificación más cercana a dicho límite.

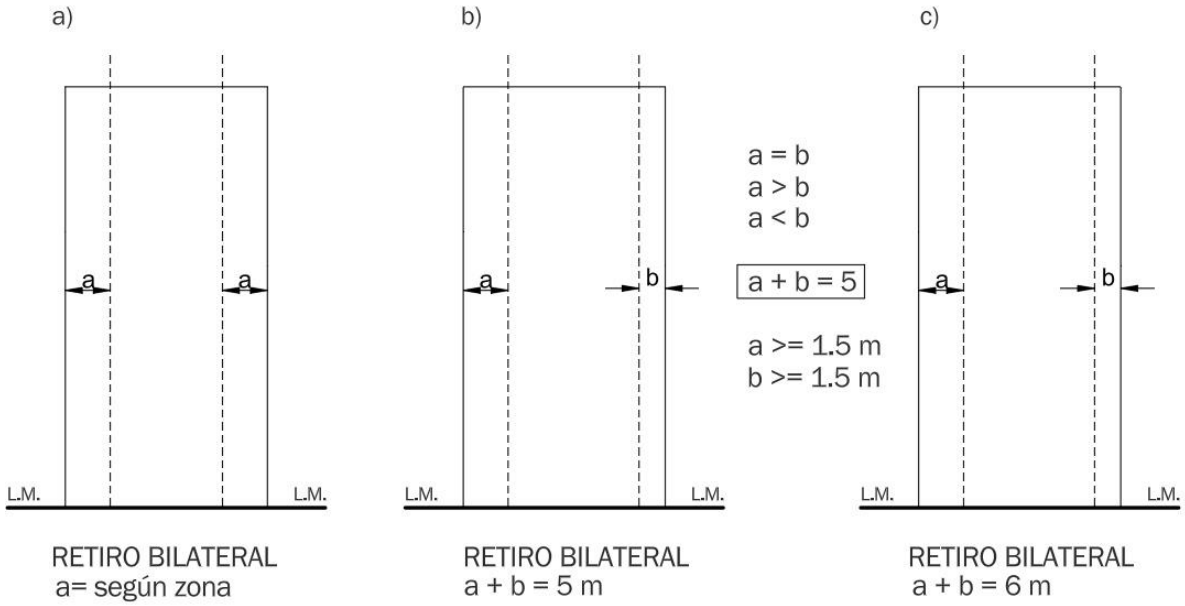
El objetivo del retiro lateral es lograr condiciones de asoleamiento y privacidad de mejor calidad respecto del hábitat. Las exigencias planteadas en las Hojas de Zona o en un Plan Particularizado pueden establecer obligatoriamente cuál debe ser el lado sobre el que establecer el retiro. De no especificarlo, se entiende que es indistinto y el propietario o proyectista puede elegir.

El retiro lateral puede ser exigible para un único lado o para los dos, en cuyo caso el retiro se lo denominará como “bilateral”.



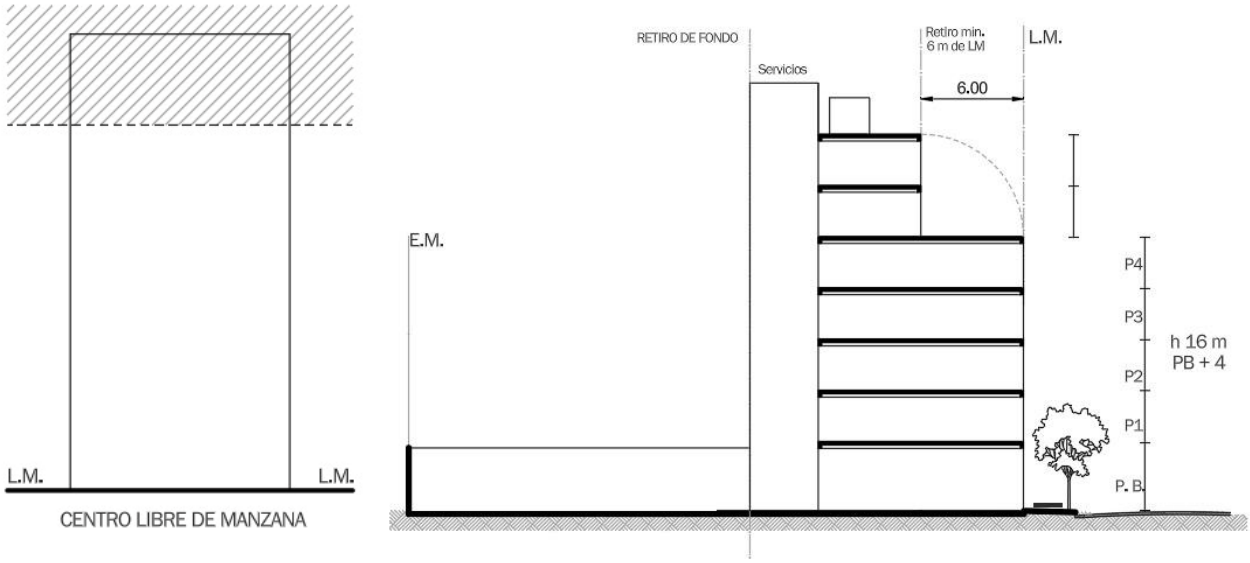
RETIRO LATERAL RETIRO BILATERAL

El retiro mínimo de un lado será de dos metros y medio (2,50 m) entre el eje medianero y el eje del muro más cercano. Cuando el retiro sea bilateral, el retiro mínimo será de cinco metros (5 m) en su conjunto, pero podrá distribuirse de distinta manera, debiendo dejar como mínimo el lado más corto de un metro y medio (1,5 m).



2.2.3- Retiro de fondo

Se denomina así a la distancia fijada entre la Línea Divisoria del fondo de la parcela y la línea de fachada interna, con el fin de garantizar la conformación del centro libre de manzana, el asoleamiento y la ventilación interior de la misma.



El retiro de la línea de fondo quedará determinado por:

a. En parcelas regulares, cuando el largo de la parcela sea igual o superior a los cuarenta metros (40 m), se establece un retiro de fondo mínimo obligatorio equivalente al veinte por ciento (20%) de la profundidad de la parcela.

b. En parcelas regulares, cuando el largo de la parcela sea menor a los cuarenta metros, se establece un retiro de fondo equivalente al veinte por ciento (20%) con un mínimo establecido de seis metros (6 m) de retiro de fondo.
c. En lotes en esquina, con su lado menor superando los veinticinco metros (25 m), el retiro será de seis metros (6 m) como mínimo.
d. En parcelas trapezoidales con ejes divisorios de distinto largo, el retiro de fondo se determinará sobre la semisuma de ambos ejes, tomando como referencia para su medición el punto medio del frente de la parcela. Este retiro no podrá ser inferior a los mínimos absolutos previstos en los incisos correspondientes.
e. En parcelas sin salida franca a la vía pública (tipo martillo), el retiro de fondo mínimo será igual al cociente entre el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela y el ancho mayor, no pudiendo ser inferior a los seis metros (6).
f. En lotes de esquina, se considerará la Línea de Fondo a la opuesta a la línea de frente de menor ancho.
g. En parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco metros (25 m) de longitud, medidos desde la Línea Municipal, quedarán eximidas del retiro de fondo obligatorio del veinte por ciento (20%).
h. En casos atípicos, no contemplados en los incisos precedentes, la Autoridad de Aplicación podrá resolver por disposición reglamentaria.

2.2.4- Retiros por ductos

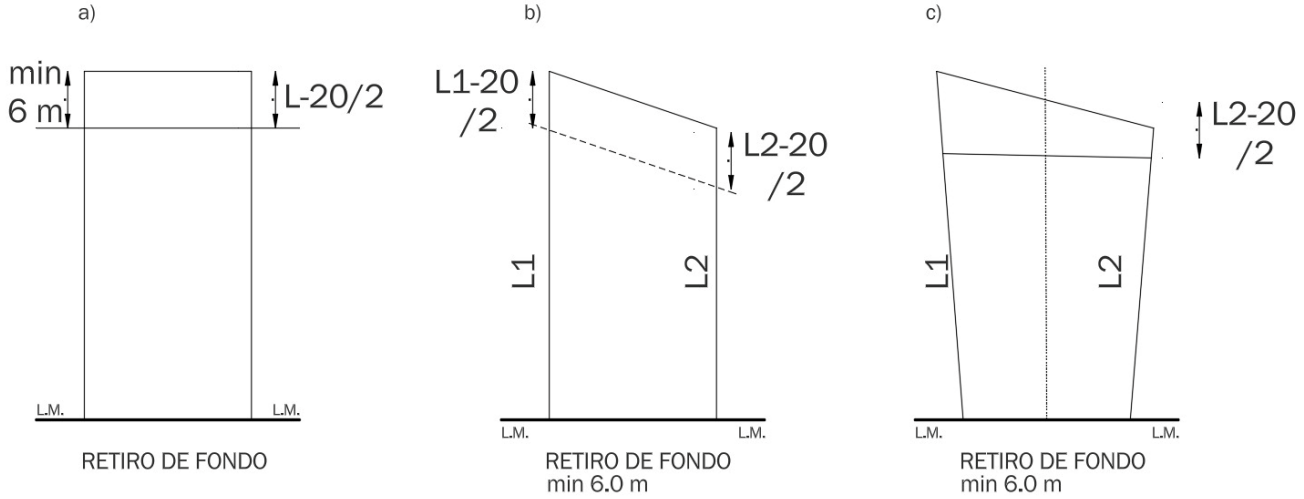
La existencia de ductos subsuperficiales genera una restricción al dominio de una superficie determinada por el tipo de substancia transportada por dicho ducto.

La Autoridad de Aplicación exigirá la especificación de las restricciones en los planos de mensura de todo trazado de ducto, como también el convenio firmado con el propietario de las tierras y su incorporación en el Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de ello, la sola existencia del ducto implica la restricción a toda construcción en el área definida e incluso a la delimitación de su uso.

En aquellos ductos que transportan sustancias peligrosas, se debe dejar un espacio libre de circulación a los efectos de que los responsables del cuidado del mismo puedan transitar sin dificultades. Cualquier invasión a dicha restricción será objeto de una sanción.

2.2.5- Retiros en parcelas irregulares

Se consideran “otros retiros” situaciones irregulares o extraordinarias que se pueden dar como parcelas con líneas divisorias quebradas, oblicuas o incluso curvas. En estos casos, se aproximará la situación a los casos regulares y se trazará una línea imaginaria que siga la geometría de la parcela.

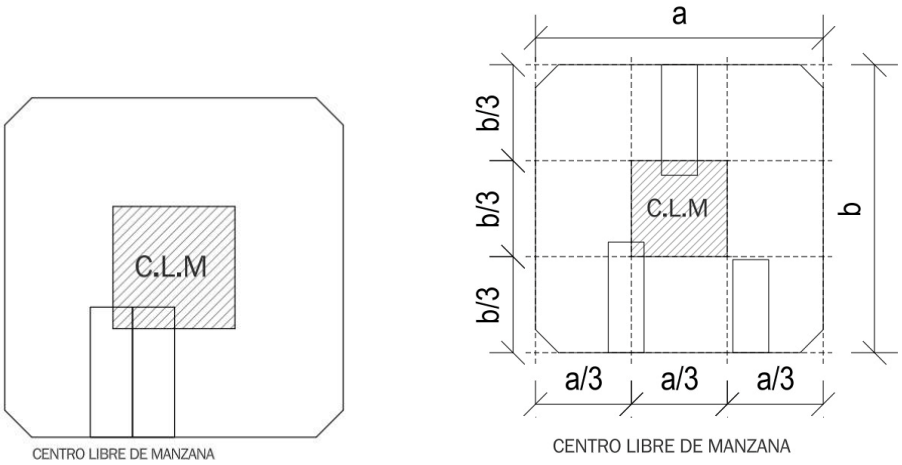


La Autoridad de Aplicación tiene la facultad de interpretar de la manera más racional la situación a atender el requerimiento particular con base en la eficiencia del uso del suelo de la parcela. Corresponde resolver la situación por disposición reglamentaria.

2.3- Centro libre de manzana

Se denomina así al espacio libre urbano que se conforma colaborativamente con el aporte de las restricciones a la construcción hacia el interior de las manzanas, con el fin de lograr una adecuada calidad de vida aportando asoleamiento y ventilación al interior de la misma. Para cumplir con ello, es necesario que cada parcela cumpla acabadamente con las disposiciones de esta norma, la cual se adapta a las diferentes características morfológicas del terreno.

a- La distancia de la línea de frente interno de la fachada queda determinada por el centro libre de manzana, cuando esta exceda los retiros de fondo.



b- Cuando la parcela sea inferior a la superficie mínima exigida y, por la razón que fuere, su profundidad sea menor a los quince metros (15 m), el retiro de fondo podrá ser de tres metros (3 m), cualquier otra situación se regirá por el centro libre de manzana.

2.3.1- El Centro Libre de Manzana solo podrá ser ocupado parcialmente cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- No supere el FOS de la parcela.

- No exceda el veinte por ciento (20%) de la superficie afectada por el retiro de fondo y/o el centro libre de manzana.

- El destino de dichas construcciones sea estacionamiento cubierto, quincho, depósitos, salas de máquinas, gimnasio, salas de juegos, vestidores y/o baños de piscinas o de características complementarias a la residencia.

- La altura que se ocupe en el centro libre de manzana no podrá exceder los tres metros (3 m), según medidas externas.

CAPÍTULO III. MORFOLOGÍA

3.1- Criterios de la morfología urbana

Las pautas morfológicas deben establecer límites para asegurar el paisaje urbano y las mejores condiciones de hábitat, pero no deben restringir la diversidad proyectual de una propuesta. El ajuste del potencial constructivo con las normas morfológicas debe ser tal que no promueva un interés exclusivamente económico en la búsqueda de una renta superior, sino que promueva una mejor calidad de los edificios.

3.1.1- Restricciones morfológicas

La morfología puede restringir planos de altura, retiros y formas. Lo puede hacer como norma general para una zona, como norma específica para una tipología y como norma especial para una situación particular.

a- Restricciones morfológicas por zona; son aquellas que establecen retiros y alturas que modelan el espacio edificable de la parcela.
b- Restricciones morfológicas por tipología; son aquellas que se establecen para un tipo específico de situación, por ejemplo, un edificio sobre otro.
c- Restricciones morfológicas especiales; son aquellas que se establecen para una situación particular, por ejemplo, casos de intervención en edificios patrimoniales.

3.1.2- Seguridad de asoleamiento

La altura de la edificación debe asegurar que, en algún momento del día, la luz del sol llegue al espacio de circulación y al centro libre de manzana.

Hay casos especiales en los que se otorgan beneficios que compensan otras situaciones.

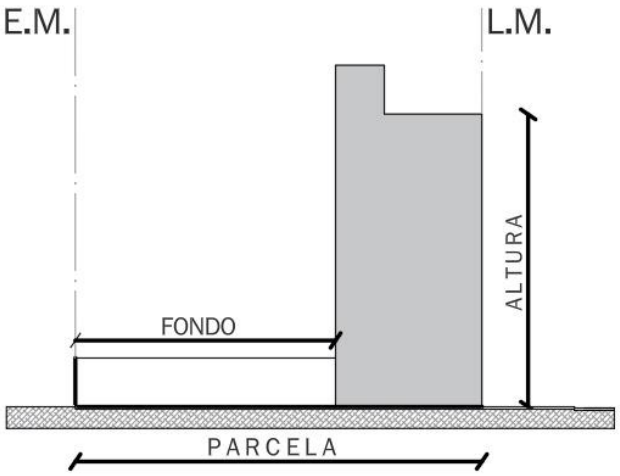
a- Cuando existe una o dos parcelas entre edificios cuya altura supera el plano virtual determinado por el presente Código, está la posibilidad de crecer en altura para acercarse o empatar con las alturas preexistentes y así reducir el impacto visual de las medianeras y el efecto “cajón” que se produce en dichas parcelas.

b- Cuando la mayor altura sea producto de un intercambio de potencialidad de edificación originada en un edificio histórico; si bien existe un impacto en la parcela receptora, se entiende que son casos muy puntuales y que la compensación lo amerita.

3.2- Plano límite de altura

El "plano límite" es la altura máxima edificable en una parcela. Sin embargo, el mismo no es constante, ya que pueden existir otras restricciones, a saber:

- La altura sobre línea municipal determina un primer plano límite. Si la norma lo permite, la edificación podrá contar con más altura una vez retirada de la línea municipal; dicho retiro será de seis metros (6 m) y recién ahí podrá subir otros seis metros (6 m) o dos (2) niveles como máximo. A partir de allí, el escalonamiento será de tres metros (3 m) de retiro y tres metros (3 m) de altura o un (1) nivel máximo, hasta encontrar el plano límite máximo que determine la norma.
- La altura sobre línea de fondo o centro libre de manzana se establece como relación con el espacio no edificado y desde allí, si el plano límite lo permite, podrá crecer en altura de manera escalonada, retirándose tres metros (3 m) y pudiendo subir tres metros (3 m) o un (1) nivel consecuentemente.



3.2.1- Potencial constructivo en parcelas de gran superficie

Se establecen criterios particulares para terrenos con superficies grandes, pero los mismos varían según su tamaño.

a- Parcelas de cinco mil metros cuadrados (5000 m2) a diez mil metros cuadrados (10.000 m2); las propuestas pueden aumentar su potencial de edificabilidad y cuando las mismas no superen el veinte por ciento (20%) de lo establecido para la zona y sus actividades tenga pautas de manejo ambiental que condicionen sus impactos dentro de la propia parcela.
b- Parcelas que superen los diez mil metros cuadrados (10.000 m2) podrán aumentar su potencialidad de FOT y densidad en un treinta por ciento (30%) y hasta dos niveles más de altura por sobre el plano límite que establece en la zona. Dicho aumento de la altura debe observar los límites de altura

que se pueden construir sobre línea municipal y línea de fondo, observando la forma de retirarse para ir logrando una altura escalonada.

3.3- Volúmenes edificables

El volumen edificable queda determinado por un conjunto de indicadores y restricciones que predefine el espacio en el cual el profesional puede proyectar.

a- Los factores del suelo, FOS Y FIS; en tanto determinan qué y cuánto se puede construir sobre el suelo y cuánto del terreno debe quedar totalmente permeable.
b- El factor de construcción total FOT; en tanto define el potencial a construir por zona y el máximo que determina la ley.
c- La densidad neta permitida y el coeficiente de unidades funcionales; que determinan la cantidad máxima de personas y de unidades funcionales que se pueden obtener.
d- Los retiros de línea municipal, lateral y fondo, incluyendo el centro libre de manzana; determinando en gran parte el espacio urbano que no puede ser ocupado con construcción.
e- La altura máxima permitida sobre línea municipal, el plano límite máximo y línea de fondo, estableciendo los límites a la altura.
f- La posibilidad de acceder al espacio urbano público con balcones y construcciones menores como marquesinas

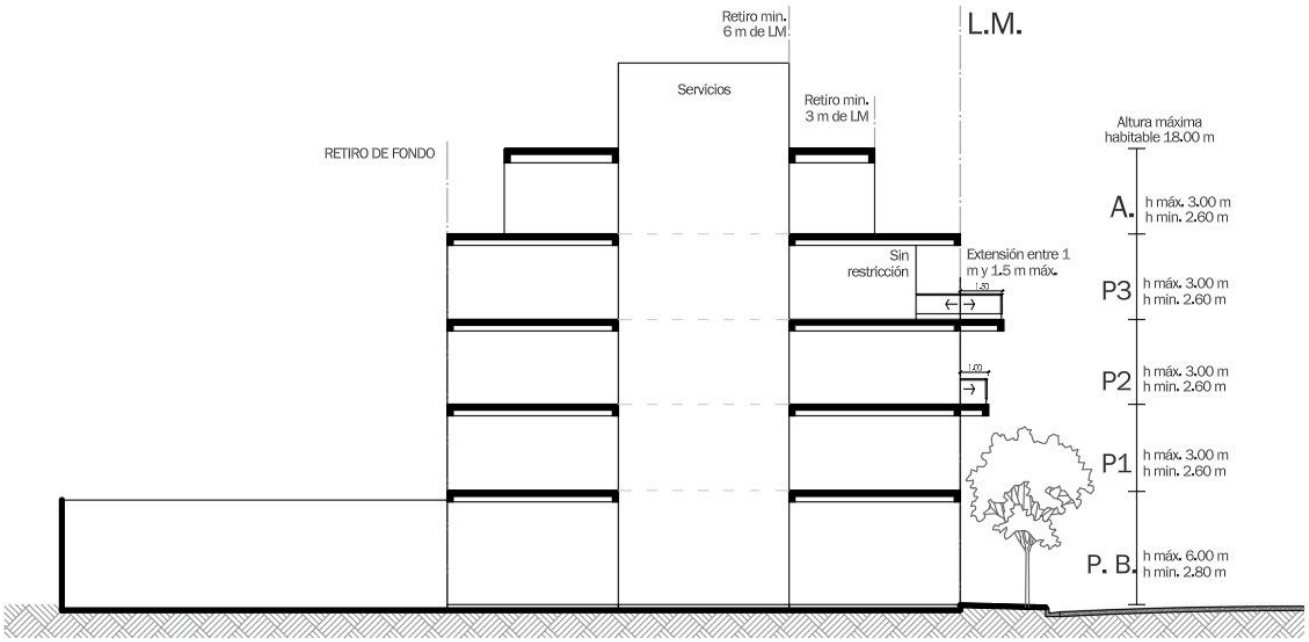
3.3.1- La consigna de la altura

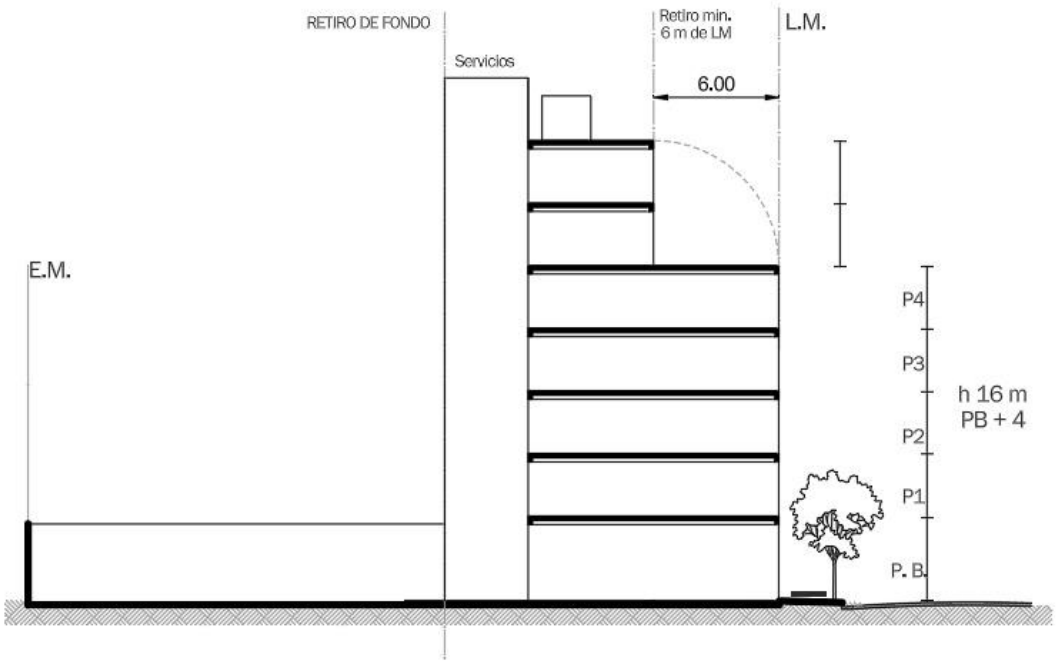
La altura máxima de cada zona se especifica en cantidad de pisos y en metros (m) y pisos; de tal forma, la exigencia son los pisos, pero estos pueden tener una altura mayor a la mínima, sin que eso le dé derecho al propietario, profesional o desarrollador, a conseguir un piso más dentro de la altura máxima establecida.

Algunas consideraciones:

a- La planta baja, en algunos casos, lleva la posibilidad de incluir un entrepiso; cuando así esté expresado, ese plano puede ser utilizado por oficinas, comercios o locales de segunda categoría, pero nunca por residencia.
b- La altura interior de un piso residencial será como mínimo de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m), mientras que la altura planteada determina la posibilidad de que se pueda llevar a tres metros libres interiores (3,00 m) sin necesidad de reducir la cantidad de pisos.
c- Los balcones pueden exceder hasta un metro (1 m) el plano de la Línea Municipal o un metro y medio si se encuentran a una altura por encima de la copa de los árboles o en cualquier piso mientras no cuenten con alguna interferencia.
d- Hacia el interior de la parcela, desde la Línea Municipal, el balcón puede tener la dimensión que el proyecto requiera.
e- Por encima del último plano de residencia, siempre que el plano límite máximo lo permita, podrán localizarse amenidades, ambientes que permiten usos como quinchos, gimnasio, oficinas, salas de reuniones o cualquier otra actividad complementaria a los departamentos, es decir de uso interno. En estos casos, la superficie a construir no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del FOS, ni el setenta por ciento (70%) de la planta alta. Esta planta siempre debe tener un retiro de mínimo tres metros (3 m) del plano vertical de la Línea Municipal.

f- Por encima del último piso, el de amenidades o, si este no existiera, el anterior, podrá localizarse un sector de servicios para ubicar allí tanques de agua, equipos de climatización, paneles solares y otros que sean necesarios. No se permiten locales habitables de ningún tipo.





3.4- Patios

Los patios deben asegurar una correcta integración del inmueble con el espacio urbano y el espacio público, dependiendo de los usos que tenga la parcela y lo construida que se encuentre.

Cuando el patio sea motivo de iluminación y/o ventilación de locales, se exigirán medidas mínimas y proporciones que aseguren la capacidad necesaria para que dicha función se logre.

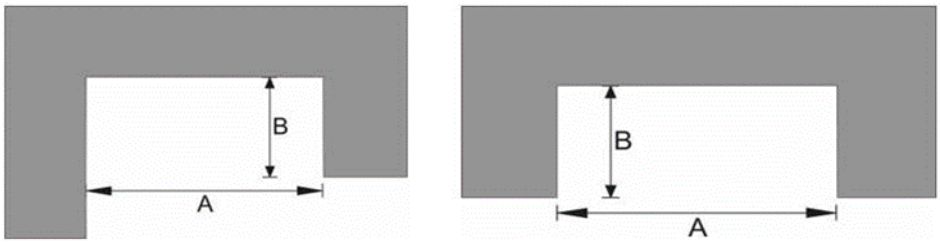
La combinación de patios entre dos parcelas diferentes, puede otorgar mayor capacidad o flexibilidad a un proyecto.

3.4.1- Patios, caso A

Los patios que se asimilen por uno de sus lados al espacio de la vía pública o patio de fondo. La profundidad (b) de estos patios deberá ser como mínimo igual a la abertura de los mismos.

$$A = 2B$$

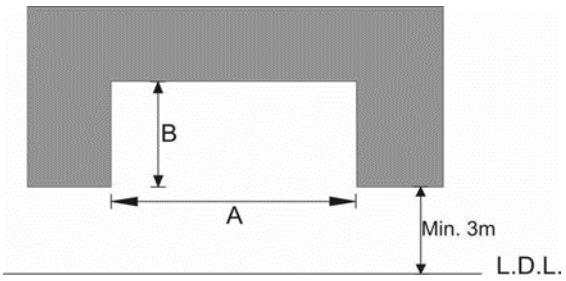
Se exceptúan de cumplir esta relación las viviendas unifamiliares cuándo dicho espacio se destine a cocheras, debiendo ser el lado menor de tres (3) metros como mínimo. –



3.4.2- Patios, caso B

Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificios de perímetro o semiperímetro libre, cuando la profundidad (b) de los mismos cumple con la relación.

$$A > 2B$$

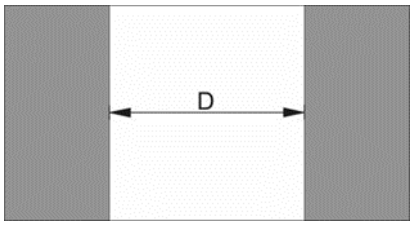


3.4.3- Patios, caso C

Los patios que se asimilen por uno de sus lados a espacios creados entre paramentos verticales de bloques de edificación de una misma parcela, que cumplan con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a).

Espacio determinado entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuándo la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales sea como mínimo de 6m. y cumpla con la siguiente relación:

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



En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo de (h) se tomará la altura promedio.

Se asimilará como ventilación a espacio libre urbano con capacidad para ventilar o iluminar locales de habitación y de trabajo a los espacios y patios que se señalan a continuación:

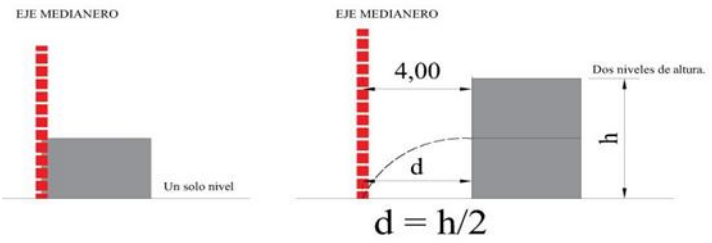
a- Para viviendas unifamiliares de hasta 1 planta y 1 piso alto al patio que tenga una superficie mínima de 18 m2 y su lado menor sea igual o mayor a 3m.-

b- Los espacios cuyo lado menor sea igual o mayor a 8 m. Para iluminar o ventilar locales de habitación y de trabajo a patio de fondo.

Cuando las parcelas no acceden a Corazón de Manzana la edificación en altura, deberá retirarse de la línea divisoria de fondo una distancia (d) que guarde la relación con la altura de edificación (h) y una distancia mínima de 4mts.

$d = \frac{h}{2}$

Este patio interno, no autorizará la iluminación de locales de primera clase, admitiéndose solamente su existencia para locales auxiliares: cocina, baños, salas de espera anexas a consultorios y oficinas, etc.



CAPÍTULO IV. PREMIOS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES

4-1- Premios urbanísticos en indicadores del potencial constructivo

Se denominan premios urbanísticos a aquellos establecidos en el artículo 47 del DL 8912/77 y son de aplicación cuando los mismos se encuentran en consonancia con los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial (detallados en el artículo 2 del mismo decreto-ley) y/o en los establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Bahía Blanca del presente Código.

Los premios aplican en las zonas en donde se busca promover una situación para cumplir con un objetivo, por lo que, para su aplicación debe estar expresamente consignado en la zona que allí aplican premios.

Solo se otorgarán premios y beneficios cuando los mismos estén expresamente establecidos en el presente Código y enmarcados en la normativa provincial vigentes, sin constituir en sí mismos una excepción.

4.1.1- Premios establecidos por el DL 8912/77 y el DR 1549/83

Se identifican y explicitan los premios establecidos en la norma provincial:

a- Por ancho de parcela, en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%) del FOT.
En el caso del espacio ya parcelado, el premio será de un diez por ciento (10%) a partir de la parcela que supere los veinte metros (20 m), el quince por ciento (15%) cuando la parcela supere los treinta metros (30 m) y del veinte por ciento (20%) cuando la parcela supere los cincuenta metros (50 m) y del veinticinco por ciento (25%) cuando supere los cien metros de ancho de parcela.
En el caso de parcelas en esquina, se considerará ancho al lado menor de la parcela.
En el caso de parcelas irregulares, la Autoridad de Aplicación establecerá la particularidad extrapolando los valores en relación a las determinaciones del presente inciso.

b- Por edificación separada de ejes divisorios laterales, que no están obligadas de retiro lateral, se establece que el premio corresponde a partir de los cuatro metros (4 m) de espacio urbano libre de cualquier construcción desde el eje divisorio al primer muro, aplicando para dicho caso un diez por ciento (10%) de incremento de FOT, el cual se incrementará un uno por ciento (1%) cada un metro y medio (1,5 m), hasta el tope máximo de quince por ciento (15%).

c- Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción de frente establecida, a razón del tres por ciento (3%) por cada dos metros (2 m) de retiro, con un máximo de quince por ciento (15%).

d- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso. Cuando el FOS se reduce a un tercio o más (1/3 o +), el FOT puede tener un incremento del diez por ciento (10%).
Se establece además que dicha reducción tenga que ser de suelo absorbente.

e- Cuando exista una cesión de espacio libre público al frente de la parcela que se va a construir, podrá contar con un incremento del FOT, contando a partir de los diez metros establecidos entre el inicio de la parcela del espacio verde (sin contar la calle o retiros de la parcela a construir, si fuera el caso). Por cada cinco metros (5 m) de mayor distancia del espacio verde podrá incrementar el uno por ciento (1%) de ambos indicadores, hasta un máximo del diez por ciento (10%).

La densidad de población neta (DPN) por parcela se puede incrementar en el mismo porcentaje que el FOT, en función de los premios obtenidos.

4.2 Beneficios urbanísticos a la presente norma

Se entiende por beneficios a todas aquellas decisiones administrativas que buscan promover una dinámica de construcción acorde a los objetivos de las normas existentes (DL 8912/77, Ley de Acceso Justo al Hábitat 14449/12 y otras), como también aquellos específicos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca y el presente Código.

En ningún caso, los beneficios y los premios pueden superar el setenta por ciento (70%) de los indicadores previstos en el DL 8912/77 y en el presente Código.

4.2.1- Enrase de alturas

Cuando exista una parcela o más, separadas como máximo veinte metros (20 m) entre dos edificios de altura que superan la altura máxima establecida para la zona, el proyecto nuevo podrá superar la altura establecida para la zona hasta lograr una proporcionalidad con las alturas linderas preexistentes.

a- El plano de fachada no podrá superar la línea de frente del edificio lindero y la altura no podrá superar ni en pisos, ni en metros, la altura pre existente.
b- Cuando la altura de ambos linderos sea diferente, el proyecto debe adecuarse a cada uno de ellos: la mitad de la parcela con el plano de fachada y altura de uno, la otra mitad con la del otro lindero.

El enrase de alturas puede incrementar el FOT y la DPN en hasta un veinte por ciento (20%); la utilización de dicho potencial es un hecho generador de la Contribución por valorización.

4.2.2- Compensación por cesión de Espacios Verdes, Libres y Públicos (EVLP) y de Equipamiento Comunitario (EC)

Cuando se proyecte una subdivisión de suelo que requiera la cesión de EVLP y EQ, la Autoridad de Aplicación podrá establecer la conveniencia o la oportunidad de cumplir con dicha obligación en un sector específicamente establecido como prioritario.

La medida debe enmarcarse en lograr un uso lo más eficiente posible del suelo urbano, reduciendo la cesión de espacios de uso comunitario en parcelas pequeñas y concentrando las mismas para permitir lograr intervenciones de mejor impacto.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer los sitios de cesión previamente o realizar una evaluación al momento de la propuesta. En cada caso, la cesión a realizar deberá contemplar el valor del suelo en el sitio en donde se va a receptar la obligación y el valor del suelo en el lugar de donde se libera la obligación. En tal sentido, corresponde ajustar en metros cuadrados (m2) la cesión de suelo o en una combinación que involucre suelo y compensación económica.

En cualquier caso, el cambio de cesión debe estar avalada por la Autoridad de Aplicación como conveniente a los fines que persigue el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca.

En todos los casos, se debe acreditar la cesión mediante plano de mensura y convenio urbanístico en forma previa a ser aprobada la subdivisión por la autoridad provincial, todo ello en el marco de lo establecido por el DL 8912/77 para las permutas de espacios verdes públicos.

4.2.3- Transferencia del Potencial de Edificación (TPE)

Es una herramienta que permite transferir parte del potencial edificatorio de un edificio que se busca preservar, hacia una parcela receptora que se busca promover. Las especificaciones de esta herramienta se establecen en el Título VI, Capítulo 2 del presente Código y en su reglamentación.

La transferencia del potencial es una autorización administrativa cuya contribución económica recae en el propietario o desarrollista de la parcela receptora y el beneficio se aplica directamente en el inmueble objeto de la preservación.

El potencial de transferencia depende tanto de la capacidad del inmueble a preservar como del inmueble que va a recibir dicho potencial.

a- El máximo de capacidad a transferir por un inmueble es del cincuenta por ciento (50%) de su potencial.
b- El máximo a recibir por una parcela objeto de la transferencia del potencial dependerá de la densidad real de la zona en la cual se hará la transferencia.
    a. En zonas RCA 1 y R1, el máximo de incremento del FOT y de la DPN por Transferencia del Potencial de Edificación es del treinta por ciento (30%).
    b. En zonas RCA 2, RCA 3 y R2, el máximo incremento del FOT y de la DPN por Transferencia del Potencial de Edificación es del cincuenta por ciento (50%).

Cuando se transfiera potencial de edificación se permitirá un nivel más sobre línea de frente y dos más a partir del retiro de los seis metros (6 m).

La inversión en el edificio generador de la potencial transferencia es tanto una condición como un tope máximo. La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento y las condiciones.

4.2.4- Reducción de exigencia de cocheras

Cuando se cumplan algunas de las siguientes condiciones se podrá reducir la exigencia de cocheras, conforme se especifica a continuación:

a- Cuando involucre a edificios que formen parte del Registro de Inmuebles del Patrimonio Cultural Construido y, en función del valor patrimonial de la propiedad, se podrá eliminar la exigencia de cocheras en proyectos de reciclaje que involucren la puesta en valor de dicho edificio. Ver Título VI, Capítulo 2 de la presente norma.
b- Cuando se proyecte una obra nueva en una parcela con una edificación histórica que dificulta o impide el paso de un vehículo, se reducirá la exigencia de las cocheras al cincuenta por ciento (50%) y se permitirá que el resto se materialicé con cocheras en un radio no mayor a los doscientos metros desde dicha propiedad. Ver Título VI, Capítulo 2 de la presente norma.
c- En el caso de las Zonas CH, RCA 1, RCA 2, RCA 3, R1a y R1b, cuando existan inmuebles construidos, que se encuentren deshabitados o con ruinas, pero recuperables, se podrá cumplimentar la cuota de cocheras total o parcial en una construcción distante no más de doscientos metros.
d- En el caso de proyectos de edificios nuevos, con frentes a calles peatonales, con ensanche de veredas y/o definidas como de “prioridad peatón”, es deseable que la totalidad o una parcialidad importante de cocheras sea trasladada a otra parcela cuya calle no tenga esas características. En ese caso, corresponde que la misma se encuentre en un radio no mayor a los doscientos metros de recorrido lineal (200 m).

En todos los casos, la compensación de cocheras deberá ser registrada por la Autoridad de Aplicación y que dicha cuota se mantenga de forma correspondiente al edificio. Es posible, e incluso deseable, que un mismo edificio de cochera pueda albergar la capacidad de estacionamiento de más de un edificio.

En todos los casos, la habilitación del edificio está limitada a que efectivamente se cumpla con la disponibilidad de cocheras de forma anticipada.

Las cocheras generadas por compensación no podrán ser objeto de un estacionamiento por hora, sino únicamente de estacionamientos mensuales.

4.3- Condiciones mínimas de exigencia para el otorgamiento de premios o beneficios

Se establecen como condiciones mínimas:

a- La propiedad no debe registrar ninguna deuda con el Municipio.
b- La documentación del proyecto a ser aprobado debe estar en un todo de acuerdo con las exigencias del trámite.

CAPÍTULO V. ESPACIO URBANO PÚBLICO

5.1- Concepto y alcances

El espacio público es aquella parte del espacio urbano que se materializa sobre los espacios libres, sean de circulación o de encuentro (verdes y públicos).

Los espacios públicos típicos son: avenidas, calles, sendas, veredas, plazas, plazoletas, parques (en diferentes escalas) y áreas de ribera -en ríos o arroyos-, conforme lo determina el Código Civil (camino de sirga), sin perjuicio de otras.

Un espacio privado puede ser espacio público cuando, por alguna razón acordada entre el Municipio y el propietario o tenedor del inmueble, el mismo se destina a un uso comunitario por un tiempo determinado. Este tipo de acuerdos generalmente se basa en un convenio específico con beneficiosos y obligaciones recíprocas.

5.2-De las intervenciones en el espacio público

La intervención en el espacio público tendrá como lineamientos:

a- Potenciar el espacio público como el ámbito de encuentro y sociabilización de la población
b- Incrementar el aprovechamiento de los espacios existentes y la presencia en ellos de los valores simbólicos, culturales, sociales y turísticos, en un espacio de encuentro, recreación y esparcimiento.
c- Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.

d- Preservar los sitios, zonas, edificios y muebles urbanos considerados como patrimonio cultural construido, resaltando su presencia y calidad en el marco del espacio público, como elementos indisolubles.
e- Intervenir en el espacio público a través de estudios, proyectos y obras de manera equilibrada en el espacio, neutralizando la fragmentación socio-espacial, reduciendo las diferencias del mercado inmobiliario, corrigiendo conflictos ambientales y promoviendo barrios seguros.
f- Proyectar con conciencia ambiental, reduciendo las propuestas que impermeabilizan el suelo y promoviendo aquellas que retienen el agua, tanto para prevenir de inundación como para actuar de reservas ante sequías. De la misma manera, la utilización de flora autóctona que se adapte mejor al suelo y la utilización consciente de la generación de los conos de sombra y los efectos de reducción del viento.
g- Proyectar con visión integrada en la adaptación de espacios de circulación, usos y estancia para personas con capacidades diferentes, género y grupos con actividades diversas.

5.3- Accesibilidad en el espacio público y el equipamiento comunitario

La planificación, gestión e intervención urbana, en sus diferentes escalas, deberá observar con criterios de inclusión las diferentes accesibilidades de las personas, a fin de que la oportunidad de gozar del espacio urbano, los equipamientos comunitarios y la vivienda sean asequibles a todos por igual.

Son criterios a aplicar en el diseño en intervenciones urbanas y arquitectónicas:

a- Igualdad de uso; debe permitir un uso fácil y adecuado a todas las personas, independientemente de sus capacidades, de su cultura y de sus habilidades.
b- Flexibilidad; debe permitir la adecuación del uso del producto o servicio en un amplio rango de preferencias y habilidades individuales.
c- Sencillez y comprensión intuitiva; el uso del producto o servicio diseñado debe ser fácil de entender independientemente de la experiencia, los conocimientos, las habilidades o el nivel de concentración del usuario.
d- Facilidad de la percepción de la información; debe llegar a todos los usuarios, con independencia de las capacidades sensoriales de estos o las condiciones ambientales.
e- Tolerancia a errores; debe minimizar el efecto sobre el uso de las acciones accidentales o fortuitas o de las que se producen por equivocación.
f- Adecuación de las dimensiones; debe ser diseñado con las dimensiones apropiadas para permitir su uso de ambulación, alcance, manipulación y comunicación.
g- Eficacia en el esfuerzo; debe generar productos y servicios que puedan ser usados eficazmente y con el mínimo de esfuerzo posible.
h- Los impedimentos u obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad de movimientos y autonomía de las personas, son llamados barreras del entorno y se clasifican en:
i- Barreras urbanísticas; son aquellas que se encuentran en veredas, calles y espacios de uso público
j- Barreras arquitectónicas; se encuentran en los accesos e interiores de los edificios públicos y privados

k- Barreras en el transporte; son aquellas que se encuentran en los medios de transporte, terrestre, aéreo y marítimo.
l- Barreras de comunicación; todo impedimento para la expresión y la recepción de mensajes.

La autoridad de aplicación trabajará en función de los objetivos, criterios y barreras en una reglamentación normativa que complemente la existente y devenga en ciudades y edificios inclusivos. En el caso de que no existan definiciones locales, la norma se regirá por el documento "Criterios de diseño accesible", publicado por la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Arquitectos -Distrito I-, diciembre 2015, declarado de Interés Legislativo por expediente D-956/16-17.

5.4- Planificación urbana con perspectiva de género

El concepto de género debe estar presente en todo el proceso de planificación y de desarrollo urbano y rural como un eje transversal que administra las diferencias y desigualdades que existen entre hombres y mujeres, proponiéndose equilibrarlas, ya sea reduciendo las brechas entre hombres, mujeres y la comunidad LGTBIQ+, o incluso generando asimetrías que favorezcan a los grupos históricamente más vulnerables.

Específicamente, la planificación tendrá presente la perspectiva de género en:

- La accesibilidad a espacios públicos, equipamientos comunitarios, sean bienes o servicios, sin limitaciones ni barreras.
- La movilidad, asegurando la misma de forma segura, sencilla y económica, vinculando los espacios barriales con los espacios centrales.
- La seguridad y ausencia de violencia, proyectando espacios y corredores seguros, libres de situaciones de riesgos o de percepción de ellos.
- Con accesibilidad y seguridad en la tenencia, de la tierra y de la vivienda, en propiedad o alquiler.
- Con información pública, que permita crear indicadores de equidad de género, que permitan monitorear la evolución de la situación y de las políticas implementadas.

5.5- Aceras

Las aceras o veredas conforman un espacio de circulación pública que es esencial, ya que cualquier forma de movilidad implica siempre un desplazamiento peatonal para que pueda completarse. Estos espacios deben ser accesibles, seguros -en su construcción, desplazamiento y prevención de accidentes e incidentes-, confortables -ambiental y climáticamente- y atractivos.

La Autoridad de Aplicación determinará por Reglamentación los posibles materiales, su disposición las dimensiones y toda otra característica que permita definir dichas intervenciones con coherencia, seguridad y flexibilidad. En el caso de reconstrucción total o parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes zonas o al original de dicha acera.

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o construcción de las aceras (vereda) en cualquier calle o avenida de cualquier planta urbana del Partido de Bahía Blanca, a su propio cargo.

Cuando alguna empresa pública o privada, por la razón que fuere, deba intervenir las veredas, está obligada a reponer la misma en las condiciones que la encontró y con los materiales de terminación que tenía o lo más parecido que pueda encontrar en el mercado, siempre mejorando la calidad de lo pre existente.

Las aceras deben asegurar un paso libre de dos metros (2,00 metros), con materiales antideslizantes, en los que nada se interponga al paso de las personas. Por fuera de ello, se podrá utilizar con algún mueble urbano (cesto para residuos, bicicletero, macetero, jardinera, etc.), siempre y cuando el elemento no se interponga en las visuales o su presencia no sea un obstáculo significativo. En casos especiales, por preexistencias o situaciones muy particulares, se permitirán pasos de un metro y medio (1,50 m).

Se prohíbe la construcción de cualquier elemento fijo (jardineras, columnas, cartelería, bicicletero) que afecte la libre circulación peatonal dentro del espacio marcado como paso libre. Cuando sea necesaria la construcción o ubicación de un elemento que dificulte el libre ascenso – descenso de pasajeros de un vehículo estacionado en la vía pública, se tendrá especial cuidado en reducir dicha molestia, sea porque responde a un elemento puntual o porque se reducen sus dimensiones a un mínimo aceptable.

Cualquier elemento que se fije a la acera, aunque sea transitoriamente, deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

De la misma manera, se prohíbe cualquier tipo de uso de la acera, salvo que los mismos estén expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación o por autoridad municipal competente y cumplan con las obligaciones que se impone al uso del espacio público.

5.5.1 Construcción de las veredas

Las veredas deben construirse sobre una base sólida que permita la estabilidad del material que se utilice como terminación. Dicho sustrato podrá albergar diversos tipos de caños de instalaciones, algunos longitudinales y otros transversales, por lo que cualquier trabajo que se haga sobre el espacio vereda debe realizarse con mucho cuidado y habiendo realizado los avisos de obra correspondientes.

Se define como zona de “libre circulación” al paso libre que debe quedar entre la Línea Municipal (LM) y los primeros dos metros (2 m) de distancia. Se admite como preexistencia la dimensión de un metro y medio (1,5 m) para aquellas veredas angostas, pero en las que exceden los cuatro metros (4 m) se respetará la exigencia de los dos metros (2 m).

En el Área Urbana Urbanizada, en las zonas que se proyecten con una densidad neta superior a los doscientos habitantes por hectárea (200 hab./ha.), las veredas deben conformarse con baldosas de material calcáreo o granítico o alguno de calidad, adaptación al tránsito y estética superior. Se aceptará aceras o veredas de cemento alisado cuando la intervención implique una mejora sobre la vereda y una adecuación a las posibilidades de realización por parte del vecino.

> 5.5.1.1- Cuando exista una obra nueva o ampliación de una obra existente que supere los doscientos metros cuadrados de superficie cubierta, se exigirá que la vereda sea de baldosas calcáreas según las especificaciones que brinde la Autoridad de Aplicación en las disposiciones reglamentarias o en un Manual de Intervención. Cuando existe una obra de las características mencionadas, no se aceptará una vereda de cemento o de características similares.

5.5.1.2- Al construir una vereda nueva, que responda a una obra nueva o cuya superficie sea mayor a los doscientos metros cuadrados cubiertos, será necesario incorporar una línea de baldosas podotáctiles cuyas texturas sirvan para el reconocimiento de la situación de circulación o alerta que tiene que tener una persona con visual restringida. Dichas baldosas tienen relieves en formas de líneas o de puntos (botones); los primeros son los adecuados para expresar el sentido de la circulación y los que obligatoriamente se deben colocar, mientras que los segundos alertan de una situación de riesgo, por lo que son opcionales.

La Autoridad de Aplicación determinará por reglamentación las condiciones y formas de ubicación.

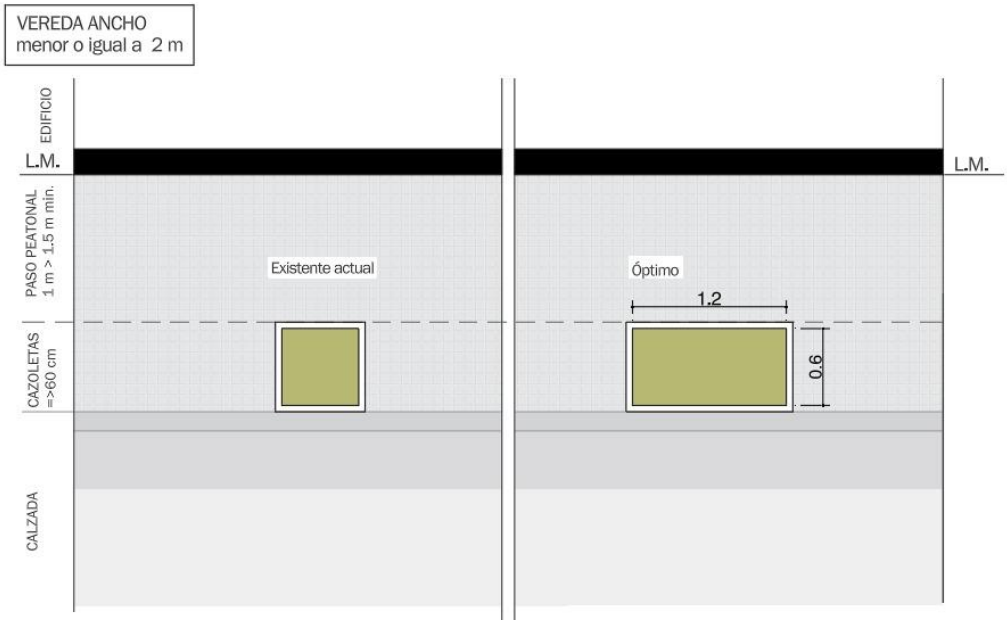
5.5.1.3- Cuando exista una obra de construcción con una densidad como la citada, la vereda debe estar siempre en perfectas condiciones para el uso peatonal, no debiendo presentar roturas ni descalces de ningún tipo, ni presentar ningún tipo de suciedad tipo barrio o escombros, salvo durante la propia operación de carga o descarga que se haga en el frente de la construcción.

En el Área Urbana y en el Área Complementaria, en las zonas que se proyecten con una densidad neta igual o inferior a los doscientos habitantes por hectárea (200 hab./ha.), las veredas pueden ser materializadas con cemento alisado, cuidando que se construcción sea segura, aplicando algún sistema para que la superficie no sea tan lisa y que cuente con las correspondientes juntas de dilatación.

En estos casos, la vereda puede alejarse de la Línea Municipal y de hecho puede ubicarse lindante con el cordón cuneta, siempre y cuando se pueda transitar libremente por dicha vereda. El hecho de que la puerta de un vehículo abra sobre la vereda se toma como una incomodidad, pero no un impedimento, ya que la cantidad de personas y vehículos que circulan o estacionan en dichas zonas es menor y acotada principalmente al espacio del barrio.

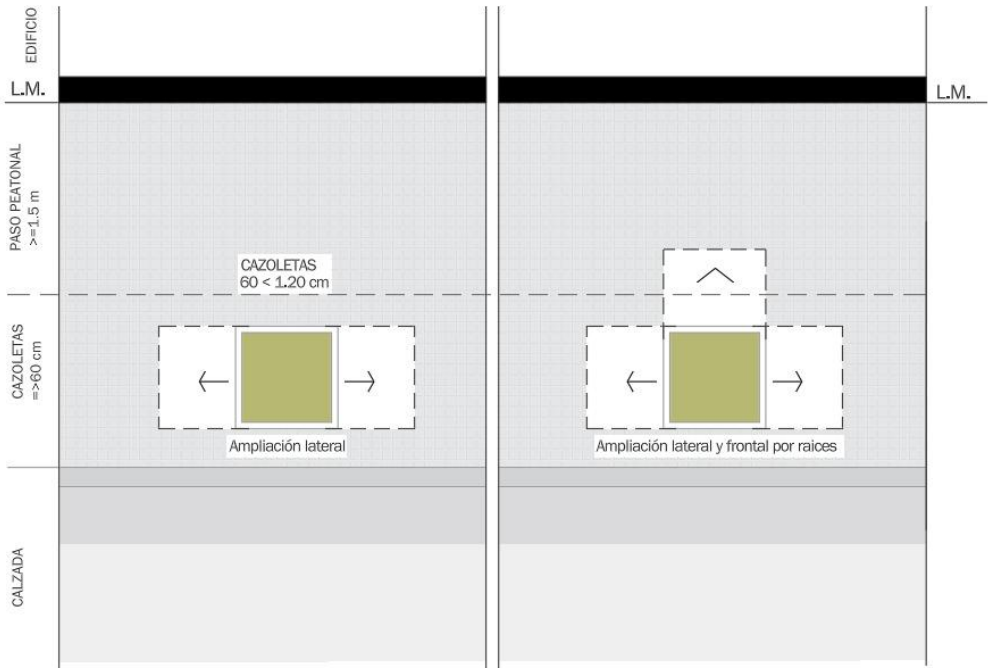
5.5.2 Construcción de las cazuelas

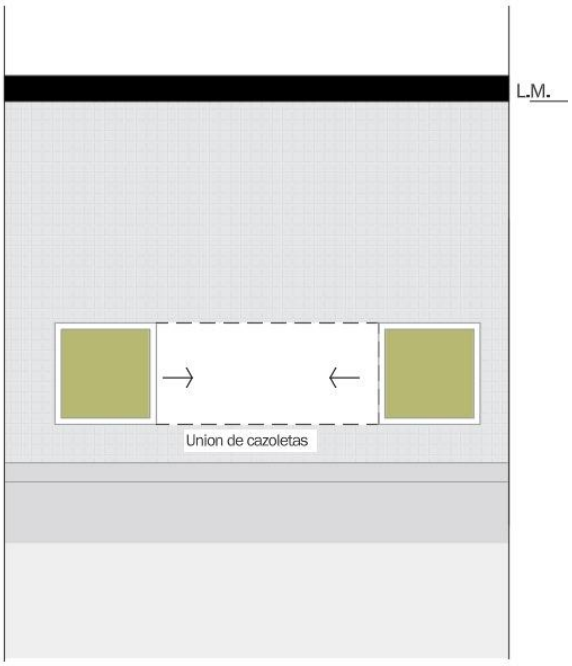
Es obligatoria la construcción de cazuelas para el arbolado urbano de línea, las cuales serán como mínimo de 0,80 de lado y distarán 0,20 del cordón; en el caso de que la vereda sea más angosta y esto impida mantener un paso libre de 2,00 metros, dicho paso podrá reducirse a 1,50 metros, pero a partir de dicha medida se deberá reducir el tamaño de la cazuela, quedando la misma de forma rectangular.



La dimensión de la cazuela, más allá del mínimo, será conformada por el espacio que necesite el árbol para su normal desarrollo y para no afectar a la construcción de la vereda. La variable del largo, es decir la medida paralela al cordón, puede variar hasta los dos metros y medio (2,50 m) y la del ancho hasta el límite producido por el espacio libre de circulación (2m desde LM).

Es deseable que la cazuela sea amplia de tal forma de aumentar la superficie de absorción del suelo.





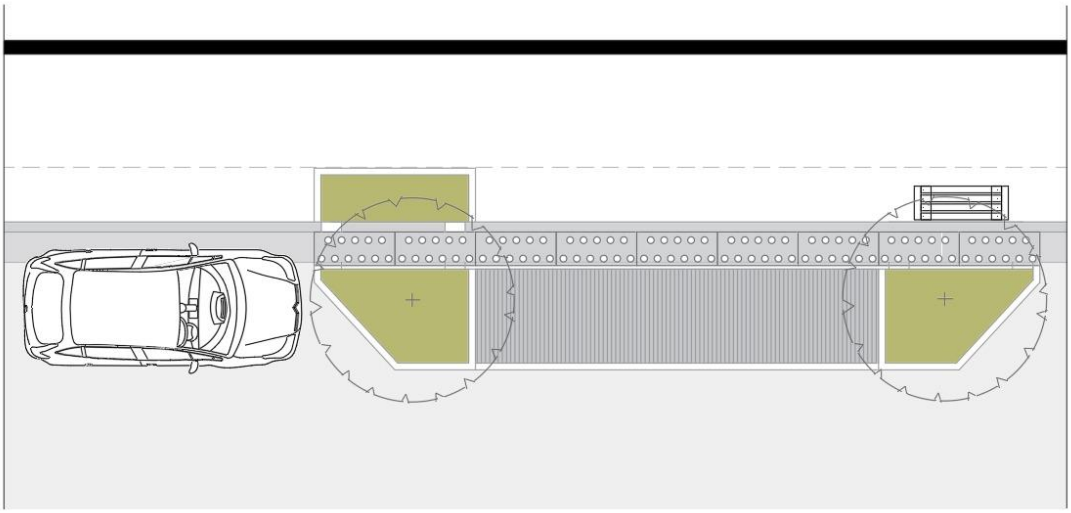
La cazuela no deberá llevar ningún tipo de cordón que marque una altura sobre el nivel de vereda, por más insignificante que sea. De hecho, es deseable que las pendientes de la vereda bajen hacia las cazuelas con el objeto de conducir el agua a dicho espacio y aumentar la irrigación de las plantas. De la misma manera, si existieran pluviales de las construcciones que pasan por las cazuelas, estos podrán abrirse parcialmente para conducir parte del agua a las mismas.

Las cazuelas no son un espacio para colocar ningún otro elemento del mobiliario o tipo estructura de comunicación.

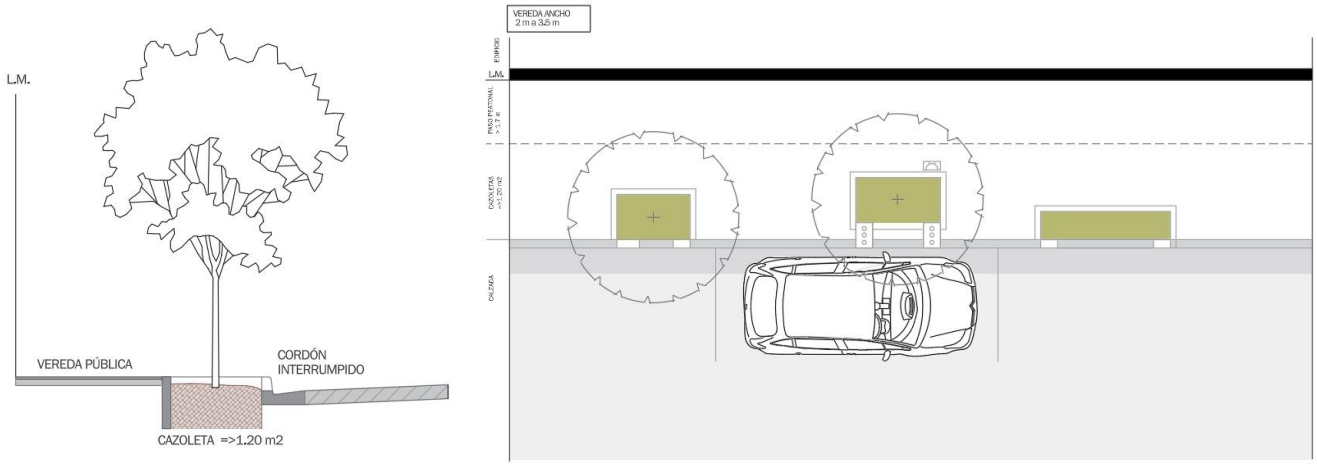
5.5.3 Construcción del cordón cuneta

El cordón cuneta típico establece una concavidad y una altura entre la calzada (calles) y las aceras (veredas). El agua que se junta de la calle debería escurrir hacia las bocas de tormenta o hacia las zonas más bajas hasta conducirla al mar. La poca pendiente de las calles del macrocentro y de los barrios del Sur, hacen que muchas veces el agua quede estancada, por lo que, cuando sucede esa situación se entienden como positivas otras soluciones, como ser:

a- El cordón cuneta puede ser una pieza de hormigón que contenga vacíos de diámetros suficientemente adecuados como para drenar parte del agua de la cuneta al suelo, sin quitarle estabilidad a la pieza de la cuneta, la cual puede ser prefabricada o moldeada en el lugar.



b- Cuando el cordón cuneta comparta proximidad con una cazuela o recinto de árboles, se podrán vincular ambos de tal forma que el agua de la cuneta sirva como irrigación al recinto del árbol. Está situación se puede salvar de diversas maneras: bajando el cordón cuneta como en un acceso de vehículos, perforando parte del mismo o construyendo uno más bajo.



c- Otras acciones que permitan que el agua del cordón cuneta pueda permear en el suelo a fin de no cargar los pluviales de las calles.

5.5.4- Construcción de las rampas de acceso a vehículos

Los ingresos-egresos para vehículos deben contar con rampas sólidas que permitan el desplazamiento de los vehículos sin causar ningún tipo de rotura. La pendiente de dicha rampa no debe interferir en el

desplazamiento de las personas por la vereda, sobre todo en la zona de libre circulación, sitio en el cual la pendiente debe ser mínima.

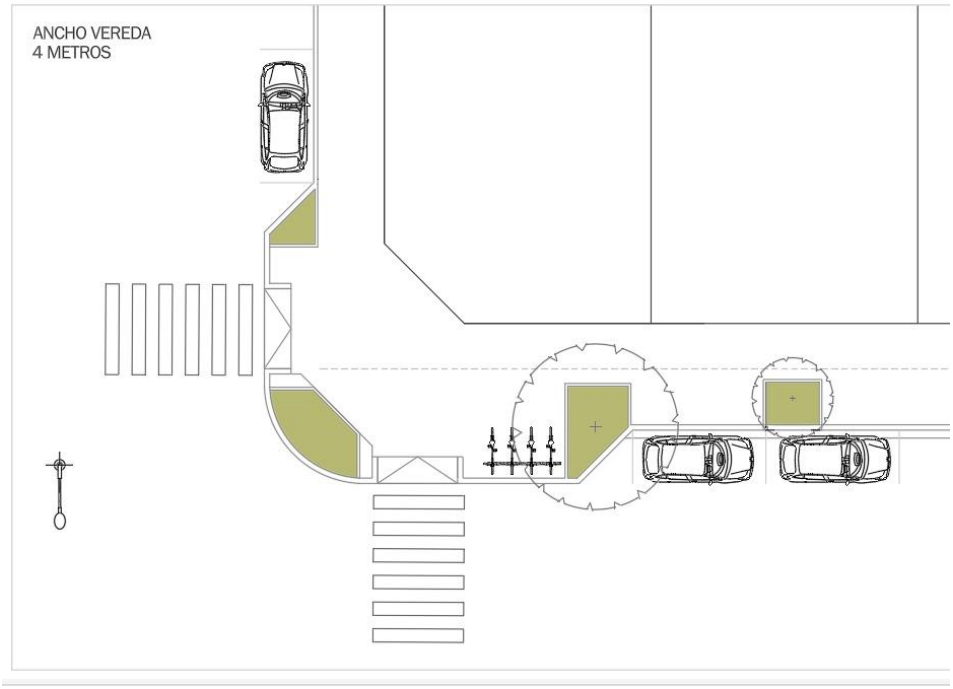
En los casos en que la vereda se encuentre muy por encima del nivel de calle, se estudiará la posibilidad de un ensanche de vereda con el fin de asegurar un acceso vehicular más adecuado y un nivel de vereda sin sobresaltos ni escalones.

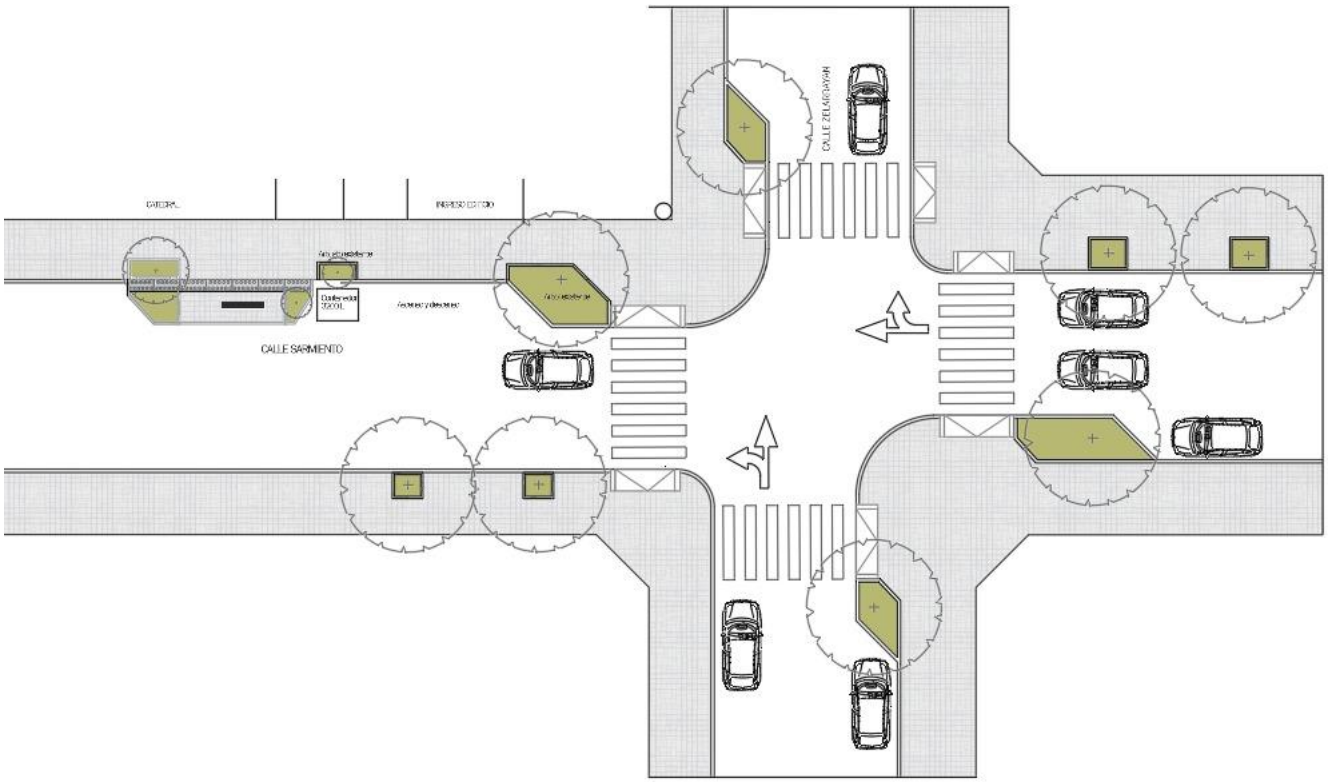
5.5.5- Ampliación de veredas; criterios y tipos de intervención

Las veredas pueden ampliarse conforme cumplan los objetivos de ordenación del tránsito y una mejor adaptación al uso peatonal, tanto de circulación como de estancia.

En las zonas más urbanizadas, en donde la densidad neta sea superior a los trescientos habitantes por hectárea (300 hab./ha.), la ampliación de vereda podrá hacerse siempre y cuando no complejice la circulación vehicular; por el contrario, lo deseable es usar este diseño para asegurar visibilidad en las esquinas y seguridad en la continuidad del movimiento, sea al doblar o al seguir en línea.

La ampliación de una vereda siempre debe darse en la esquina en la que no se dobla y así asegurar más la acción vehicular. Dicha intervención debe ordenar y proteger mejor al peatón, sobre todo al cruzar una calle. En cuanto al estacionamiento, es un factor a considerar por que reduce los espacios; sin embargo, tiene la capacidad de ordenar los boxes y con ello asegurar una mejor distribución.





5.5.6- Construcción de rampas para personas

El espacio público deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de las personas con capacidades reducidas, en el marco de la Ley Nacional 24.314.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, sociales, recreativos, comerciales, etc.) deberán colocar rampas de acceso, según las determinaciones de la DOP.

Las aceras deberán incorporar rampas en las esquinas y la autoridad municipal competente determinará con precisión el sitio en el cual se realizará.

5.5.7- Iluminación

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

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

5.5.8- Marquesinas y toldos

En la fachada principal de los edificios se puede colocar toldos rebatibles hacia la Línea Municipal. Cualquier parte de la estructura de dichos toldos debe distar no menos de 2,30 metros desde el nivel del piso terminado exterior. El saliente desde la LM se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a dos metros y medio (2,5 m).

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio puede ser de tela, metal o plástico, pero debe siempre asegurar estabilidad y protección para el peatón y los bienes que pueden estar en su entorno.

5.6- Cercos de frente y muros divisorios

En los casos en los que exista un retiro obligatorio de frente o laterales, se podrá levantar un cerco de hasta dos metros treinta centímetros (2,30 m) de altura, con el fin de poder brindar la seguridad necesaria a la propiedad y sus habitantes, pero cuidando que el mismo guarde las condiciones estéticas del barrio. Se consideran tres (3) tipologías de cerco:

a- Cercos bajos; son aquellos que se encuentran por debajo del nivel de un metro (1 m), delimitando claramente el límite de la propiedad privada, pero mantiene un contacto visual entre el espacio urbano público y el espacio urbano privado que no tiene restricciones.

b- Cercos vivos; son aquellos que cuentan con una proporción de plantas superior al setenta por ciento (70%) del plano delimitado por la Línea Municipal (LM) y por una línea imaginaria de altura de un metro ochenta centímetros (1,80 m). Este tipo de cercos puede tener muros bajos de contención o estructura vertical que soporte algún elemento constructivo (alambre tejido y otros) que le dé estabilidad a las plantas. También puede tener uno o más portones, cerrados o semi cerrados, que den seguridad en los accesos.

c- Cercos altos; todo cerco que se consolide con estructura material para delimitar y dar seguridad a la propiedad privada, permitiendo o no la relación visual con el interior de la parcela o espacio urbano privado. pueden subclasificarse en:

   a. Cercos altos abiertos: son aquellos que tienen un cincuenta por ciento o más de rejas o vanos que permiten contar con visuales integradas.
   b. Cercos altos parcialmente cerrados: son aquellos que crean una trama que puede ser permeable a las vistas o no, pero generan un movimiento visual que articula la relación del espacio urbano público con el muro.
   c. Cercos altos cerrados; son aquellos que materializan el límite de la propiedad con un muro cerrado en un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) del plano imaginario conformado por la Línea Municipal, los extremos del lote sobre dicha línea y una línea imaginaria de altura de dos metros treinta (2,30).
   En este tipo de cercos es deseable que se utilicen materiales de agradable sensación a la percepción visual y táctil, o combinar el cerco con plantas en su lado exterior.

5.6.1- En las zonas CAR1, CAR2, CAR3, R1a, R1b, R2 y RM, se podrán realizar cercos de cualquier tipo, siempre y cuando las plantas no invadan el espacio urbano de la vereda.

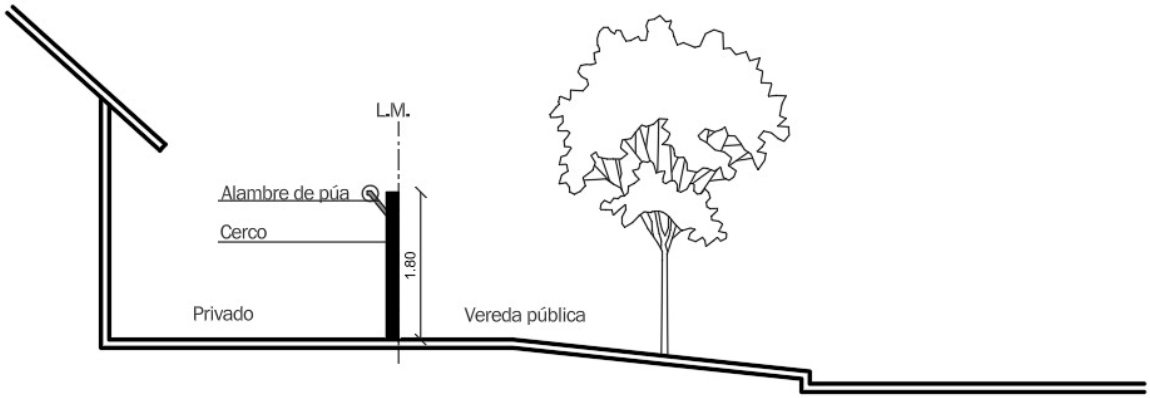
5.6.2- En las zonas RPH (Residencial Parque Histórico) se excluye la posibilidad de realizar cercos tipo Cc, es decir, totalmente cerrados. La posibilidad de materializar dicho tipo de cerco es con el acuerdo de un proyecto aceptado por la Sociedad de Fomento del barrio.

5.6.3- En las zonas RP1, RP2, RP3, se permiten cualquier tipo de cerco que respete las alturas y condiciones mencionadas.

5.6.4- Cualquier emprendimiento urbanístico nuevo, sea una figura cerrada o abierta, se encuentre en área urbana, complementaria o rural, podrá establecer condiciones especiales respecto de sus cercos, siempre y cuando quede establecida como restricción en la documentación aprobada (plano de mensura y proyecto urbano), como también que conste en los boletos de compra-venta y en las escrituras correspondientes.

5.6.5- Las zonas industriales (I1, I2, I3) y los Frentes de Servicios, podrán tener un tratamiento especial de sus cercos cuando se establezca la necesidad de una protección mayor, en cuyo caso deberá presentar el proyecto con un fundamento. La Autoridad de Aplicación podrá resolver por Resolución la propuesta presentada cuando la misma no traiga perjuicio alguno para los vecinos o el espacio público

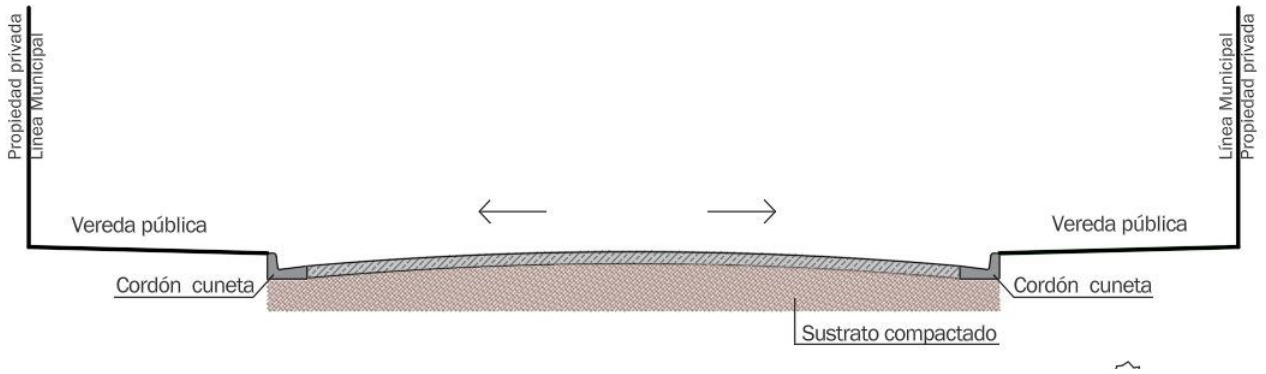
5.6.6- Ningún tipo de cerco puede llevar sobre Línea Municipal alambres de púas o sistemas de seguridad con descargas eléctricas, ni nada de similares características. Dichos sistemas, si se quieren utilizar, solo podrán materializarse en el interior de la propiedad, dejando libre treinta centímetros como mínimo del plano de la Línea Municipal y no podrá superar la altura de una proyección de línea de cuarenta y cinco grados desde el punto máximo de dicho cerco (o sea dos metros sobre LM).



La Autoridad de Aplicación reglamentará las condiciones materiales que deben cumplirse respecto del presente articulado relativo a “cercos”.

5.7- Nuevas tipologías de calles

La calle típica es la que cuenta con un abovedado central y cordón cuneta elevado en los bordes para darle forma a la vereda.

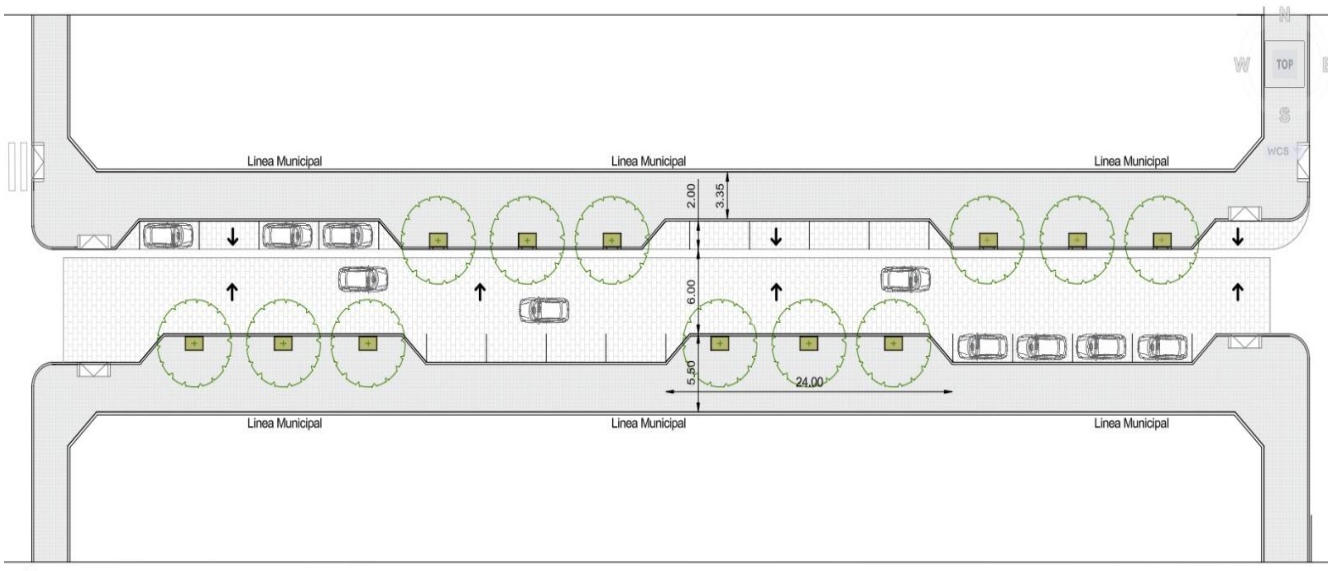


Es la calle exigible en el Área Urbana, aunque existen ocasiones en las que puede variarse a otros tipos de calles que se adapten mejor a la situación. En el caso del Área Complementaria, en dónde no se han completado las infraestructuras y dónde se proyecte una nueva subdivisión, se exigirán otros tipos de calles que presenten una mayor filtración del agua.

Las nuevas tipologías de calles son adecuadas tanto para figuras urbanas abiertas o cerradas, siempre y cuando la densidad de población sea inferior a los ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./ha). en el caso de las Zonas de Prioridad del Hábitat Social, las nuevas tipologías pueden ser muy adecuadas por la baja cantidad de automóviles que puedan existir y el aumento de la superficie de absorción.

5.7.1- Calle mixta, con vereda ancha

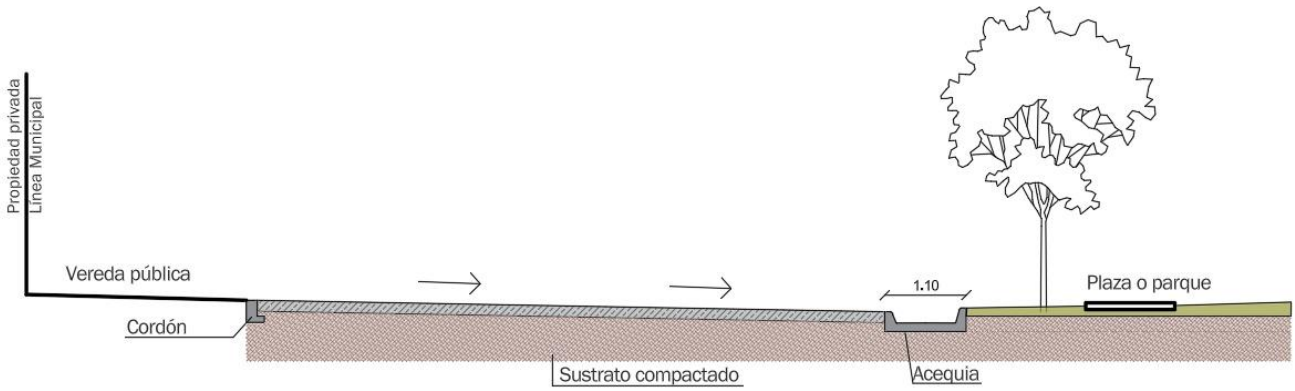
Es una variante de la calle típica y lo que busca es darle prioridad al peatón al reducir la superficie de estacionamiento y aumentar la vereda. Es típica para calles semi peatonales en donde se decide dar “prioridad al peatón”.



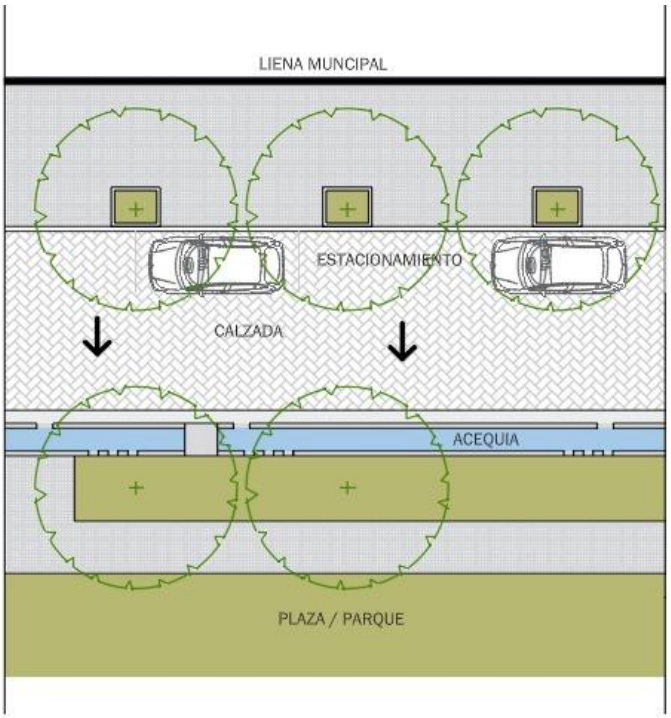
Es el caso de las calles Alsina, O´Higgins, Belgrano y Donado en el centro de la ciudad, pero es posible de ejecutar en otras centralidades urbanas.

5.7.2- Calle con pendiente y acequia

Este tipo de calle es muy adecuada cuando existe una pendiente transversal dominante, cuando la pendiente longitudinal de la calle es mínima y no se logran salvar las pendientes de las cunetas o de un pluvial enterrado o cuando se encuentra frente a un espacio abierto -parque o plaza-.



La calle con acequia puede contar con un cordón cuneta o con un cordón plano en ambos lados; del lado de la acequia siempre será plano y permitirá que el agua escurra libremente. Ese tipo de calle puede incorporar algún bolardo u otro elemento del mobiliario urbano para marcar la existencia de la acequia.

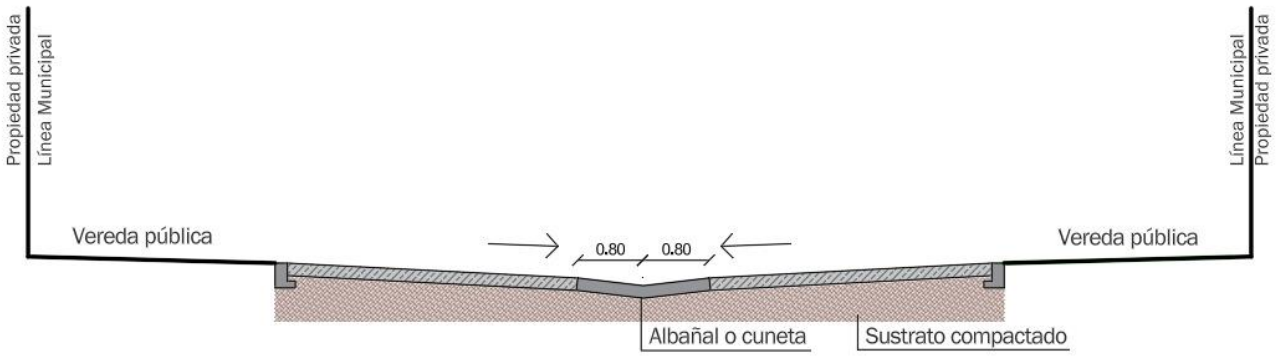


La acequia debe lograr contener una mayor cantidad de agua a la vez que lograr que parte de ella filtre entre sus paredes o sea absorbida por la flora, mientras que el resto pueda escurrir por la pendiente interna que debe tener dicha acequia.

5.7.3- Calle con cuneta central y cordón lateral

Es la calle típica colonial, dejada de usar pero que resulta oportuna en algunas situaciones, principalmente en calles secundarias o de servicio.

Un aspecto fundamental de esta calle es que deja al vehículo por debajo de las casas, por lo qué, en situaciones de intervención en arterias en barrios ya construidos, se convierte en una opción a destacar y así proteger a las casas de la inundación que puede producir una obra de pavimentación.



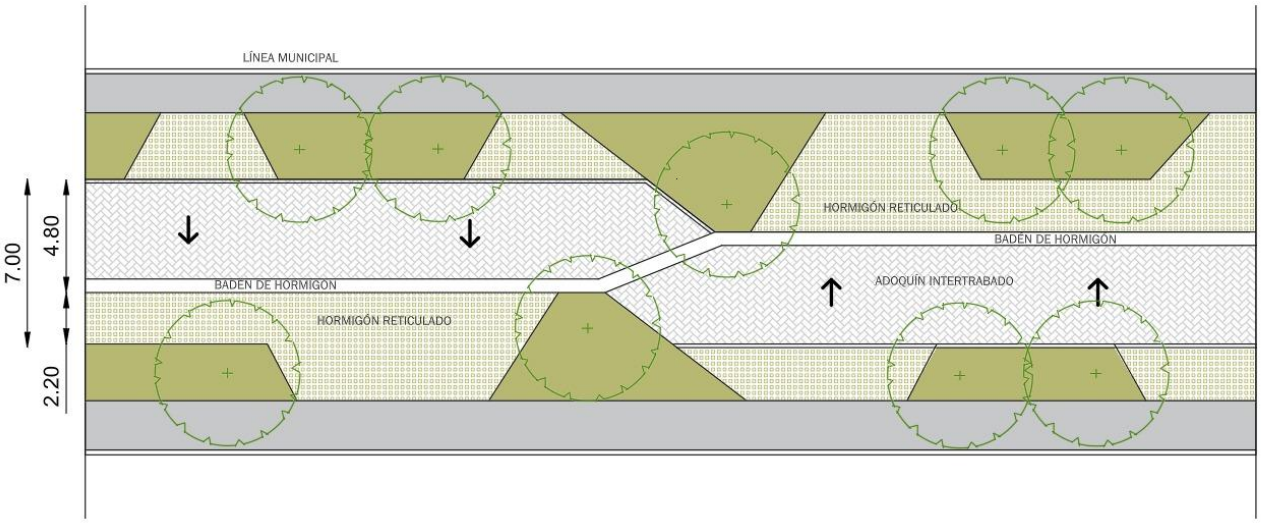
Esta calle puede ser construida parcialmente, en cuyo caso se materializa el tercio central (1/3), dando nivel y escurrimiento a la calle, para poder finalizar el resto en otras etapas.

5.7.4- Calle zigzagueante con mayor superficie de absorción

Se la conoce también como calle integrada o calle ecológica, dado que cumple muy bien con dos impactos deseados en barrios de baja densidad y tránsito acotado.

Lo ecológico se ve en el aumento claro de la superficie absorbente, reduciendo cerca de un cincuenta por ciento del pavimento y transformando en una superficie de mayor filtración. Esa parte de la calle puede ser integrada a la vereda, con césped u otro tipo de vegetación más adecuada a la absorción del agua, o puede contar con algún tipo de pavimento perforado que permita que el agua escurra pero que a la vez consolide la superficie para que sea usada como lugar de estacionamiento.

El concepto de calle integrada tiene que ver con el hecho de que el zig-zag que produce el trazado impide la velocidad del auto y permite entonces que la calle se use para tránsito peatonal o de movilidad reducida debido a dicho impedimento. Es un tipo de calle ideal para Zonas de Prioridad del Hábitat Social porque la misma calzada se convierte en un lugar de encuentro, ya que las veredas no son muy utilizadas y muchas veces ni siquiera materializadas. Son también muy comunes en barrios cerrados,



5.8- Otra ocupación del espacio público

Toda ocupación de la vía pública, acera o calzada, deberá ser comunicada con anticipación para expedir su autorización por la autoridad municipal competente.

La ocupación transitoria de la vía pública podrá implicar actividades con o sin elementos que se fijen o se apoyen a la calzada o vereda. Cuando existan elementos de apoyo, estos no podrán dañar las superficies existentes y si lo hacen, deberán reponerse a cargo de quien solicitó el permiso.

5.8.1- Mobiliario urbano

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleres, bicicleteros, elementos de señalización y todo otro elemento que suelto, o fijo, pero removible) deberá ser visado por la AA.

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

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

5.8.2 Señalética, cartelería y publicidad

Son objeto de estas normas toda aquella señalética y cartelería, con o sin publicidad, que se desarrolle en el espacio público o que, encontrándose en el dominio privado, sea visible desde algún lugar del espacio público.

Se define como “estructura comunicacional” al conjunto de elementos que componen un “cartel”, término genérico utilizado para las diversas formas de expresión de los mismos.

5.8.2.1- Componentes del cartel

A los efectos de comprender los elementos componentes de una estructura comunicacional, se establece:

- Anuncio; se considera a la leyenda, inscripción, imagen, símbolo, signo, logotipo, isotipo, dibujo, sonido u otro.

- Elemento estructural; se considera al soporte, dispositivo o módulo que contiene la publicidad, incluyendo todas sus partes constitutivas como ser: estructuras, instalaciones, iluminación, entre otras.

- Estructura de sostén; se considera a la instalación portante en dónde se fija el elemento publicitario, puede ser la vereda o un muro, adquiriendo diversas formas de fijación.

5.8.2.2- Sustentabilidad visual y contaminación visual

Se entiende por sustentabilidad visual la posibilidad de convivencia de una estructura comunicacional -publicitaria o no- con el conjunto del espacio físico y el desarrollo normal de las actividades de su entorno, sin producir disrupciones, confusiones, desatenciones en el paisaje urbano.

Se entiende por contaminación visual a toda forma de interferencia que pueda producir una estructura comunicacional -sea toda o partes, como ser el anuncio, el elemento estructural o el de sostén- con el paisaje urbano, distorsionando, confundiendo, provocando desatención o dificultando la visión del entorno o de otros elementos de comunicación.

También se entiende por contaminación visual la sobrecarga que pueden generar los elementos de comunicación, sean o no publicitarios, a partir de múltiples efectos producidos sobre la vía pública.

TÍTULO V. NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

CAPÍTULO I. MANEJO AMBIENTAL

1.1- Normas de aplicación

Serán de aplicación al presente capítulo, el artículo 41º de la Constitución Nacional, las Leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales nº 27520, 25612, 25688, 25916, 27279, 26815, las Leyes Nacionales nº 24051 y 20284, el artículo 28º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, las Leyes Provinciales nº 11723, 5965, 11459, 6253/60, 11720, 11347, 12257, 12605, entre otras, junto a sus respectivos decretos reglamentarios, el DL nº 8751/77, el Decreto nº 3202/2006 y aquellas que en un futuro las reemplacen, modifiquen o las complementen.

1.1.1- Ecosistema Ambiental. Concepto y alcances

Las restricciones al dominio generadas por la acción administrativa deben ser consistentes con los servicios ambientales que brinda el soporte físico y con la determinación de riesgo generado por las amenazas ambientales, sea por datos históricos o tendenciales.

1.1.2- Comisión Asesora Ambiental y Consejo Municipal de Políticas de Ambiente

De conformidad con la Ordenanza Municipal N° 12.884, el asesoramiento y la evacuación de consultas respecto de los proyectos referidos al control y preservación del medio ambiente quedará a cargo de la "Comisión Asesora Ambiental del Honorable Concejo Deliberante", la que podrá establecer en su seno el funcionamiento de subcomisiones por áreas temáticas y a distribuir el trabajo de acuerdo al programa de actividades y plazas que la misma fijará, mientras que el Consejo Municipal de Políticas de Ambiente es un espacio participativo creado en el ámbito del Departamento Ejecutivo que reúne a representantes del gobierno, ONGs, instituciones educativas y sectores industriales para proponer y consensuar políticas ambientales en Bahía Blanca. Su objetivo es asesorar y planificar estrategias para mejorar la calidad ambiental de la ciudad, abordando temas como residuos, biodiversidad, cambio climático y desarrollo sostenible, en coordinación con normativas locales, provinciales y nacionales.

1.2- Residuos

1.2.1- Clasificación de residuos

De conformidad con lo previsto por la Ley Nacional nº 25916 y la Provincial nº 13592, el Municipio deberá mantener siempre en vigencia y en conocimiento de la Autoridad Ambiental provincial el Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (PGIRSU) para todo el Partido de Bahía Blanca, en especial para las distintas localidades y agrupamientos urbanos, así como su estado de implementación y actualización.

En el marco del PGIRSU, el Poder Ejecutivo Municipal implementará en forma progresiva y gradual, mediante diferentes programas, la recolección diferenciada de RSU siempre que sea viable desde el punto de vista técnico ambiental y económico, antes de someterlos a las operaciones de valorización que proporcionen el mejor resultado ambiental global.

1.2.2- Residuos Sólidos Urbanos

A la Nación por expreso mandato constitucional le corresponde el dictado de las normas que contengan los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. En este sentido la Ley Nacional Nº 25.916, establece los presupuestos mínimos para la Gestión de Residuos Domiciliarios, exceptuando aquellos regulados por normas específicas como los patogénicos, peligrosos o radioactivos.

Por su parte, la Provincia de Buenos Aires, sancionó la Ley Nº 13.592, de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) que tiene como objeto fijar los procedimientos de gestión de los RSU, de acuerdo con las normas establecidas en la Ley Nacional Nº 25.916, de presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios.

El Artículo 4º de la Ley Provincial, establece como objetivo de política ambiental en materia de RSU, la incorporación paulatina en la disposición inicial, la separación en origen, la valorización, la reutilización y el reciclaje en la gestión integral por parte de todos los Municipios de la Provincia de Buenos Aires.

La norma provincial establece la responsabilidad de las Municipalidades respecto de la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU) producidos en su jurisdicción. Asimismo, la Provincia de Buenos Aires y los Municipios según el ámbito que corresponda, deben realizar actos de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 13.592.

A nivel local el municipio cuenta con la Ordenanza Municipal N° 19374 cuyo objeto consiste en regular la Gestión Integral e Inclusiva de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) que se generen en el Partido de Bahía Blanca.

Asimismo, la Subsecretaría de Ambiente viene ejecutando diferentes programas para mejorar el sistema de gestión de RSU vigente.

1.2.3- La disposición de los RSU en la vía pública

Los RSU provenientes de viviendas particulares se dispondrán en un cesto ubicado en la vía pública y dentro de los horarios autorizados, debiendo estar contenidos en recipientes impermeables y lo suficientemente resistentes como para evitar la rotura con su manipulación. Deberán presentarse cerrados a fin de evitar emanaciones de olores molestos, dispersiones y/o derrame de líquidos y/o proliferación de vectores y depositarán alejados de la destrucción ocasional de animales domésticos o de rapiña, frente al domicilio del usuario, de manera que sea accesible al recolector.

Los residuos sólo podrán permanecer en los recipientes de la vía pública en concordancia con el horario de recolección establecido por la empresa prestataria del servicio de acuerdo a la zona de que se trate.

La Municipalidad, a través de la Autoridad de Aplicación, establecerá los criterios, diseños y especificaciones técnicas para dichos recipientes.

1.2.4- Características de los depósitos transitorios de RSU

Los RSU podrán disponerse en estaciones de transferencia para ser almacenados transitoriamente y/o acondicionados para su transporte hacia el sitio de disposición final. Las estaciones de transferencia podrán ser de descarga directa, de descarga indirecta y de tipo combinado.

Para su puesta en marcha deberá cumplir la normativa vigente en materia ambiental. Además, deberán respetarse los lineamientos para la selección de los sitios, las pautas técnicas y metodológicas para la

ubicación, el diseño, la operación, el cierre y post cierre y demás requisitos y condiciones que establezca la Subsecretaría de Ambiente.

1.2.5- Basurales clandestinos

El Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (PGIRSU) erradica la práctica del arrojo en basurales a cielo abierto e impedir el establecimiento de nuevos basurales a cielo abierto dentro de la jurisdicción. En caso de constatarse la existencia de basurales a cielo abierto, deberán elevarse las actuaciones correspondientes al Juzgado de Faltas Municipal a los efectos de iniciar el procedimiento contravencional conforme los principios establecidos en las Leyes Nacionales Nº 25675 y Nº 25916, las Leyes Provinciales Nº 11723 y Nº 11347, lo previsto en el presente código y la Ordenanza Municipal Nº 19374.

Los terrenos baldíos deberán conservarse en perfectas condiciones de limpieza y cuidado, no admitiéndose la presencia de pastizales, yuyales y suciedad que afecte y ponga en peligro la salubridad pública. El incumplimiento de lo previsto dará lugar a la actuación del personal municipal y a la aplicación de las correspondientes sanciones de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 14.216.

1.2.6- Residuos provenientes de obras de demolición y/o de construcción

Los vecinos podrán disponer los residuos generados en pequeños trabajos de construcción y albañilería, hasta un metro cúbico en volumen, debidamente acondicionado para su recolección y disposición final por medio de un particular. En cantidades mayores deberán contratar servicios de contendores debidamente autorizados.

La empresa constructora es responsable directa de la disposición final de los residuos y de los desechos de demolición y el propietario es responsable solidario.

Los desechos y residuos de una demolición (comúnmente llamados escombros), deben trasladarse hasta un sitio autorizado por la autoridad municipal competente y depositarse finalmente en ese predio. Los responsables deberán dar cuenta de la trazabilidad de dicho desecho y/o residuo, a través de una empresa que debe estar registrada en el Municipio para ejercer esa tarea. Para ello, la empresa constructora deberá declarar la empresa contratada para ejercer los servicios, las características del material a trasladar y un estimativo de la cantidad de vehículos involucrados en la tarea. Dicha declaración o plan de manejo del escombro, deberá ser presentada junto con la documentación para la aprobación de proyecto de demolición y es condición para su aprobación. El personal encargado del traslado deberá contar con la documentación que avale la procedencia del escombro y la aprobación del plan de manejo del mismo. Una vez dejados en el sitio de disposición final, obtendrán un certificado que deberán conservar como documentación de la obra y que podrá ser requerido por la autoridad municipal competente en el momento que se crea necesario.

La Autoridad de Aplicación reglamentará en consecuencia el presente artículo.

El Poder Ejecutivo Municipal propiciará la implementación de programas destinados al aprovechamiento de este tipo de residuos.

1.2.7- Residuos provenientes del manejo de parques y/o jardines

Los vecinos deberán disponer las ramas producto de pequeñas podas domiciliarias para su recolección, en atados de como máximo dos (2) metros de longitud y un (1) metro de diámetro, que no superen en su totalidad los quince (15) kilogramos. En cantidades más importantes, deberá contratarse servicio de contenedores o conforme lo dispone la normativa vigente. Este tipo de RSU no podrá ser mezclado con otra clase de residuos.

Mediante ordenanza fiscal, la Municipalidad establecerá las condiciones económicas del servicio.

1.2.8- Residuos patogénicos

La generación, manipulación, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de todos los residuos patogénicos provenientes de aquellas actividades que propendan a la atención de la salud humana y animal, con fines de prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación, estudio, docencia, investigación, o producción comercial de elementos biológicos, ubicados en el ámbito de Bahía Blanca se regirá por lo previsto en la Ley Provincial nº 11347.

Entre otras consideraciones, los generadores de residuos patogénicos deberán: tomar medidas para disminuir la cantidad de residuos patogénicos que generan, separar y no mezclar residuos patogénicos, envasar los residuos, identificar los recipientes y su contenido, numerarlos y fecharlos, entregar los residuos patogénicos conforme lo establece la Ley para su tratamiento, entre otros.

1.2.9- Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

Se regirá conforme la Ley Provincial nº 14321. A través de esta normativa se busca fortalecer las políticas públicas en relación a la gestión de RAEE, mejorando y/o ampliando la capacidad nacional de las instalaciones/infraestructura de desmantelamiento y reciclaje de residuos electrónicos. Asimismo, promueve políticas que permitan el reciclaje y el aprovechamiento de los materiales.

El Poder Ejecutivo podrá implementar programas de gestión que fortalezcan las iniciativas locales y mejoren la cooperación regional para la gestión ambientalmente racional de los compuestos orgánicos persistentes (COPs) en RAEEs.

A nivel local el municipio cuenta con normativas: la Ordenanza N°11.851 que crea el Registro de Operadores de Residuos Informáticos y la Ordenanza N°18.203 que regula el Programa Integral de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.

1.2.10- Residuos provenientes de fitosanitarios

La gestión responsable de fitosanitarios tiene como objetivo lograr el manejo y uso responsable de los agroquímicos durante todo su ciclo de vida: desde su descubrimiento y desarrollo, ciclo comercial y uso en el campo, hasta su eliminación por el uso y disposición final de envases.

En este sentido, la Ley 27.279 de Presupuestos Mínimos en Argentina regula la gestión de envases vacíos de fitosanitarios, obligando a un sistema de triple lavado y reciclaje para evitar la contaminación. Regula la trazabilidad, transporte y tratamiento, prohibiendo su quema o enterramiento.

La Ley Provincial Nº10699, reglamentada por el Decreto 499/1991, regula el uso, comercialización, aplicación y transporte de agroquímicos (fitosanitarios). Su objetivo es proteger la salud humana, los recursos naturales y la producción agrícola, estableciendo la obligatoriedad de la Dirección Provincial de Desarrollo Agrario como autoridad de aplicación

Las Ordenanza Municipal N°6.735 prohíbe la venta de productos agroquímicos en el Partido y la Ordenanza Municipal N°14.972 crea el Programa Municipal de Recuperación de envases de agroquímicos, destinado a prevenir la contaminación del agua, el suelo y el aire, y a buscar la correcta manipulación de este tipo de residuos.

1.2.11– Residuos Peligrosos

El tránsito de los residuos peligrosos se regirá por el Reglamento General para el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera conforme lo previsto en el Anexo S reglamentario de los artículos 29º inciso e) y 56º inciso h) de la Ley nº 24449.

La disposición final de los residuos peligrosos deberá realizarse conforme lo dispuesto en las Leyes nº 24051, 11720, la Ordenanza Municipal N°6423 y aquellas que en un futuro las reemplacen.

Aquellas actividades que originen en su proceso productivo residuos peligrosos deberán gestionar su tratamiento a través de establecimientos habilitados conforme normativa vigente.

1.3- Pasivos ambientales

La prevención, identificación de los daños y pasivos ambientales, y la obligación de recomponer sitios contaminados o áreas con riesgo para la salud de la población, con el propósito de mitigar los impactos negativos en el ambiente, se regirá por la Ley Provincial Nº14343 y por lo establecido en el presente Código en el Título VI, Capítulo III, Artículo 3.1.1 de Pasivos Ambientales.

Se entiende por pasivo ambiental al conjunto de daños ambientales, en términos de contaminación del agua, del suelo, del aire y del deterioro de los recursos naturales y de los ecosistemas, producidos por cualquier tipo actividad pública o privada, durante su funcionamiento ordinario o por hechos imprevistos a lo largo de su historia, que constituyan un riesgo permanente y/o potencial para la salud de la población, el ecosistema circundante y la propiedad, y que haya sido abandonado por el responsable.

1.3.1- Definiciones

a) Auditoría de cierre; se entiende por tal, aquel procedimiento por el cual un sitio se somete al estudio por parte de un profesional conforme a los requerimientos exigidos por la reglamentación de la presente norma, con el din de establecer el estado ambiental final del sitio.

b) Recomposición; se entiende por tal, las tareas de remediación, saneamiento y aquellas tendientes a establecer medidas de seguridad, a los fines de evitar daños a la población en general.

c) Remediación; tarea o conjunto de tareas a desarrollarse en un sitio contaminado que tienen como finalidad reducir las concentraciones de contaminantes, a los fines de evitar niveles de riesgo aceptables, en función de la protección de la salud humana y la integridad de los ecosistemas.

d) Saneamiento; acción refiere a la recomposición de condiciones sanitarias de un sitio.

e) Sitio contaminado; es todo aquel sitio cuyas características físicas, químicas o biológicas ha sido alteradas negativamente por la presencia de sustancias contaminantes de origen humano, en concentraciones tal que, en función del uso actual o previsto del sitio y sus alrededores, comporte un riesgo para la salud humana y/o ambiente.

1.3. 2- de los responsables

Los sujetos titulares de la actividad generadora del daño y/o, en el caso de que no se los encuentre, los propietarios de los inmuebles, están obligados a recomponer los pasivos ambientales y/o sitios contaminados.

El pasivo generado puede encontrarse indistintamente en el propio establecimiento o en terrenos adyacentes a él, públicos o privados.

1.3.3- Registro de Pasivos Ambientales (RPA)

Se crea el Registro de Pasivos Ambientales del Partido de Bahía Blanca, el que funcionará en el ámbito de la Autoridad de Aplicación y tiene como fin identificar la existencia real o potencial de inmuebles que se encuadren como sitios contaminados.

Por reglamentación se establecerán los criterios y los datos necesarios a recabar para la conformación del RPA, los cuales deben incluir la clara identificación del bien inmueble, de los responsables, de las actividades generadoras del pasivo y toda la documentación complementaria que le otorgue certeza a las condiciones del estado del bien o las potenciales.

1.3.4- Auditorias de cierre y de transferencia

En el caso del cese definitivo o transferencia de actividades, el titular de las mismas deberá presentar la auditoría de cierre para su evaluación por parte de la autoridad municipal competente en la materia. Dicho procedimiento será establecido por reglamentación.

El responsable de la actividad no se liberará de la obligación de recomponer, cuando la evaluación de la Auditoría de Cierre arroje resultados que importen daños significativos al ambiente. Sólo se liberará el responsable, cuando la autoridad municipal indique de manera inequívoca que el ambiente afectado por la citada explotación se encuentra en situación ambientalmente apta.

1.4- Actividad industrial

1.4.1- Ley 12.530 y 14.230 sobre zona industrial

La Ley 12530 (modificada por la Ley 14230) establece un programa especial de monitoreo y control ambiental en Bahía Blanca para emisiones gaseosas y efluentes líquidos del Polo Petroquímico y el área portuaria. Esta norma creó dos organismos: el Comité de Control y Monitoreo (CCyM) que asesora y evalúa la ejecución de la ley, con participación municipal, provincial y de universidades y, el Comité Técnico Ejecutivo (CTE) que está conformado por un grupo de profesionales de diferentes especialidades, que tienen a su cargo el control y monitoreo de las industrias de tercera categoría (Ley 11459) instaladas en el sector del Polo Petroquímico y área portuaria (en el sector del estuario) de Bahía Blanca, creado bajo el amparo de la ley provincial.

1.4.2- Control urbano – ambiental en la localización de nuevas actividades

Toda obra o actividad que sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes y/o afectar la calidad de vida de la población, estará sujeta a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme lo estable la Ley Nº 11723.

Luego de cumplir con el procedimiento, la Autoridad de Aplicación podrá -bajo fundamento técnico- aprobar, o denegar la localización solicitada.

La aprobación con condicionantes de la localización y/o habilitación de establecimientos podrá sujetarse al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca la autoridad de aplicación a los fines de asegurar un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, se podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio para ajustarse a la normativa ambiental. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, podrá solicitarse la clausura de la actividad al Juez de Faltas Municipal.

En ese sentido las siguientes actividades se incorporan con el requerimiento de realizar EIA:

a) Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.

b) Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.

c) Cementerios convencionales y cementerios parques.

d) Intervenciones edilicias, apertura de calles, y remodelaciones viales.

e) Instalación de establecimientos industriales de acuerdo a las disposiciones de la ley 11.459.

La presente enumeración es meramente enunciativa, quedando facultada la autoridad de aplicación para determinar las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y/o elementos constitutivos en su jurisdicción; sin perjuicio de lo establecido por el Anexo II.I de la Ley 11.723 ANEXO II relativo a las actividades sometidas al proceso de evaluación ambiental por parte de la autoridad provincial y de la intervención de la comisión creada por las Ordenanzas Municipales N°10.988 y N°8027 en el caso de la radicación de empresas e industrias.

1.5- Arbolado

1.5.1-Forestación en los espacios públicos y privados

De conformidad con lo previsto por la Ordenanza Municipal N° 15.523 La Dirección Adjunta de Ordenamiento Forestal -Autoridad de Aplicación de dicha ordenanza- elaboró un Plan Regulador conforme lo establecido por el artículo 6 inciso c de la ley provincial 12.276. Asimismo, cada año se presenta un programa de trabajo a efectos de informar a la Dirección Provincial de Desarrollo forestal las tareas a ejecutar en cumplimiento del mencionado plan. El mismo contempla técnicas de manejo forestal y silvicultural, distribución temporal y espacial de tareas de mantenimiento detalle de especies arbóreas en función de calles y barrios definidos en el Plan Director y todo lo concerniente al correcto desarrollo de las tareas de mantenimiento del arbolado público.

1.5.2- Arbolado de alineación

La Dirección Adjunta de Ordenamiento Forestal -o quien en el futuro la reemplace- preverá en su planificación anual la reforestación de los sectores urbanos que carezcan de arbolado de alineación, para lo cual queda autorizada a intimar a los propietarios frentistas a la construcción de los respectivos recintos, como así también a la remoción de cualquier objeto instalado en la vía pública que impida su ejecución. Asimismo, podrá intimar a las empresas prestatarias de servicios públicos, a la remoción o adecuación con sistemas apropiados para la protección del arbolado público, de instalaciones subterráneas o superficiales, con el fin de garantizar el cumplimiento de la presente.

Los propietarios, inquilinos u ocupantes frentistas deberán plantar en sus frentes especies arbóreas indicadas para su sector con la debida intervención de la Autoridad de Aplicación. Asimismo, podrán solicitar al municipio la entrega de ejemplares de la especie autorizada para dicho frente.

1.5.3- Inventario de flora urbana

La Ordenanza Municipal N° 5.877 dispone la realización anual de Censos de Arbolado Urbano y Espacios Verdes existentes en el Partido de Bahía Blanca. Los Censos se efectuarán por sectores o zonas previamente diagramados, en forma rotativa y previendo mecanismos de actualización permanente. La tarea censal será lo más integral posible. A tal fin, se elaborará una ficha para cada árbol o arbusto, donde consten, entre

otros, los siguientes datos: a) Determinación de la especie (nombre científico y vulgar); b) Porte (diámetro, altura, etc.); c) Si se trata de un ejemplar joven, adulto o sobre maduro; d) Estado sanitario; e) Tratamientos sanitarios y culturales que su le hayan efectuado; f) Ubicación del árbol (en el caso de arbolado urbano: ancho de vereda, recintos, obras públicas y/o domiciliarias, etc.).

Por su parte, la Ordenanza Municipal N° 15.523, en su artículo 31 pone en cabeza de la Dirección Adjunta de Ordenamiento Forestal la elaboración de un inventario de actualización permanente mediante la instrumentación de un censo de los ejemplares del arbolado urbano, recinto, diámetro del tronco, altura, estado general del ejemplar, daños que presenta y todo otro dato que se considere necesario. Asimismo, un apartado de dicho censo deberá detallar aquellos árboles notables por su valor histórico, botánico y/o estéticos ubicados en veredas, plazas, plazoletas, parques y bulevares con el objeto de protegerlos y otorgarles el carácter de patrimonio verde urbano.

1.5.4- Plan de arbolado urbano

El Plan se desarrollará en todos los suelos calificados como vía pública, aportando valor paisajístico e identidad a cada arteria del ejido urbano. Es por ello que todas las veredas (aceras), deberán acondicionarse para alojar en sus recintos el arbolado de alineación, siempre y cuando ésta lo permita.

En este sentido, el Plan Director de Arbolado indica el nombre de la especie arbórea asignada para cada calle o área de la ciudad, en función de los usos permitidos por el Código de Planeamiento Urbano, las características del clima y suelo, la tipología de servicios aéreos o subterráneos y las dimensiones de las veredas; mientras que, El Plan Regulador se elabora anualmente por el Departamento Parques Municipales para la intervención aérea o subterránea, plantación, reposición y sustitución de ejemplares arbóreos existentes dentro de todo el espacio público ciudadano

1.5.5- Características constructivas de los canteros

Todo propietario queda obligado por su condición de frentista, a la construcción en la vereda de recintos cuando la parcela tenga un frente igual o superior a 7 (siete) metros, salvo en los casos en que las presencias de servicios subterráneos impidan su materialización o se dificulte el tránsito peatonal. Dichos recintos deberán ajustarse a las siguientes especificaciones técnicas previstas por el Artículo 13 de la Ordenanza Municipal N°15.523.

Se establecen criterios y disposiciones específicas y especiales en el presente Código, las que podrán sumar mayores precisiones a través de la reglamentación elaborada por la autoridad de aplicación.

1.5.6- Mantenimiento de la forestación o plantación urbana

De conformidad con el Artículo 13 de la Ordenanza Municipal N° 15.523, el propietario, inquilino u ocupante frentista se halla obligado al cuidado y conservación de las plantas colocadas frente a los respectivos domicilios, para lo cual se otorga a aquéllos el carácter de custodio directo del arbolado de vereda. Observada alguna anomalía del árbol, se deberá denunciar el daño a la autoridad de aplicación. En los edificios públicos y reparticiones oficiales la responsabilidad del daño alcanza al funcionario de mayor jerarquía a cargo del mismo.

1.5.7- Eliminación o sustitución de árboles y poda

A los fines de una adecuada protección del arbolado público, el Artículo 17 de la Ordenanza Municipal N° 15.523, prohíbe expresamente: a) Su eliminación, extracción, tala o destrucción por cualquier medio, sin previa autorización municipal; b) La poda aérea o radical sin previa autorización municipal, la que se otorgará por la Autoridad de Aplicación en los casos que correspondiera y previa inspección por parte del

equipo técnico; c) La afectación anatómica o morfológica de las especies, ya sea a través de heridas o por aplicación de cualquier sustancia nociva o perjudicial, o por acción del fuego, d) La fijación de cualquier tipo de elemento extraño, e) La pintura del ejemplar, cualquier sea la sustancia empleada, f) La disminución del espacio del recinto o la alteración o destrucción de cualquier elemento protector.

1.5.8- Remisión

Todo aquello que no esté regulado en el presente acápite, se regirá conforme lo previsto en las ordenanzas municipales sobre arbolado público y/o por la Ley Provincial nº 12276 y las Ordenanzas Municipales que se detallan a continuación: OM N° 5.785 "Comisión para la Protección y Desarrollo del Arbolado Público", OM N° 5.877 "Disponiendo la realización anual de censos de arbolado urbano y espacios verdes, OM N° 6.800 "Creando bosques de cultura", OM N° 7413 "Reservando una fracción de terreno para la creación de un patio ambiental", OM N° 7450 (Modif. Por OM 8956, 12535). Referente a "arbolado urbano", OM 8194 "Creación del procedimiento para la denuncia de tala de árboles", OM N° 14577 "Programa de Forestación y Mejoramiento del Arbolado Urbano en Villa Harding Green", OM N°15523 (Modif. Por las OM 16859, 17707, 18236, 18371 Y 21930) "Arbolado urbano y espacios verdes", OM N°16190 "Programa de Arbolado Urbano Una Casa + Un Árbol", OM 17676 "Emergencia del Arbolado Público de la Ciudad de Bahía Blanca"

CAPÍTULO II. PATRIMONIO CULTURAL CONSTRUIDO

2.1- Disposiciones generales

Se entiende por Patrimonio Cultural Construido a todos aquellos bienes culturales, de carácter urbano, suburbano o rural, que constituyen la expresión o testimonio de la creación humana y que tienen un valor histórico, artístico, técnico, científico, arqueológico, antropológico, tangibles o intangibles y que conforman la historia del Partido de Bahía Blanca.

El Patrimonio Cultural Tangible (PCT) está constituido por bienes muebles e inmuebles y el Patrimonio Cultural Intangible (PCI) está integrado por los usos, representaciones, expresiones de las comunidades, desde las originarias al presente, los conocimientos y técnicas, desarrollados por ellas, los grupos y en algunos casos los individuos, que sean representativos de la diversidad cultural y de la creatividad humana del Partido de Bahía Blanca, en particular aquellos vinculados al patrimonio construido.

2.1.1- Objetivos y alcances de la Autoridad de Aplicación

El objetivo general de la presente norma es garantizar la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural construido, en su sentido más amplio, promoviendo instrumentos, herramientas, procedimientos, acciones, proyectos, obras y sanciones, de manera coherente, razonable, equitativa y sistémica.

Son objetivos específicos:

a- Garantizar la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural construido, observando de manera integral la estructura jurídica municipal, provincial y nacional.

b- Actualizar el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca (1992), ampliando su visión y adecuando conceptos, criterios y objetos.
c- Consolidar el trabajo de la Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y lograr más eficiencia y eficacia en la gestión municipal.
d- Adecuar la normativa urbanística y edificatoria conforme directrices de preservación patrimonial, reduciendo la especulación del suelo en zonas donde existe un importante acervo cultural.
e- Adecuar la normativa fiscal, generando un equilibrio de cargas y beneficios que deje de alentar las demoliciones, que beneficie la preservación y que promocione la recuperación de los bienes culturales de la ciudad y del Partido.
f- Especificar las infracciones y su gravedad, con el fin de establecer alcances más reglados para las infracciones en materia patrimonial.
g- Construir una agenda de acciones que permita ordenar las tareas de la autoridad de aplicación con vistas al 2028, año del bicentenario de la Ciudad.

Quedan sujetos a intervención de la Autoridad de Aplicación todos los inmuebles y muebles identificados en el Registro Municipal del Patrimonio Cultural Construido del Partido de Bahía Blanca y en su correspondiente Inventario, a saber:

Inciso 1: Bienes inmuebles y muebles de dominio público municipal.

Inciso 2: Bienes inmuebles y muebles de dominio público nacional y provincial.

Inciso 3: Bienes inmuebles y muebles de domino privado.

2.2- Inventario de bienes patrimoniales

Se entiende por Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural Construido al conjunto de obras edilicias, infraestructuras, espacios públicos, trazados urbanísticos, muebles urbanos, monumentos, esculturas, frescos, parcialidades construidas, ruinas, sitios, piezas arqueológicas y todos aquellos documentos que se relacionan con valores culturales del patrimonio construido, incluyendo sus etapas de análisis, proyecto y obra, que aportan a la identidad local.

Para que una obra forme parte del Inventario deberá existir una razón fundada que fundamente la misma. El objetivo del Inventario es establecer la población de bienes, valorarla y protegerla; en tal sentido, esta herramienta brinda el estudio integral e individual de dicho conjunto de bienes, estableciendo grados de valor que permiten medir su interés y grados de protección que permiten establecer su intervención.

2.2.1- de la estructura del Inventario de bienes patrimoniales

La denominación de Inventario es genérica, pero se establecen cuatro (4) piezas específicas:

Inciso 1. Registro de Bienes del Patrimonio Cultural Construido (R-BPCC). Es la individualización concreta del bien a proteger y se sustenta en su identificación catastral. Puede complementarse con su dirección, denominación y/o número de partida municipal, pero ante cualquier duda prevalecerá

siempre el dato catastral. El Registro será siempre determinado por Ordenanza y además de su identificación catastral deberá contar con su grado de valoración.

Inciso 2. Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural Construido (I-BPCC). Es la herramienta que identifica el stock de obras a proteger y sintetiza los estudios de valoración en fichas para fundamentar su valor patrimonial. Las fichas son confeccionadas por la Autoridad de Aplicación y contienen diversos datos relativos a la obra, como su identificación, localización, características históricas, artísticas, paisajísticas, su valoración en tanto grados de interés, su estado de conservación, su grado de protección, su grado de intervención y alguna documentación planimétrica, gráfica o fotográfica que se entienda como relevante. El Inventario será elaborado por la Autoridad de Aplicación e incorporado por Decreto.

Inciso 3. Inventario Ampliado de Bienes del Patrimonio Cultural Construido (IA-BPCC). Es un complemento del Inventario, ya que amplifica la documentación que existe en cada ficha, permitiendo así profundizar en la identificación de los valores patrimoniales o las situaciones en las que el bien se encuentra como ser intervenciones no deseadas o patologías existentes. El Inventario Ampliado será elaborado por la Autoridad de Aplicación e incorporado por Decreto.

Inciso 4. Manual de Intervención y Asistencia Técnica. Es la pieza que identifica situaciones, explica las disposiciones reglamentarias y hace recomendaciones al respecto. Por su naturaleza, es la pieza que articula con el proyectista las características de la intervención que puede desarrollar.

Tanto el registro, como los inventarios y el Manual, serán actualizados anualmente, mediante un informe de situación y, si fuera necesario, un proyecto de ordenanza o de reglamentación según corresponda.

2.2.2- de la declaración o desafectación de un bien patrimonial

La declaración de un bien patrimonial podrá ser de Oficio, por el interés de una persona física o jurídica, o a iniciativa de un concejal o concejala del Partido de Bahía Blanca. En cualquier caso, deberá contar con un informe técnico del bien realizada por la oficina técnica correspondiente. Dicho informe deberá contar con: los datos de dominio, catastrales y económicos; la valoración histórica, artística y urbanística; el estado de conservación de la obra y el grado de protección e intervención indicado.

Conforme ello, será el Honorable Concejo Deliberante quien determine la incorporación al Registro de Bienes Patrimoniales del Partido de Bahía Blanca. Con la declaración y en base a lo informado, la oficina correspondiente confeccionará la ficha de inventario y se dará por incorporado el bien. El Registro es el listado de bienes culturales con su identificación precisa y es aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, mientras que el Inventario es el análisis valorativo de la obra y comparativo con el resto de bienes del Partido de Bahía Blanca, el cual lo define la oficina técnica correspondiente y se aprueba por decreto del Ejecutivo.

La declaración de un bien patrimonial conlleva restricciones y beneficios, acordes para la salvaguarda del bien. Las restricciones se enmarcan principalmente en la normativa de uso y subdivisión del suelo, mientras que los beneficios pueden ser sobre tributos ordinarios o contar con mecanismos especiales. En todos los casos, el Inventario establecerá si las restricciones y los beneficios alcanzan a todo el bien, a una parte del mismo o incluso a parte del entorno.

La desafectación de un bien patrimonial puede iniciarse de Oficio o a instancias del titular de la propiedad, sea persona física o jurídica. En cualquier caso, deberá contar con un informe técnico que sostenga tal desafectación, la participación de la Comisión Asesora respectiva y agotar todas las instancias posibles para encaminar un proyecto de resguardo del bien. Cuando la causa sea el deterioro generado por la inacción del propietario en el mantenimiento del bien, la desafectación deberá limitar todo potencial de construcción extraordinario como ser premios o excepciones, además de conllevar un incremento de las percepciones tributarias.

El Poder Ejecutivo Municipal podrá establecer un Registro parcial de obras a proteger a las cuales no les cabrían restricciones, pero potencialmente pueden recibir los beneficios totales o parciales de las obras patrimoniales. Para acceder a dichos beneficios, el propietario deberá acordar un convenio específico por el cual accede a las restricciones de la obra por un plazo no menor de cinco años. Dicho convenio deberá ser homologado por el Honorable Concejo Deliberante y con ello la obra se incorpora al Registro de Bienes Patrimoniales del Partido de Bahía Blanca y consecuentemente al Inventario. Si no median acciones explícitas, el convenio se renueva automáticamente por un período de dos años y así sucesivamente.

2.2.3- de la clasificación de los bienes patrimoniales y definición de cada uno

El Patrimonio Cultural Construido se clasifica según su tipo patrimonial en: 1- Relictos Patrimoniales, 2- Inmuebles, 3- Muebles urbanos, 4- Infraestructuras, espacios públicos y trazados urbanos, 5- Monumentos, esculturas y frescos, 6- Parcialidades construidas, ruinas y sitios, 7- Piezas arqueológicas y 8- Documentos.

Inciso 1. Relictos Patrimoniales. Son sectores urbanos claramente delimitados, que se estructuran con las áreas y zonas, pudiendo coincidir total o parcialmente con algunas de ellas y tienen como fin la preservación, regulación y promoción del patrimonio cultural construido.

Inciso 2. Inmuebles. Son edificios que por alguna razón fundada tienen una prevalencia sobre el resto de las construcciones en lo que refiere a valores culturales. Según su valoración, se clasifican de interés histórico, artístico o paisajístico.

Inciso 3. Muebles urbanos. Son aquellas construcciones que complementan el uso de la vía pública, pudiendo ser de dominio público o privado. Pueden ser farolas, bancos, kioscos, carteles, cercos u otros.

Inciso 4. Infraestructuras, espacios públicos y trazados urbanos. Son aquellas construcciones que definen espacios circulatorios, parcelarios y libres. Pueden ser puentes, calles, muelles, vías, plazas, plazoletas, parques o trazados urbanísticos.

Inciso 5. Monumentos, esculturas y frescos. Son aquellas construcciones que se encuentran en el espacio urbano y que tienen una función simbólica significativa para la identidad local. Su identificación alcanza tanto a la obra en sí como al entorno inmediato que plantea la obra.

Inciso 6. Parcialidades construidas, ruinas o sitios. Son aquellas obras construidas que han sufrido un deterioro parcial y que se encuentran mutiladas o deterioradas de tal manera que su recuperación demanda una obra de adecuación o incluso cuando no sea posible hacerlo; de acuerdo a su grado de deterioro podrán ser clasificadas en parcialidades construidas cuando hay una parte del edificio original que se usa o que puede ser utilizado y, ruina cuando el deterioro lo deja como testimonio o

referencia de lo que fue, más allá de que se le pueda dar un uso. El sitio es la identificación de un lugar que, por un hecho histórico o una preexistencia se identifica como bien cultural.

Inciso 7. Piezas arqueológicas. Son aquellas herramientas de construcción, materiales, piezas ornamentales, decorativas, escultóricas, vinculadas a una construcción y que se encuentren desprendidas de la misma.

Inciso 8. Documentos. Son los planos, fotos, maquetas, escrituras, fichas catastrales, expedientes, memorias, textos o cualquier otro documento que se vincule con una obra patrimonial, un proyecto -construido o no-, planes, como también la documentación histórica de la vida de los profesionales del medio construido.

2.2.4- Criterios y grados de valoración de las obras patrimoniales

La valorización de un bien patrimonial se establece en función de tres (3) tipos de interés, los que a su vez contienen diez (10) aspectos específicos que en conjunto determinan su valoración.

Los tipos de interés y sus aspectos específicos son:

Inciso 1. Interés histórico – cultural

a. Período histórico.
b. Hecho histórico o personaje relevante
c. Significación del autor o autores
d. Valor simbólico o memoria colectiva

Inciso 2. Interés artístico – arquitectónico

e. Período arquitectónico
f. Resolución artística – arquitectónica
g. Originalidad – unicidad – rareza
h. Estado de conservación

Inciso 3. Interés paisajístico

i. Paisaje urbano
j. Paisaje natural

La valoración del bien se establecerá cuantitativamente por un puntaje. Cada tipo de interés tendrá doce (12) puntos, que sumados darán la valoración del bien. Consecuentemente, cada aspecto específico tendrá tres (3) puntos.

Los grados de valoración son cinco (5), organizados en las siguientes categorías: 5- Excepcional (24-36 puntos), 4- Muy valioso (18-23 puntos), 3- Valioso (12 – 17 puntos), 2- Representativo con valores particulares (9-11 puntos) y, 1- Representativo con valor de entorno (9-11).

La Autoridad de Aplicación establecerá en la reglamentación del presente artículo la metodología específica del cálculo del valor patrimonial, especificando los criterios en cada grado de interés de cada aspecto específico.

2.2.5- Criterios y grados de protección de las obras patrimoniales

El objetivo de determinar el grado de protección es establecer anticipadamente qué se debe preservar del bien y cómo actuar en la intervención de la obra.

Conforme el grado de valor de una obra patrimonial, se establece el grado de protección de la misma y se organiza en tres (3) tipos especiales:

Inciso 1. Protección Integral: es la que aborda de manera conjunta la fachada y los elementos estructurales de todo el edificio, resaltando las partes más trascendentes, incluso la relación con los linderos, tanto dentro del solar propio como de las parcelas vecinas. Se reserva para los grados de valoración 4 y 5.

Inciso 2. Protección Estructural: es la que aborda la fachada y algunos de los elementos estructurales de la obra, identificando también algunas de sus partes. Permite la intervención contemporánea en una obra de valor patrimonial. Se reserva para los grados de valoración 2, 3 y algunas obras de valor 4.

Inciso 3. Protección morfológica: es la que establece el perfil de un distrito patrimonial, con obras que pueden tener diferentes valoraciones en sus fachadas y por lo tanto una posibilidad de intervención mayor. Se reserva para grados de valoración 1 y 2, pudiendo alcanzar a algunas de valor 3.

Las fichas de inventario establecerán el grado de protección e identificarán las piezas relevantes a preservar.

2.2.6- Criterios generales de intervención en edificios inventariados

Las intervenciones en los edificios inventariados deben considerar los siguientes criterios:

Autenticidad e integridad del bien. Toda intervención debe potenciar y mantener el valor integral del edificio. Los elementos significativos deben repararse y/o restaurarse. En caso de sustitución o reemplazo de los elementos o piezas incorporados deben ser identificados, fechados y marcados para distinguirse de los originales a efectos de no falsificar la obra considerada como testimonio. Se permite la incorporación de elementos contemporáneos siempre que no perturben la armonía del conjunto y, en los casos en que se entienda que puede contribuir a su diversidad y enriquecimiento.

Investigación. Previo a toda intervención, se debe realizar un análisis de desajustes y patologías e identificar cualquier daño visible o invisible. La investigación del estado de situación, grados de deterioro de los materiales y los componentes de un bien patrimonial debe ser llevada a cabo por profesionales competentes. Se deben utilizar métodos no destructivos y reducir al máximo las técnicas invasivas con el objeto de preservar el bien patrimonial.

Documentación. Se debe registrar el estado inicial, la intervención a ejecutar y el estado final. Se puede trabajar con técnicas tradicionales o con nuevas tecnologías, en cualquier caso, se busca la documentación fehaciente del estado de situación correspondiente con material de calidad. En los casos en que se deban reproducir esculturas, ornamentos especiales, sobrerelieves, bajorelieves, frescos u otras piezas individualizadas de alto valor, se recomienda el uso de tecnología de escaneo en dos y tres dimensiones.

Materiales. Deben recuperarse la mayor cantidad de materiales y dispositivos originales significativos en condiciones de ser conservados. Deben ser almacenados reparando en la integridad del bien y su custodia.

Reversibilidad. Las intervenciones y técnicas de tratamiento deben permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológica superior que pueda ser reversible. Las instalaciones, las técnicas constructivas y los materiales de obra deben ser compatibles con lo existente.

2.2.6.1- Grados de intervención

En función de los tres (3) grados de protección se establecen tres (3) grados de intervención.

Inciso 1. Grado de intervención 3 (tres). Comprende las obras o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo. Las principales características de la intervención son: restitución de las partes alteradas y restauración de los elementos originales, recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto. No se permiten modificaciones en el volumen de edificación, superficie construida, entrepisos, ni la ocupación de patios interiores con construcción. Se admiten trabajos de consolidación y mantenimiento.

Inciso 2. Grado de intervención 2 (dos). Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de un edificio patrimonial a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos y morfológicos de la obra. Sus principales características son la consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores o interiores, realizado de manera integral o con elementos que se incorporen que no alteren la composición de sus partes ni el esquema original. Si fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Se permite la modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado. Se puede ampliar, reubicar o readecuar los locales sanitarios y de servicio. Se permite el cambio de destino de locales. No se permiten modificaciones en el volumen de edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones de iluminación.

Inciso 3. Grado de intervención 1 (uno). Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejoras de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas, como también del volumen edificado. Las modificaciones sobre las fachadas deben ser realizadas de modo armónico con la composición original de las mismas. Se pueden realizar modificaciones

estructurales dentro de la morfología o incluso por fuera, siempre y cuando mantengan la armonía de la obra original.

En términos específicos, cada obra patrimonial contendrá en su Ficha de Inventario y en su Ficha de Inventario Ampliada, la información necesaria que establece cuáles son los valores a conservar y cuál la forma de proceder. Si eso no es suficiente, se guiará por un informe especial que haga la Autoridad de Aplicación o por la disposición normativa más restrictiva de las que correspondieran.

2.2.7- Registro de Bienes del Patrimonio Cultural Construido

El Poder Ejecutivo Municipal (PEM) deberá presentar un proyecto de ordenanza con el fin de actualizar, incorporar o desafectar cualquier bien inventariado dentro del Registro de Bienes del Patrimonio Cultural Construido del Partido de Bahía Blanca, el cual consta de la identificación de todas las obras seleccionadas, con su identificación catastral o su localización cuando correspondiera.

2.2.8- Inventario de Bienes del patrimonio Cultural Construido

El Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural Construido del Partido de Bahía Blanca, consta de las fichas síntesis de identificación y valoración de cada una de las obras que conforman el Registro de Bienes del artículo precedente y es complemento necesario para el análisis y determinación del artículo inmediato anterior.

El Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural Construido se aprueba por Decreto Reglamentario del respectivo Registro.

2.2.9- Manual de intervención y asistencia técnica

La Autoridad de Aplicación elaborará un Manual de Intervención que brindará conceptos sobre los diferentes criterios de restauración, recuperación, puesta en valor y otras formas de intervención del patrimonio construido. Especialmente, el Manual deberá constituirse en una guía que señale pautas y criterios que orienten los proyectos de intervención con la especificidad requerida por las patologías más prevalentes en los edificios del área central y los tipos de construcción más característica.

A su vez, la Autoridad de Aplicación podrá brindar asistencia técnica a aquellos propietarios o tenedores de inmuebles patrimoniales, como también a profesionales o personas con habilidades orientadas a la construcción, intervención o restauración de un bien patrimonial.

La Autoridad de Aplicación trabajará colaborativamente con los colegios profesionales de Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Agrimensores con el fin de promover las acciones a favor del resguardo de los bienes patrimoniales y su intervención razonable.

2.3- Disposiciones urbanísticas

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes considerados por esta norma, obliga a ordenar las conductas en función de su protección, incluyendo también los elementos contextuales que contribuyen con su valoración. La adecuación de la normativa urbanística y edificatoria deberá entender de los valores

patrimoniales que se pretende preservar y recuperar, con el fin de adecuar criterios que directa o indirectamente protejan al bien y promuevan su recuperación en una equitativa distribución de cargas y beneficios producto de la acción urbanística.

2.3.1- Definiciones y alcances de los Relictos Patrimoniales

El relicto refiere a los bienes que conforman parte de un sistema que se encuentra en regresión y se conforma con la existencia de individuos de los diferentes tipos clasificados en esta norma. Un relicto puede conformarse con trazados, infraestructuras, inmuebles, muebles, monumentos, ruinas, sitios, en cualquier proporción, pero siempre tendrán un bien identificado como mínimo en su manzana o calle.

Los relictos patrimoniales no interfieren con la definición de Áreas, Zonas o Distritos, Los relictos son una sectorización que se superpone a las anteriores determinaciones sin interferir con ellos, sino especificando en dónde existen ciertos valores patrimoniales, de tal forma de poder establecer procedimientos y beneficios especiales sobre ellos.

La delimitación de un Relicto Patrimonial se efectúa por las calles, pero alcanza a todas las parcelas que dan frente a esa calle, tanto de una como de otra manzana. En algunos casos, las parcelas lindantes también pueden estar alcanzadas por la delimitación del relicto, pero deben ser identificadas claramente. En el Anexo I se establecen los límites de cada uno de los relictos consignados. De forma genérica, se identifican:

Inciso 1. Relicto Patrimonial Central o Centro Histórico

Es el sector urbano que se corresponde con el sitio de la fundación, los primeros años de la ciudad y se consolida con el centenario. La delimitación encuentra su sustento en distintos planos y mapas de principios de siglo XX en los que ya podemos encontrar el grado de densidad de construcción, a lo cual se suma la identificación de construcciones de valor patrimonial.

El RP Central es un sector de interés, histórico, natural, paisajístico y turístico.

En lo histórico alberga el propio sitio de la fundación, donde se localizó la Fortaleza Protectora Argentina y la plaza principal, posteriormente denominada Rivadavia. También cuenta con varios de los principales edificios, tanto por su valor histórico como artístico, e incluso paisajístico. Es un sector principal en cuanto la posibilidad de encontrar restos arqueológicos. En lo natural, cuenta con el principal espacio público del macrocentro: la Plaza Rivadavia. En lo turístico, es un sitio de atractivo, tanto para el visitante como para el residente. Lo paisajístico está dado parcialmente en algunas locaciones, como ser las primeras cuadras de la avenida Colón, la perspectiva hacia el Teatro Municipal y ciertos tramos del paisaje urbano.

Inciso 2. Relicto Patrimonial Cuadro de la Estación Ferrocarril del Sur

Es el sector urbano que se corresponde con el cuadro de la estación del Ferrocarril del Sud (FCS), el cual data de 1883 y guarda parte del acervo cultural más histórico e importante de la ciudad.

Se caracteriza por un cuadro de estación traspasado por las vías que llegan del norte de la provincia y que se dirigen al puerto de Ingeniero White, pero también encuentran desvíos hacia las barracas que se encuentran entre el cuadro y el arroyo Napostá. Conforma así un sector funcional de logística e industria.

Inciso 3. Relicto Patrimonial Cuadro de la Estación Ferrocarril Bahía Blanca al Noroeste

Es el sector urbano que se corresponde con el cuadro de la estación del Ferrocarril del Bahía Blanca al

Noroeste (FC BBNO), empresa que luego fue comprada y desarrollada por el Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (FC BAP). El relicto toma el nombre de la primera empresa, ya que es también la que le da nombre al barrio, el primero de la ciudad.

Se caracteriza por un cuadro de estación con una muy significativa extensión y una cantidad de edificios e infraestructuras, varios de los cuales han sido declarados monumentos históricos nacionales. Es un sector de alto valor histórico, paisajístico y turístico.

Inciso 4. Relicto Patrimonial Cementerio

Es un sector particular, ya que se conforma con un predio municipal con concesiones de suelo en donde se construyeron piezas de la arquitectura funeraria (tumbas, nichos o panteones), algunas de las cuales tienen valor histórico o artístico.

Inciso 5. Relicto Patrimonial Villa Harding Green

Es el sector urbano que se corresponde con las obras que determinaron el nacimiento de dicho barrio, principalmente el proyecto de loteo, el conjunto de viviendas obreras impulsado por el Municipio y las infraestructuras de caminos y tranvía que permitieron la conexión con la ciudad y la construcción de algunas viviendas de segunda residencia

Inciso 6. Relicto Patrimonial de Ingeniero White

Es el sector urbano que se corresponde con la parte más antigua de la localidad de Ingeniero White, abarcando parte del puerto de Ingeniero White, de los barrios Boulevard, las colonias, del Ingeniero White central e incluso de Puerto Galván.

Se caracteriza por un fuerte acervo de patrimonio industrial acompañado por una valiosa cantidad de ejemplos de arquitectura doméstica que potencian el valor de las grandes obras. Es esencial ver la valoración del patrimonio en esa relación. También existen ejemplos de épocas siguientes, caracterizados por el crecimiento de la inmigración y de su presencia en la construcción de la ciudad.

Por su característica evolutiva espacial, este relicto se compone de diversos polígonos discontinuos dentro del espacio de la delegación municipal. Los relictos definen dónde hay un conjunto de bienes significativos, formen parte o no del inventario, pero fuera de los relictos también pueden existir piezas inventariadas.

Inciso 7. Relicto Patrimonial General Daniel Cerri

Es el sector urbano que se corresponde con la ciudad de General Cerri; allí se encuentra un patrimonio relevante vinculado a la primera época de la historia del Partido, testimoniado en el Fortín Cuatreros y el paisaje de su entorno. Posteriormente, la industria dio lugar al desarrollo de la localidad, dejando testimonios construidos de alto valor y diferentes tipologías como ser: edificios industriales, colonias de viviendas obreras, escuelas e iglesia.

Inciso 8. Relicto Patrimonial Villa Rosas

Es el sector urbano que se corresponde con dicho barrio y específicamente con el desarrollo que tuvo a partir del planteo urbanístico generado por la Compañía de Gas y la Avenida Arias. El relicto se extiende dando lugar a la identificación de algunas obras específicas y a un paisaje urbano de principios de siglo XX que se encuentra consolidado.

Inciso 9. Relicto Patrimonial Villa Mitre

Es el sector urbano que se corresponde con dicho barrio y con la centralidad que genera en toda su delegación. Está conformado por la plaza central y diversos inmuebles ubicados en su entorno o sus

proximidades.

2.3.2- de la subdivisión del suelo en parcelas con inmuebles de valor patrimonial

Cuando se pretenda dividir una parcela escindiendo parte de ella de la que contiene a una obra patrimonial, la parcela original debe cumplir como máximo con el sesenta por ciento (60%) del suelo construido a la vez que la parcela nueva debe ajustarse a lo que indique la norma vigente respecto de la superficie mínima de parcela en la zona y su respectivo Factor de Ocupación del Suelo.

La nueva parcela quedará sujeta a las restricciones que tiene cualquier parcela lindera a una obra patrimonial.

Solo en los casos en que se cuente con una obra de restauración o recuperación patrimonial, realizada o en curso, se podrá considerar flexibilizar dichas condiciones de subdivisión. En el caso de que corresponda, la misma deberá ser proporcional a la recuperación del inmueble patrimonial.

2.3.3- Intervenciones sobre inmuebles con protección patrimonial

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, interiores a patios, medianeras y cubiertas, deben corresponder en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica conforme lo requiera su emplazamiento y las características de las zonas en las que se encuentren.

Las fachadas deben encontrarse en buen estado de construcción, sólidas y con materiales de terminación adecuados, sin riesgo para el transeúnte ni para la obra, conforme la normativa vigente. Los muros divisorios y privativos que resulten visibles desde la vía pública deben recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal, en toda su extensión.

Específicamente, en las obras de valor patrimonial, se tendrá cuidado sobre la preservación de sus elementos originales y ninguna intervención podrá alterar su esencia y sus características principales, ni siquiera con acciones reversibles, como el color de una pintura, la incorporación de un revestimiento o la impostación de un cartel, entre otras acciones.

2.3.4- Obras linderas a edificios patrimoniales

Toda obra nueva, lindera a una obra patrimonial, mantendrá la línea de frente de la construcción existente del bien inventariado. Si dicha línea de edificación está retirada de la línea municipal, la nueva construcción respetará el mismo (también deberá retirarse) retirándose igual distancia por lo menos en tres metros (3) de su desarrollo. Si la obra patrimonial excede la línea municipal con alguna saliente, la obra nueva no podrá hacerlo, al menos en esos tres metros exigibles y mínimos.

Queda prohibida la fijación de carteles, equipos de aire acondicionado o cualquier elemento que sobresalga de la línea de frente de un edificio nuevo lindero con un edificio patrimonial, independientemente de su grado de valoración, en los tres (3) primeros metros computados desde el eje del muro o línea medianera.

La altura de una obra lindera a una obra patrimonial cuyo grado de valoración sea 3, 4 o 5, no podrá superar la altura total del bien patrimonial en su fachada y cuerpo de fachada. Podrá tomar altura conforme se aleje de la línea municipal y/o del volumen de la obra a preservar. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar una evaluación de impacto cuando lo considere necesario.

En el caso de que la obra nueva sea exenta del edificio patrimonial, esta podrá superar hasta un treinta por ciento (30%) la altura original, la misma se obtendrá de manera proporcional a la distancia de dicho retiro, con una relación de 1 metro de altura cada 1 metro de retiro del punto más cercano al edificio principal.

El nuevo edificio, además de cuestiones morfológicas y proporcionales, debe contar con criterios de integración urbana en su materialidad, textura y color.

2.3.5- Servidumbres de vistas a edificios patrimoniales

Cuando se construya una medianera sobre un edificio patrimonial, se podrán abrir vanos a partir de una altura superior a los seis (metros) desde el plano de superficie del terreno, siempre y cuando el propietario del bien patrimonial se encuentre de acuerdo y lo manifieste fehacientemente ante el Municipio. Esas servidumbres pueden ser temporales o permanentes. Las permanentes deben estar inscriptas en el Registro Público de la Propiedad. En cualquier caso, la servidumbre puede generar compensaciones económicas entre los propietarios que deberán invertirse en la preservación del bien.

2.3.6- Obras patrimoniales en espacio urbano público

Los criterios y pautas generales establecidas para la colocación de señales, mobiliario, columnas, árboles y/o cualquier otro elemento fijo, semi fijo o provisorio -como recintos de basura- que se pretenda colocar en el frente de una obra patrimonial o en su entorno inmediato, deberá tomar intervención la Dirección de Patrimonio Cultural Construido o la Autoridad de Aplicación de la presente norma, quien podrá desestimar su ubicación o modificar el sitio en dónde se ubique.

2.3.7- Elementos de señalética, publicidad y/o antenas en edificios patrimoniales

Queda prohibido la fijación de instalaciones que sobresalgan en la altura de cualquier edificio inventariado o de sus linderos, salvo cuando los mismos se retiren lo suficiente de la línea de frente para no ser vistos desde una perspectiva peatonal o desde la vereda de enfrente. La situación de dicha perspectiva variará conforme el bien se encuentre en una calle típica -con un frente a la obra patrimonial construida- o sí se encuentra frente a un espacio público o vía de circulación. En estos casos, la exigencia mínima para no afectar la perspectiva es de veinte (20) metros o bien con un análisis de caso respecto de la propuesta presentada.

Los carteles que se ubican sobre fachadas deberán contar con un proyecto y su consecuente aprobación, pero deberá tomar intervención la Dirección de Patrimonio Cultural Construido o la autoridad de aplicación que la suplante. Los mismos no podrán afectar en nada los valores patrimoniales de la obra, pero podrán incorporarse según criterios razonables enmarcados en la presente norma y en las subsidiarias, como ser el Manual de Intervención.

2.3.8- Iluminación exterior en un edificio patrimonial

Los proyectos de iluminación de fachadas de edificios patrimoniales podrán contar con proyectores de luz que se encuentren separados de la línea municipal, tanto en la propia vereda como en otra o incluso en las terrazas de edificios contiguos. Para ello, se observará primero la existencia de columnas y las posibilidades del entorno para alojar artefactos, con la intención de no sumar nuevos elementos a la vía pública. Si ello no fuera posible o conveniente, entonces se dará autorización a dicha colocación.

En todos los casos, se coordinará con la autoridad competente encargada del alumbrado público la mejor opción para sumar la iluminación de la fachada del bien patrimonial al espacio urbano con las menores interferencias posibles.

2.3.9- Cumplimiento de la cuota de cocheras en edificios patrimoniales

Cuando un edificio patrimonial cuente con la posibilidad de desarrollar obra nueva dentro del lote y no exista la posibilidad de acceder vehicularmente para satisfacer la exigencia de la cochera, la cuota de espacios a cubrir podrá ser compensada en otro edificio o solar que diste a no más de doscientos metros (200 m) del eje de la obra patrimonial. Según sea el valor cultural del inmueble y el grado de recuperación del bien, la Autoridad de Aplicación podrá reducir hasta un cincuenta por ciento (50%) la exigibilidad de la cantidad de cocheras.

En el caso de que se trate de rehabilitar un edificio patrimonial, no será exigible la cuota de cochera, pero sí una restauración de su fachada y de sus elementos arquitectónicos estructurales. En el caso de que se trate de un reciclaje, se ponderará el mismo entre las consideraciones anteriores.

En cada caso, deberá mediar un informe técnico sobre la obra de recuperación patrimonial que se quiere beneficiar y la opinión de la Comisión Asesora (Ordenanza 3929/84).

2.3.10- Obra nueva sobre obra existente

Cuando en un Relicto patrimonial se decidiera construir una obra nueva sobre una obra existente sin que esta forme parte de un proyecto original, deberá cumplir con las siguientes exigencias:

Inciso 1. La obra nueva deberá retirarse como mínimo tres (3) metros de la línea de frente del edificio o toda la profundidad del primer espacio cubierto de la obra existente, en el caso de que el mismo supere los 3 metros. Esa distancia será dada por el primer muro portante o estructura que se encuentre paralelo a la línea de frente.

Inciso 2. La obra nueva deberá cumplir con el FOS 0,60 a partir de un plano recreado del suelo a la altura que inicia la obra, independientemente de la superficie que ocupe la construcción existente.

Inciso 3. La altura de la obra nueva en el primer plano luego del retiro, no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de la altura del edificio pre existente. A partir de ahí, con una rasante de cuarenta y cinco grados (45 grados), podrá superar dicha altura.

Inciso 4. Cuando se trate de una obra patrimonial inventariada, esté o no en un relicto patrimonial, deberá existir un estudio particular que determine la distancia de retiro. Dicho estudio puede ser realizado de oficio en forma anticipada o a pedido del interesado.

2.3.11- Disposiciones especiales vinculadas a las normas de edificación

Se incorpora al Código de Edificación el siguiente texto:

Todo edificio que ha sido protegido puede ser objeto de obras de adaptación, refuncionalización, ampliación, rehabilitación y/o puesta en valor.

Las condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad que busca un código de edificación deberán adecuarse ante un edificio de estas características en proporción a su grado de valor y la intervención propuesta. Solo en el caso de obras patrimoniales y recuperadas o en proceso de serlo, primará el concepto de la construcción previa a las normas.

Cuando de forma fundada no resulte posible cumplir todas las condiciones establecidas en el Código de Edificación, el profesional interviniente debe presentar las alternativas posibles, dentro de los ajustes razonables de mejoramiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, siempre que no desvirtúen el carácter original de la obra de acuerdo a los grados de valoración, de protección y su correspondiente criterio de intervención.

Los edificios protegidos se rigen según los grados de protección y los criterios de intervención de la presente normativa y subsidiariamente por los criterios generales del Código de Edificación. El procedimiento debe estar fundamentado y aprobado por la Autoridad de Aplicación.

2.3.12- Integración socio urbana de obras de valor patrimonial

La recuperación de una obra patrimonial no solo debe asegurar preservar las condiciones edilicias acordes a su grado de protección, sino también las mejores condiciones posibles de habitabilidad y seguridad del bien y de las personas que lo habitan.

2.3.13- Demolición de inmuebles en Relictos Patrimoniales

La demolición de un inmueble en un Relicto Patrimonial deberá efectuarse con los planos aprobados de demolición y del proyecto que reemplazará a la construcción.

No se dará aprobación a las demoliciones que impliquen proyectos que generen vacíos urbanos.

Si la demolición se efectuara sobre un edificio patrimonial hay que determinar si es sobre partes protegidas o no. Si la demolición es sobre las partes que no están restringidas, el profesional deberá establecer cuáles son las condiciones de resguardo para no afectar al bien preservado. Si la demolición es sobre parte o todo el bien preservado, deberá contar previamente con la desafectación del inmueble del Registro de Bienes Culturales.

2.3.14- Remoción preventiva de piezas ornamentales o decorativas

Cuando exista alguna razón de prevención del riesgo generado por alguna pieza ornamental o decorativa, se podrá dar lugar a la remoción de la misma. La acción debe preservar la pieza, tanto en su operación de remoción del frente o sitio en donde se encuentre, como en el guardado de la pieza. La Autoridad de Aplicación podrá asesorar, controlar la acción e incluso verificar el estado de la pieza original, tanto en el retiro como en el guardado. La ubicación de la pieza debe ser trazable, por lo que cualquier movimiento de la misma es responsabilidad del propietario de notificarlo.

En el caso de que el propietario no pueda disponer de un sitio de resguardo, la Autoridad de Aplicación establecerá un sitio alternativo y dejará constancia del mismo.

2.3.15- Piezas arqueológicas

La preservación, protección y tutela del patrimonio arqueológico y paleontológico, enmarcada en la Ley Nacional Nº 25.743, alcanza a las cosas muebles e inmuebles, como también a vestigios de cualquier naturaleza que se encuentren en la superficie, subsuelo o sumergidos en aguas jurisdiccionales, que puedan proporcionar información sobre los habitantes del Partido de Bahía Blanca, desde las comunidades originarias hasta las épocas reciente.

Son especificidades de lo que versa sobre piezas arqueológicas, las siguientes disposiciones:

Inciso 1. Toda persona física o jurídica que practique excavaciones o demoliciones con el objeto de efectuar trabajos de construcción, agrícolas, industriales u otros de índole semejante, está obligado a denunciar al organismo competente la existencia de un objeto arqueológico o resto paleontológico que se encuentre en las excavaciones, siendo responsable de su conservación hasta que el organismo competente tome intervención y se haga cargo de los mismos.

Inciso 2. Los relictos patrimoniales y todo inmueble, mueble, monumento, infraestructura, espacio público o ruina, son espacios y objetos que potencialmente pueden contar con piezas arqueológicas, por lo tanto, ante su intervención, se requiere una formulación detallada de la acción a emprender, con registro fotográfico como mínimo, que establezca el estado de situación general y particular del bien.

Inciso 3. Toda pieza encontrada en un relicto patrimonial o en un bien inventariado de cien años o más y que se encuentre vinculada a su construcción o al funcionamiento original de la obra, deberá ser resguardada y comunicar a la Autoridad de Aplicación de su existencia.

Inciso 4. La Secretaría de Planeamiento Urbano, con la intervención previa de la Dirección de Patrimonio Cultural Construido establecerá el reconocimiento genérico o particular de las piezas que tienen valor patrimonial en su medio y cuales lo seguirán teniendo en un hipotético desmembramiento de su estructura.

Inciso 5. Se invita a las personas físicas o jurídicas que cuenten con elementos relacionados con la construcción de la ciudad o cualquier obra del Partido de Bahía Blanca, de más de cien años, incluyendo materiales, herramientas, planos, esculturas, etc., a comunicar la existencia de los mismos a la Dirección General de Patrimonio Cultural Construido para evaluar su interés y consecuentemente registrarlos, sin que ello implique riesgo frente a su propiedad o tenencia.

Inciso 6. Las personas que por cualquier motivo descubran materiales arqueológicos en forma casual en la superficie o seno de la tierra o en superficies acuosas, deberán denunciarlos y entregarlos de inmediato al Instituto Cultural del Municipio de Bahía Blanca, al Museo Histórico o al Archivo Histórico Municipal. La omisión del deber de denuncia y ocultamiento hará pasibles a sus autores de un apercibimiento y, si mediare reincidencia, de una multa. En todos los casos procederá el decomiso de los materiales reunidos.

Inciso 7. Se entiende como organismos competentes del presente artículo al Instituto Cultural del Partido de Bahía Blanca quien podrá solicitar colaboración a profesionales especialistas del medio local o nacional.

2.4- Otorgamiento de beneficios

Se promueve la existencia de disposiciones que busquen equilibrar cargas y beneficios en relación a los objetivos de preservar el patrimonio cultural y de controlar la especulación urbana. La Autoridad de Aplicación administrará dichas cargas y beneficios con eficiencia y eficacia, observando en todo momento las diferentes valorizaciones del patrimonio cultural construido, la situación del bien y el grado de intervención con el propósito de inducir comportamientos sostenibles con la preservación de los bienes culturales construidos.

Para que las disposiciones sean operativas, las mismas deben estar contempladas dentro de las ordenanzas fiscal e impositiva vigente. En este apartado se identifican las herramientas que pueden aplicar sobre el patrimonio y las consideraciones específicas de cómo hacerlo, con el fin de complementar adecuadamente lo que se señale en las ordenanzas señaladas.

2.4.1- Consideraciones para el otorgamiento de beneficios

Cuando exista algún beneficio en la aplicación de tasas municipales a los propietarios de los inmuebles declarados como Bien Inmueble del Patrimonio Cultural Construido -aquellos incorporados en el Anexo I de la presente norma, o de las siguientes., que realicen intervenciones de obra para su restauración o puesta en valor, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

> Inciso 1: El proyecto de intervención debe estar aprobado por la Autoridad de Aplicación y el propietario no debe registrar deudas con el Municipio.
>
> Inciso 2: El proyecto de intervención solo puede contemplar las áreas de protección señaladas para cada inmueble, aun cuando la propuesta sea más amplia, los beneficios solo recaerán sobre los sectores inventariados y los criterios determinados en función de su valoración. El proyecto determinará el costo de la obra. Los beneficios obtenidos por las reducciones tributarias o por aportes del Estado Municipal, no pueden superar el treinta por ciento (30%) del monto de inversión, salvo en casos especiales determinados por las características del inmueble y del propietario.

La Autoridad de Aplicación establecerá una relación entre la intervención y el beneficio otorgado, teniendo como mínimo la eximición de un (1) año y como máximo la de cinco (5) años e informará de la situación a la Secretaría de Economía.

2.4.2- Promoción de intervención en edificios patrimoniales con líneas de crédito.

La promoción de líneas de crédito con el objetivo de restaurar y poner en valor edificios históricos se encuentra en la OM 11263/01. Se promueve ampliar con convenios con otras entidades bancarias y ajustar los mismos a los beneficios que cada entidad puede estar brindando.

> Inciso 1. Podrán ser beneficiarios de esta línea de crédito aquellos propietarios de inmuebles patrimoniales que cumplan con los requisitos bancarios y que cuenten con un anteproyecto de intervención aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Inciso 2. Los propietarios que accedan a esta herramienta podrán ser beneficiarios complementariamente del resto de los beneficios brindados a las obras patrimoniales.

2.4.3- Promoción de la energía en fachadas de edificios patrimoniales.

La energía necesaria para la iluminación de las fachadas de los inmuebles patrimoniales podrá vincularse al alumbrado público.

Inciso 1: La Dirección de Electricidad y Mecánica o la autoridad competente en su momento, establecerá las condiciones técnicas que el propietario deberá cumplir para recibir el beneficio.

Inciso 2: En los casos de obras de valor 3, 4 y 5, los edificios se podrán iluminar desde otra distancia, colocando artefactos en columnas existentes o en otros edificios. En los casos en que no sea posible, se facilitará la ubicación de columnas nuevas como última opción, siempre y cuando no genere conflictos. En todos los casos se deberán gestionar los permisos a través de la Autoridad de Aplicación."

2.4.4- Promoción de los derechos de construcción.

Las acciones de puesta en valor y restauración de un bien patrimonial podrán estar eximidas parcial o totalmente del pago de los derechos de construcción que se originen por la ejecución de dichas obras conforme se detalla a continuación:

Inciso 1. El alcance del beneficio se corresponderá con el alcance del grado de protección. Las obras de menor valor patrimonial podrán acceder a un cincuenta por ciento (50%) de reducción de los derechos de construcción y las de mayor valor a un ciento por ciento (100%).

Inciso 2. El alcance del beneficio se corresponderá con la intervención, aplicando solo para las obras que intervengan sobre los sectores protegidos y no las obras nuevas. Cuando la intervención sea un rescate de fachada, se compensará dicha inversión con el equivalente en la superficie de construcción objeto del hecho imponible de un derecho de construcción.

La Autoridad de Aplicación brindará a la Secretaría de Economía un informe de cada situación para fundamentar la posibilidad de aplicar el beneficio.

2.4.5- Transferencia del potencial de edificación.

Se incorpora a la Ordenanza Nº 7505/93 el siguiente texto:

El potencial de edificación se define por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y/o la Densidad de Población Neta (DPN) que puede tener una parcela. Los edificios de mayor valor patrimonial pueden transferir parte o todo su potencial de edificación a otra parcela que haya agotado su propio potencial, pero que este en una zona autorizada a recibirlo o tenga condiciones fundamentadas para hacerlo.

Para que una transferencia de potencial de edificación se pueda concretar se deben identificar dos inmuebles: el inmueble emisor del potencial y el inmueble receptor del potencial. Son potenciales inmuebles

emisores las obras patrimoniales con grado de valor 5, 4 y 3. Estas obras pueden transferir parte de su potencial constructivo a otros inmuebles que se le otorga la capacidad de hacerlo, sea por un cambio de norma, sea por un premio urbanístico o por un estudio técnico que lo fundamente.

La transferencia del potencial de edificación puede darse de dos formas: como un acuerdo entre particulares o como una contribución a una cuenta especial municipal para invertir en obras patrimoniales. En ambos casos la Autoridad de Aplicación debe controlar que los recursos obtenidos vayan destinados a obras de restauración o puesta en valor de dicho patrimonio y deberá dar cuenta de ello.

Inciso 1. El inmueble emisor debe contar con un anteproyecto de intervención preaprobado que permita establecer claramente en qué se destinarán los fondos provenientes de la transferencia.

Inciso 2. El inmueble receptor podrá recibir de un inmueble patrimonial el potencial de construcción necesario para completar su proyecto, cuando se encuentre establecido en la zonificación o cuando exista razón fundada para ello.

Inciso 3. El valor de la cuota de transferencia se establece como un porcentaje del valor de mercado del metro cuadrado de construcción, el cual debe fijarse en un rango entre el 25% y el 50% del mismo.

Inciso 4. La Autoridad de Aplicación podrá formalizar un convenio urbanístico en donde se especifican la transferencia de indicadores y las obras que se ejecutarán con dichos recursos.

Inciso 5. El inmueble receptor deberá concluir las obras ejecutadas con dicha transferencia en un plazo que no exceda los doce meses. La Autoridad de Aplicación supervisará las acciones y tanto emisor como receptor podrán ser plausibles de sanciones si no dan cumplimiento a lo pactado.

2.4.6- Convenio.

Los propietarios de obras patrimoniales inventariadas podrán celebrar convenios específicos cuando medien proyectos de intervención en ajuste a los preceptos de esta norma y que necesiten una evaluación especial.

La Autoridad de Aplicación será la encargada de elaborar y/o evaluar técnicamente el convenio, estableciendo las diversas variables que tendrán correspondencia en función del grado de valor de la obra y de su grado de protección, asegurando que las mismas tengan más beneficios en la medida en que el valor del bien sea más preciado y que su obra sea más exigente respecto de la conservación.

CAPÍTULO III. RIESGO NATURAL

3.1- Alcances

Todas las manzanas, fracciones o parcelas originadas con anterioridad al DL 8912/77 que presenten alguna condición de peligrosidad, principalmente de inundabilidad y que a la fecha no se hayan desarrollado, se enmarcarán en su Artículo 101. Los planos de zonificación harán expresa mención a la aplicación de dicho artículo.

En el caso de que se quiera realizar una recuperación del suelo, el mismo debe contemplar las infraestructuras necesarias para seguir actuando como receptor del agua y conducirla rápidamente a un destino seguro o lentificar su paso a partir de cuencos naturales o cisternas.

En todo nuevo proyecto de urbanización, la autorización también dependerá de la certificación de aptitud hidráulica del predio, por parte del organismo técnico provincial de competencia.

Cuando la urbanización se encuentre en zona suburbana (Área Urbana o Complementaria), el propietario o desarrollador podrá utilizar diferentes tipos de proyectos para materializar las calles según la jerarquía de las mismas y según la densidad de población existente o proyectada.

Las calles principales deben ser pavimentadas con hormigón o con asfalto y sus cunetas asegurar un perfecto escurrimiento del agua. Cuando las calles sean internas, se recomienda el uso del pavimento articulado y veredas absorbentes o canteros que funcionan como “jardines de lluvia”. En los casos en que la zona cuenta con densidades bajas y especialmente en las ZPHS (Zonas Prioritarias del Hábitat Social) se promueven las calles integradas, con un trazado en zig-zag, cordón cuneta central y suelo absorbente en el espacio contrario al de circulación. En el capítulo V y VI se dan más precisiones sobre el tema y en cada hoja de zona se especifican los casos que pueden utilizarse.

En un suelo a lotear, el propietario o el desarrollista, una vez realizadas las principales infraestructuras -apertura de calles, red de energía, cordón cuneta y pluviales superficiales- podrá comprometer la obligación de pavimentación con un seguro de caución, con un convenio reservando lotes como garantía o con el resguardo de que en cada boleto de compra y venta el adquiriente deberá hacerse cargo del pago de la obra mediante la herramienta de contribución por mejoras cuando el Municipio así lo disponga.

No podrá abrirse ninguna calle que no se asegure su pavimentación.

3.2- Inundación

La amenaza de inundación reconoce tres (3) orígenes diferentes:

a- Inundación por crecidas de los cauces de los arroyos a partir de fuertes precipitaciones
b- Inundación por precipitaciones intensas en la ciudad
c- Inundación por mareas altas

Con respecto a la inundación por precipitaciones intensas, sea en las cuencas o en la ciudad, se reconocen tres (3) tipos de fenómenos a considerar:

a. Intercepción, que es la parte de la precipitación que es “atrapada” por la vegetación antes de que alcance el suelo, quedando retenida y volviendo posteriormente a la atmósfera como evaporación.

b. Retención, que es la parte de la precipitación que se deposita en pequeñas oquedades del terreno en forma de charcos, que no contribuyen a la escorrentía superficial hasta que no se llenan por completo y rebalsan.

c. Infiltración, que es la parte de la lluvia que pasa a las capas del suelo superficiales en las que queda almacenada hasta que se supera la capacidad de retención de agua de las partículas,

momento en que se produce el drenaje vertical hacia los acuíferos profundos y horizontal, que devuelve el agua a los cauces a través de los terrenos, constituyendo el inter flujo que tiene un considerable retraso sobre los caudales principales.

El análisis de la peligrosidad por inundaciones está relacionado no solamente con las zonas inundables sino con las velocidades alcanzadas en cada punto, es decir, se considera más peligrosa un pequeño sector con calados mayores de un metro y velocidades altas, que una gran zona con velocidades bajas y calados menores de medio metro.

La peligrosidad será determinada por la Autoridad del Agua, organismo provincial que tiene a su cargo el cumplimiento del Código de Aguas (Ley 12257).

3.2.1- Mapa de peligrosidad de inundación.

Es una herramienta de prevención ante inundaciones e indica la probabilidad que tiene una zona, sector o parcela de inundarse. Se estructura en base a cuatro categorías y se representa por colores: muy alta (rojo), alta (naranja), media (amarillo) y baja o nula (verde).

El Mapa de Peligrosidad por Inundación (MPI) interactúa con la zonificación establecida en el presente Código, de manera superpuesta, estableciendo restricciones, obligaciones y beneficios en función del tipo de impacto que puede tener la parcela especialmente.

3.2.1.1- Restricciones

Las restricciones que se determinan a continuación son obligatorias para todas las parcelas que queden involucradas en los relictos determinados por los colores rojo (muy alta peligrosidad) y naranja (alta peligrosidad). Cuando el mapa determine una afectación parcial de la parcela inferior al veinte por ciento (20%), se podrán tomar medidas de diseño sostenible para mitigar el efecto de inundación y lograr un aprovechamiento intermedio entre el total del potencial edificatorio y las restricciones. Para ello, será necesario la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental que establezca claramente las implicancias que puede tener ante un fenómeno de inundación y la adaptación propuesta en el proyecto. Por encima de ese porcentaje, se tomará a la parcela como totalmente afectada y se procederá con todas las restricciones y obligaciones que se dan en la presente norma.

Para las parcelas que quedan comprendidas en relictos identificados con colores amarillo o verde, la Autoridad de Aplicación podrá optar por no aplicar el presente título.

3.2.2- Nuevos proyectos de obras en el Área Urbana con riesgo de inundación

El mapa de peligrosidad afecta directamente la zona más poblada, dado que es el sitio en donde más daños puede causar la inundación. Por ello, las especificaciones son esenciales para establecer una adaptación clara y lo más precisa posible en el impacto de una amenaza de esta naturaleza.

a- La cota mínima del piso interior será de cincuenta centímetros por encima del nivel de la vereda (+0,50) o tres (3) escalones como mínimo, tanto para calles asfaltadas como de tierra.
b- La superficie mínima absorbente será equivalente a la mitad de la superficie de la parcela (FIS 0,5), pudiendo regular la misma con cubiertas verdes.
c- El cálculo de la cisterna de almacenamiento de aguas de lluvia tendrá un incremento del cincuenta por ciento (50%) del establecido y aplica para cualquier parcela sin importar el tamaño de la misma.

d- Cuando se proyecten estacionamientos a nivel de suelo, los mismos deben contemplar el uso de pavimentos permeables e incorporar el máximo de superficie absorbente con plantas autóctonas y adecuadas para la retención de aguas, como también de cualquier otro tratamiento que colabore con la retención del exceso pluvial. En total, el suelo debe cumplir con una absorción o retención del treinta por ciento (30%) de la superficie. Dicho porcentaje es parte de la obligación del FIS.

e- Toda construcción de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o colectiva, deben tener al menos un ambiente habitable en planta alta y que sea accesible desde el interior de la casa. Cuando sea un proyecto de vivienda colectiva, deberá contar al menos con un ambiente cada cuatro dormitorios o unidades funcionales.

f- Todo edificio residencial, comercial, de servicios u otros, superiores a los quinientos metros cuadrados, deberán conducir todos sus desagües pluviales con descargas seguras dentro de la propia parcela, integrándose al sistema de regulación de excedentes. Queda expresamente prohibido el escurrimiento a predios linderos o la vía pública. Solo se permite un diseño de rebalse de los pluviales dentro de la propia parcela para el caso en que la capacidad de almacenamiento del excedente de lluvia sea superada.

g- No se permitirán usos de locales de primera categoría en subsuelo en zonas de alta o muy alta peligrosidad. Tampoco se permitirán sitios en los que se puedan localizar archivos de libros, documentos o cualquier tipo de material que sea significativo desde el punto de vista cultural. Solo se permitirán actividades en subsuelo que no impliquen tiempos prolongados y esos sitios deberán quedar clausurados ante cualquier alerta que se declare.

h- No se permitirán cocheras subterráneas en zonas de alta o muy alta peligrosidad de inundación. Si la parcela se encuentra en una zona en la cual la zona de peligrosidad cambie con la finalización de la obra del Canal Maldonado (sacándola del riesgo alto), podrá aprobar el proyecto y la construcción, pero no podrá utilizar el espacio hasta tanto no se encuentre finalizada la obra de infraestructura.

i- Cuando algunas de estas restricciones generen un impacto negativo sobre la capacidad de edificabilidad, el propietario podrá acceder a un beneficio de compensación que le permita aumentar en un treinta por ciento (30%) el Factor de Ocupación Total y en hasta dos pisos más de altura. Esos pisos de mayor altura podrán ser sobre línea municipal hasta los dieciocho metros (18 m) en calles típicas y de doce metros (12 m) en calles de ancho menor. Una vez que se encuentre retirado de la línea municipal, podrá incrementar la altura en dos tramos, uno hasta seis metros y otro a partir de los diez metros distantes de la LM. Estos beneficios de compensación no tendrán carga onerosa.

3.2.3- Proyectos de subdivisión de suelo en Área Urbana con riesgo de inundación

Cuando se plantean proyectos de subdivisión del suelo en el área urbana, se tendrá especial cuidado en el diseño de la infraestructura pluvial.

a- En el caso de que la subdivisión se haga en una manzana en donde exista una red pluvial subsuperficial, deberá incorporar las conexiones de las cisternas a la misma y establecer si las bocas de tormenta son suficientes o de suficiente dimensión, con el fin de adecuar las mismas a los proyectos que puedan presentarse a partir de la subdivisión.

b- En el caso de que no exista una red subsuperficial, pero la misma se encuentre cerca, la Secretaría de Infraestructura junto con la Autoridad de Aplicación establecerán la conveniencia de realizar dicha obra, con lo cual será parte de las exigencias a la subdivisión. De ser así, la obra podrá ser compensada con una reducción en las exigencias de cesiones o de

contribuciones, como también en la aplicación de premios o beneficios sobre el potencial de construcción. En cualquier caso, la Autoridad de Aplicación establecerá por disposición la equivalencia de compensación.

c- Cuando no se pueda realizar una obra subsuperficial y la calle no se encuentre pavimentada, será exigible la realización como mínimo del cordón cuneta y podrán sumarse otras obras de adaptación o mitigación como acequias, recintos amplios para el arbolado u otras medidas de prevención.

d- Cuando se deba pavimentar, se tomarán las consideraciones explicitadas en este Código de analizar la conveniencia de pavimentos articulados, cunetas amplias, acequias, pendientes únicas, centrales y/o calles zigzagueantes. La Autoridad de Aplicación podrá aplicar el Coeficiente de Absorción de Suelo planteado para nuevos desarrollos inmobiliarios en la medida que el sector urbano a intervenir así lo permita.

e- En las zonas definidas como "parques" (ZPH, ZP1 y ZP2) se ha reducido significativamente el Factor de Ocupación del Suelo y se ha incorporado un Factor de Impermeabilización del Suelo que busca asegurar una importante superficie de permeabilidad. Estas medidas son muy importantes no solo en los sectores de alta peligrosidad, sino en cualquier suelo de los lugares más elevados ya que ello contribuye a desacelerar la velocidad del agua hacia los sectores más bajos. Por ende, se tendrá especial cuidado en asegurar que se cumpla con dichas exigencias.

3.2.4- Proyectos de subdivisión de suelo en Área Complementaria con riesgo de inundación

En el Área Complementaria existe suelo vacante con posibilidades de ser subdividido para fines residenciales, tanto de vivienda unifamiliar como de vivienda colectiva. Sobre el mismo, caben algunas consideraciones que es importante identificarlas en función de la presente amenaza.

a- A toda subdivisión de Chacra o Quinta con fines de residencia extra urbana le cabe la exigencia de cumplir con el Factor de Impermeabilización del Suelo el cual específica los límites a la impermeabilización que tiene el suelo parcelado, el de espacios circulatorios y el destinado para espacios verdes, libre y públicos.

b- Para los espacios parcelados el Factor de Ocupación del Suelo, no podrá ser mayor al treinta por ciento (FOS 0,30) y el Factor de Impermeabilización del Suelo no podrá superar el cuarenta por ciento (FIS 0,35).

c- La estructura circulatoria deberá jerarquizar las vías, dejando una red de vías primarias que articulen con los barrios vecinos y una secundaria que permita facilitar los recorridos internos con diseños ambientales que faciliten la permeabilidad del suelo, la integración con las veredas y los espacios verdes, como también el espacio necesario para otras movilidades como las bicicletas y monopatines.

d- Los espacios verdes, libres y públicos también están alcanzados por el FIS y tienen además restricciones respecto de su diseño para la aprobación. Sin perjuicio del tipo de suelo que marque el mapa de peligrosidad de inundación, la Autoridad de Aplicación deberá extremar las medidas para que estos espacios actúen como cuencos de retención de aguas y que las mismas no caigan sobre predios vecinos ni sobre cuencas de los arroyos, sin un proceso de lentificación y absorción de las mismas.

3.2.5- Proyectos de Barrios Cerrados y Clubes de Campo con riesgo de inundación

Para los barrios cerrados y clubes de campo les caben las mismas exigencias que para cualquier residencial extra urbano. Se tendrá especial cuidado en el diseño sostenible de estos barrios y en asegurar que las

aguas de lluvia no carguen en demasía los cauces de los arroyos ni del sistema pluvial urbano, sino hasta transcurrido un tiempo prudencial del fenómeno climático.

a- Se deberán construir acequias, cuencos de retardo o cisternas en aquellas construcciones o urbanizaciones que se dan sobre frentes a rutas, frenando el curso y velocidad de las aguas de lluvia o de inundación hacia dichas vías con el fin de mantenerlas operativos.
b- Se deberá construir una superficie vegetal de suelo muy absorbente en las proximidades de los valles en torno a los arroyos.

3.2.6- Otros proyectos de desarrollo en la periferia de la ciudad o en las cercanías con riesgo de inundación

Se remite al 1.2.5. Se tendrá un especial cuidado en todos los frentes del camino de circunvalación y los frentes de accesos por rutas.

3.2.7- Preexistencias con riesgo de inundación

Todo proyecto preexistente a la presente norma, adquiere un estado condicional respecto de su uso o funcionamiento. En el caso de las viviendas unifamiliares, cuando se encuentren en zonas de alta o muy alta peligrosidad, la Autoridad de Aplicación deberá adoptar las medidas de adaptación y mitigación del riesgo necesarias que garanticen la salvaguarda de las personas que allí residen.

No se aceptarán ampliaciones de obras preexistentes que se encuentren en zonas de alta o muy alta peligrosidad. Si se efectuarán incorporaciones a los registros y se aceptarán todas las obras necesarias de mitigación o prevención que sean recomendadas y necesarias.

TÍTULO VI. EL HÁBITAT Y LOS ELEMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. HERRAMIENTAS DE PRODUCCIÓN O MOVILIZACIÓN DEL SUELO

1.1- Programa Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca

Crease el "Programa Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca" con el objetivo de administrar y generar reservas de inmuebles de dominio público y privado del Municipio, destinadas a la implementación de políticas de desarrollo urbano, económico y social.

1.1.1- Objetivos específicos del programa

Son objetivos específicos del programa:

a) Perfeccionar la base de datos existente en el Catastro Municipal, georreferenciar los inmuebles del dominio municipal, detallando su disponibilidad o no, su estado de ocupación y tramitación dominial.

b) Continuar con la regularización de la situación dominial de inmuebles que pertenecen al dominio municipal.

c) Detectar y/o proveer de inmuebles a las áreas municipales que lo requieran para el cumplimiento de sus funciones y/o el desarrollo de sus políticas.

d) Incorporar inmuebles al patrimonio municipal mediante la implementación de instrumentos urbanísticos y/o fiscales.

e) Transparentar la administración de los recursos generados por la aplicación de instrumentos urbanísticos y fiscales mediante su afectación específica al desarrollo urbano local.

f) Promover el derecho a la vivienda de los sectores más vulnerables facilitando su acceso a suelo urbano.

1.1.2- Componentes del Programa

El programa está conformado por tres componentes:

a) El Banco Municipal de Inmuebles

b) El Registro Municipal de Inmuebles

c) Las herramientas de movilización de suelo

1.1.3- Autoridad de Aplicación

La Secretaría de Planeamiento Urbano actuará como Autoridad de Aplicación, ejerciendo las tareas necesarias para la conformación de las acciones que la presente ordenanza demande.

1.1.4- Deber de coordinación y colaboración interinstitucional

La Autoridad de Aplicación del programa deberá coordinar acciones y dispondrá de la colaboración de las secretarías o direcciones con competencias específicas en planeamiento y/o planificación, obras públicas, vivienda y finanzas públicas, para el cumplimiento de sus objetivos.

1.1.5- Convenios

La Autoridad de Aplicación propiciará la celebración de convenios entre la Municipalidad y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a fin de facilitar el acceso a la información de los inmuebles que integran el Registro Municipal de Inmuebles; así como también aquellos que se celebren con particulares en relación a los inmuebles que se encuentran en el Banco Municipal de Inmuebles.

1.2- Banco Municipal de Inmuebles

Créase el Banco Municipal de Inmuebles integrado por:

a) Los inmuebles que el municipio detenta su dominio, sean de origen público o privado.

b) Los que en un futuro ingresen al dominio del Estado Municipal, a través de:

i. Compra directa

ii. Adquisición por subasta pública

iii. Donaciones y/o legados sin cargo específico, provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas o jurídicas

iv. Transferencias de inmuebles nacionales o provinciales

v. Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de Inmuebles

vi. Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco del Decreto Ley 8912/77 y la Ley 14.449

vii. La incorporación de sobrantes declarados fiscales de conformidad con el Decreto-Ley 9533/80

viii. La incorporación de las parcelas comprendidas en el área municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente, o cuyo propietario se ignore, conforme al art. 225 del Decreto-Ley N° 6769/58

ix. Las herencias vacantes, de conformidad con el Decreto-Ley 7322/1967

x. La prescripción adquisitiva del dominio por la vía administrativa establecida en la Ley Nacional 24.320

xi. La prescripción adquisitiva del dominio por vía judicial

xii. Los convenios urbanísticos con personas humanas o jurídicas

xiii. Los mecanismos de reajuste de tierras, de conformidad con los arts. 89 y 90 del Decreto-Ley 8912/77

xiv. La participación municipal en la valorización inmobiliaria generada por la acción del municipio, de conformidad con los arts. 46, 47 sgtes. y cctes de la Ley 14.449

xv. Los convenios de compensación o daciones en pago por créditos fiscales, de conformidad con la Ley Provincial 11.622

xvi. La cesión de derechos y acciones sobre inmuebles

xvii. Daciones en pago

xviii. Permutas

xix. Expropiaciones

1.2.1- Funciones

Son funciones del Banco Municipal de Inmuebles:

a) Regularizar la situación dominial de inmuebles de dominio municipal, procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble cuando no estuvieran inscriptos.

b) Detectar inmuebles que puedan ser afectados al desarrollo de los objetivos identificados en el Art. 2 de la presente, considerando a tal fin:

i. Las estrategias fijadas por las normas de planificación urbana y ordenamiento ambiental del territorio.

ii. Los requerimientos elevados por las áreas municipales para el cumplimiento de sus funciones y programas.

iii. El déficit habitacional informado anualmente por el Registro Único de Postulantes (RUP).

c) Elevar al Departamento Ejecutivo Municipal propuestas y proyectos de:

i. Adquisición de inmuebles mediante compra directa, subasta pública, subsidios no reintegrables, y/o expropiación.

ii. Convenios urbanísticos.

iii. Convenios de compensación o daciones en pago por créditos fiscales.

iv. Declaración de parcelamiento o edificación obligatoria de inmuebles urbanos baldíos con construcciones derruidas o paralizadas, de conformidad con los arts. 84, 85, sgtes y ccdtes. del Decreto Ley 8912/77.

v. Explotación y disposición de los inmuebles que conforman el Banco de Inmuebles.

vi. Adopción de normas urbanísticas de alcance general orientadas al cumplimiento de los objetivos del programa.

d) Implementar de oficio los procedimientos administrativos que fueren necesarios para lograr la incorporación de inmuebles al dominio municipal mediante los instrumentos de gestión urbana.

e) Disponer la ocupación de lotes ubicados en la planta urbana que se hallen en estado de abandono y que por razones de higiene o seguridad afecten los intereses de la comunidad, de conformidad con la Ordenanza General 38/1969.

f) Administrar el patrimonio de inmuebles municipales.

h) Brindar información respecto de la valuación fiscal y los valores de mercado de los inmuebles municipales, en aquellos casos que amerite.

1.2.2- Informe Anual

Todas las dependencias del Estado Municipal deberán informar anualmente la necesidad de contar con inmuebles para el desarrollo de sus políticas o proyectos. El informe no tendrá carácter vinculante para la asignación de inmuebles de dominio municipal, pero si para una evaluación razonable de las prioridades y de los impactos que las mismas pueden tener en el territorio.

1.2.3- Reunión anual

La Autoridad de Aplicación se reunirá anualmente con las Secretarías y Direcciones pertinentes, a fin de interiorizarse sobre el déficit habitacional, lo cual incluye tanto a las viviendas como a los equipamientos necesarios para un desarrollo urbano sostenible. Una vez finalizada la reunión, se labrará un acta que dará cuenta de los temas abordados.

1.3- Registro Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca

Institucionalizar la vigencia del Registro Municipal de Inmuebles del Partido de Bahía Blanca, integrado por la información dominial y técnica de:

a) Los inmuebles que integran el Banco Municipal de Inmuebles de dominio Municipal.

b) Los inmuebles de dominio privado que estén bajo posesión del Municipio.

c) Los inmuebles de dominio privado baldíos, con edificaciones derruidas o paralizadas.

1.3.1- Información dominial y técnica de inmuebles

El Registro Municipal de Inmuebles deberá registrar, en relación a cada inmueble que lo integre:

I. Información Dominial:

a) Informe de dominio.

b) Identificación catastral.

b) Datos completos de los/las titulares de dominio.

c) Datos registrales: Matrícula o tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribano/a interviniente, copia de plancheta catastral.

d) Gravámenes, restricciones e interdicciones si los hubiere, y su correspondiente año de inscripción.

e) Restricciones al dominio de inmuebles de dominio municipal, si las hubiere: i) servidumbres administrativas, ii) decretos u ordenanzas de ocupación o tenencia precaria a favor de particulares,

iii) contratos de locación iv) contratos de concesión o licitaciones que afecten bienes inmuebles de dominio municipal, v) expropiaciones por parte de otras jurisdicciones.

f) Fuente de la posesión o tenencia ejercida por el Municipio de inmuebles de dominio privado.

II. Información Técnica:

a) Zonificación e indicadores urbanísticos de la parcela.

b) Relevamiento de infraestructuras, equipamiento urbano, y servicios circundantes.

c) Certificados de prefactibilidad o aptitud hidráulica cuando corresponda.

d) Planos de mensura si los hubiere.

e) Relevamiento de industrias circundantes, y categorización de las mismas conforme a la Ley 11.459 y el Decreto 531/2019 (Modif. por D. 973/2020 de Radicación Industrial.

f) Relevamiento de ecosistemas, especies o paisajes que requieren de una especial conservación y protección de conformidad con la legislación ambiental.

III. Información de Créditos Fiscales:

a) Inmuebles ubicados en el territorio municipal que mantengan deudas por tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal, b) Juicios de apremios por cobro judicial de los créditos fiscales de origen tributario, sus accesorios y multas conforme a la Ley 13.406, registrando: i) Nro. Expediente, Juzgado donde tramita y carátula, ii) fecha de inicio de demanda, iii) fecha de sentencia.

1.3.2- Incorporación en la central territorial de datos.

La información relevada debe ser referenciada geográficamente a partir de su incorporación a la Central Territorial de Datos, con la finalidad de que la base de datos pueda ser analizada espacialmente para una correcta comprensión.

1.3.3- Informe anual

Anualmente la autoridad de aplicación elaborará un informe anual detallando:

a) La superficie total de inmuebles de dominio municipal, distinguiendo entre inmuebles edificados y sin edificar. En el caso de que la superficie de inmuebles de dominio municipal fuese inferior a la informada al año previo, deberá detallar el destino de los inmuebles transferidos por el Municipio y de los recursos obtenidos por su transferencia.

b) Los instrumentos de gestión de suelo en ejecución a la fecha de elaboración del informe, puntualizando tipo de instrumento y superficie de suelo afectada por la implementación de cada instrumento.

1.4- Herramientas de movilización del suelo

Son herramientas de movilización del suelo:

a) Prescripción administrativa

b) Herencias vacantes

c) Edificación y parcelamiento necesario

d) Compensación por deudas

e) Convenios urbanísticos regulados por normativa local, vigente o futura

1.4.1- Aplicación. Principio de efectividad

La autoridad de aplicación del programa deberá adoptar todas las medidas administrativas, reglamentarias, judiciales y de otra índole, para garantizar la efectiva implementación de los instrumentos de gestión y producción de suelo.

1.4.2- Prescripción administrativa

La prescripción administrativa de inmuebles se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 21.859 que crea el "Programa de Regularización Dominial de Inmuebles por Prescripción Administrativa" adhiriendo al Régimen de Inmuebles Fiscales establecido por la Ley N° 21.477.

1.4.3- Herencia vacante. Presunción de vacancia

La Autoridad de Aplicación del programa dispondrá el inicio de actuaciones administrativas de verificación de inmuebles presuntamente vacantes dentro de la jurisdicción del Municipio, en los términos del art. 236 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación y del Decreto Ley 7322/67 y el Decreto 608/2017 E, cuando se presuma que carecen de dueño. La presunción de vacancia podrá acreditarse con un informe de dominio del inmueble que se presuma vacante, certificado de defunción del titular dominial, y todo otro antecedente que se considere relevante: inexistencia de cerramiento, deudas de impuestos y tasas provinciales y municipales, construcciones en estado de deterioro, ausencia de consumo de servicios esenciales, y demás elementos que fije la reglamentación.

1.4.3.1- Denuncia de herencia vacante

Acreditada la presunción de vacancia, la autoridad de aplicación deberá denunciarla a la Fiscalía de Estado como lo prevé el art. 11 de Decreto 7322/67, acompañada de todos los medios de prueba en que se funde.

1.4.3.2- Solicitud de tenencia precaria. Notificación de la declaración de herencia vacante.

En el escrito de denuncia, el Municipio podrá solicitar la tenencia precaria del inmueble mientras se sustancie el proceso sucesorio y requerir que se lo notifique de la resolución judicial que declare la herencia vacante.

1.4.3.3- Pedido de incorporación del inmueble al patrimonio municipal

De conformidad con el Decreto 608/2017 E, el Municipio podrá solicitar la incorporación de un inmueble proveniente de una sucesión vacante al patrimonio municipal, a la dependencia encargada de la gestión de inmuebles fiscales del Ministerio de Economía. El pedido deberá fundamentarse en un estudio integral y planificado.

1.4.3.4- Deudas y cargas de la sucesión

El Municipio deberá afrontar las deudas y cargas de la sucesión y gastos causídicos en el plazo de treinta (30) días desde que fuera notificado del acto administrativo que declara la iliquidez del inmueble y su incorporación al patrimonio fiscal, conforme lo informe la Fiscalía de Estado.

1.4.4- Edificación y parcelamiento necesario. Registro Público de Inmuebles Baldíos con Edificaciones Derruidas o Paralizadas

Créase el Registro Público de Inmuebles Baldíos, el cual estará compuesto por:

a) Inmuebles baldíos en zonas urbanizadas, sub divisibles, sin edificaciones ni uso para actividades económicas, siempre que no tengan tramitaciones o pedidos de aplicación del Art. 79 de la Ordenanza Fiscal vigente.

b) Inmuebles con edificación derruida, que se encuentren en estado de deterioro avanzado y que hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal,

c) Inmuebles con edificación paralizada, cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

La Autoridad de Aplicación deberá sistematizar la existencia de inmuebles baldíos en áreas urbanizadas y complementarias de acuerdo a la información catastral del municipio. Luego, a través del órgano de fiscalización se deberá constatar la existencia de edificaciones paralizadas o derruidas, así como también su estado de inhabitabilidad. De la constatación se elaborará un informe técnico que servirá de antecedente a la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria.

1.4.4.1- Sistematización

A los efectos de sistematizar la existencia de inmuebles baldíos, con edificaciones derruidas o paralizadas, se entenderá por:

a) Inmuebles baldíos: a todos los inmuebles que carezcan de toda edificación o cuyas construcciones existentes se encuentren en estado de ruina o no sean habitables, a criterio técnico del área competente. También se considerarán baldíos aquellos cuya superficie cubierta no exceda el diez por ciento de la superficie total del terreno.

No se considerará baldío cuando el lote se encuentre anexado de hecho a una parcela construida y en el mismos se verifiquen mejoras que aseguren que el mismo es un bien de uso. Cuando el lote tenga un uso económico registrado y permanente, tampoco será considerado baldío.

b) Inmuebles derruidos: a todos los inmuebles que se encuentren en un estado de deterioro avanzado, que afecte a la totalidad o parcialidad de sus construcciones, y que hayan sido declarados inhabitables de conformidad con la normativa vigente.

c) Inmuebles con edificaciones paralizadas: además de los supuestos previstos en el punto 1.4.2.4 del Código de Edificación, a todas las construcciones que no presenten el final de obra al cumplirse tres (3) años de la fecha de otorgamiento del permiso de construcción, excepto aquellas obras paralizadas por orden judicial, en cuyo caso, se suspenderá el cómputo del plazo. Tras constatarse la paralización de obra, se notificará al propietario a fin de configurar el inicio del cómputo del plazo de cinco (5) años exigido por el Decreto 8912/77 para afectar dicho inmueble a la declaración de parcelamiento o edificación obligatoria.

La exigibilidad del final de obra será para toda obra registrada y comenzada en los últimos veinte (20) años. Si la obra no se encuentra registrada y se presume que tiene un período aproximado a la exigencia anterior,

se intimará a regularizar su construcción o se actuará de oficio en lo que respecta a las exigencias tributarias.

1.4.4.2- Declaración

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar el parcelamiento y/o edificación obligatoria de los inmuebles baldíos, con edificación derruida o paralizada que estén en el Registro cuando:

a) El inmueble baldío se encuentre en un área urbana que ha alcanzado un setenta por ciento de lotes construidos.

b) El inmueble baldío presenta un estado de desidia en sus cuidados, tanto en el interior del lote como en la vereda y en particular en la relación con los vecinos.

c) El inmueble presenta una construcción en ruina o abandonada.

d) El inmueble presenta una construcción que no alcanza a constituirse como habitable.

1.4.4.3- Convenio Urbanístico. Incentivos

A criterio del Poder Ejecutivo, la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria de inmuebles baldíos, con edificación derruida o paralizada podrá estar acompañada de una propuesta de convenio urbanístico dirigida al propietario del inmueble sujeto a la obligación de edificar o parcelar.

1.4.4.4- Adhesión

Adhiérase a la Ley 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social.

CAPÍTULO II. HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN

2.1- Consejo Municipal de Hábitat

El Consejo Municipal de Hábitat de Bahía Blanca es un espacio participativo que impulsa políticas habitacionales y regula la regularización dominial. Se rige por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 18.675 que adhiere a la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

2.2- Participación en planes, programas y proyectos

Los instrumentos de planificación, programas y proyectos, tendrán instancias de participación tanto en su fase de formulación como de ejecución. La autoridad de aplicación, o en quien esta delegue, establecerá las características, condiciones y metodologías de la misma, asegurando el involucramiento de los sectores que promueve y de los potencialmente afectados.

La participación debe estar fundamentada y explicitada, tanto en formas como en tiempos, asegurando la accesibilidad de los sectores a la misma, pero adecuándose a los tiempos ejecutivos de los instrumentos con el fin de no demorar en demasía la formulación de los mismos.

Los procesos de participación deben estar documentados, describiendo las actividades realizadas, listando los participantes, relatando sintéticamente lo acontecido, listando los actores y realizando un informe con documentación fotográfica de la misma.

2.3- Audiencias públicas

La audiencia pública es una herramienta que se requiere cuando no se han realizado actividades de participación conforme el artículo anterior.

La autoridad de aplicación establecerá las condiciones en las que se desarrollará una audiencia pública, debiendo observar: 1) la elegibilidad de un lugar y un tiempo adecuado para el desarrollo de la audiencia; 2) las condiciones de confort, tanto para los expositores como para el público, con especial cuidado en las personas adultas, adultas mayores y aquellas en condiciones de capacidades reducidas; 3) la convocatoria con difusión adecuada, en medios de comunicación diversos y con tiempo prudentes para la organización de la comunidad; 4) la apertura de un registro de expositores, con tiempos prudenciales, pero adecuados a la temática, permitiendo un desarrollo lógico de los mismos; 5) la documentación de toda la audiencia, en un escrito des grabado y/o en un video de la sesión, incluyendo la accesibilidad por parte de cualquier persona al mismo.

La audiencia pública no es vinculante, pero sí condicionante. Si el resultado de la misma es mayoritariamente negativo, la autoridad de aplicación deberá implementar con mayor cuidado las herramientas de acceso a la información y la de veedurías ciudadanas. La reglamentación determinará los alcances de esos condicionantes y las formas de consenso que deben lograrse.

Es aplicable supletoriamente la Ordenanza Municipal N° 14.253 vinculada a audiencias públicas ambientales en cuanto resulte compatible con el presente código.

2.4- Acceso a la información

Es esencial contar con bases de datos actualizadas y con informes generales o específicos sobre lo actuado. La autoridad de aplicación formulará una estructura de datos que permita realizar un seguimiento de la evolución de las situaciones especialmente importantes en el desarrollo territorial, como también los informes que en la materia se puedan ir sucediendo.

Es esencial que los datos e informes permitan claridad en el análisis de las variables de desarrollo y que puedan ser actualizados para establecer series que se mantengan en el tiempo.

El acceso a la información podrá tener distintos niveles según su confidencialidad: 1) de orden general y público, 2) específicos para sectores con incumbencias y, 3) con autorización, para trámites específicos relacionados con la propiedad privada o cuestiones en donde se preserva la identidad de la persona.

La accesibilidad antes mencionada no tiene que ser una restricción en el acceso remoto y virtual, siendo importante promover este tipo de mecanismos.

El presente se aplicará de manera complementaria a lo previsto por Ley Nacional 27.275 de Acceso a la Información Pública en Argentina, la Ley 12.475 de la provincia de Buenos Aires de Acceso a Documentos

Administrativos y el Decreto 585/06 que regula el Acceso a la Información Pública en Bahía Blanca; en cuanto resulte compatible con el presente Código.

2.5- Veedurías ciudadanas de obras

Toda obra pública materializada en el espacio público podrá contar con veedurías ciudadanas.

El presente artículo alcanza a todas las obras de infraestructura materializadas por organismos públicos, empresas privadas, cooperativas o sociales de cualquier índole, tamaño y jurisdicción. También aplica para obras de pavimentación o intervención en el espacio circulatorio, sea una avenida de acceso o la adecuación de una rampa para el ingreso a un edificio. También las mejoras u obras en el espacio público de plazas y parques.

La veeduría podrá aplicarse cuando existan vecinos o vecinas impactados directamente por las obras, que cuenten con cierto grado de representatividad en la comunidad de referencia, a quienes se informará sobre la ejecución de las mismas, las características con las que se llevarán a cabo, los tiempos de ejecución y los objetivos que se pretenden. Se la proveerá de la documentación técnica general y de información pertinente si fuera el caso. Se la invitará a participar de las evaluaciones de materiales y de recorridas por las obras en conjunto con la empresa contratista, la dirección de obra y los funcionarios o funcionarias a cargo de la misma. Se contará con un sistema ágil de comunicación, con el fin de informar de cualquier evento o convocatoria y también de una comunicación formal en donde queden los registros de las actividades y las consignas demandadas.

Quienes ejerzan como veedores también tendrán obligaciones: 1) ser elegidos con cierta representatividad, 2) ejercer la comunicación con el resto de los vecinos, 3) no entorpecer el desarrollo de la obra, 4) observar las condiciones de seguridad exigibles al ingresar a la misma, 5) colaborar con la interacción de las distintas partes intervinientes: dirección, comitente y empresa.

Por reglamentación se determinarán los alcances del presente artículo.

2.6- Presupuestos participativos

El Poder Ejecutivo podrá impulsar en las localidades, de manera integral o en forma individual la herramienta de Presupuesto Participativo, siendo esta un insumo muy importante para la participación ciudadana y el desarrollo urbano.

El Plan de Ordenamiento Territorial constituye una información de base para el análisis y debate de los proyectos que puedan surgir en dicho proceso, por lo que el mismo debe ser considerado para su difusión si se realiza la implementación de un Presupuesto Participativo.

CAPÍTULO III. CONTRIBUCIONES A LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

3.1- Contribución por Mejoras

3.1.1- Concepto y alcance de la Contribución por Mejoras (CM)

La Contribución por Mejoras (CM) es una herramienta tradicional que se encuentra en el Decreto Ley 6769/58 de la Provincia de Buenos Aires (Ley Orgánica de las Municipalidades) y más específicamente en la Ordenanza General 165/73, en su Sección I referida a Obras Públicas Municipales. En el caso del Partido de Bahía Blanca, es la herramienta que por años se ha utilizado para el financiamiento público privado de obras de infraestructura, principalmente asfalto y agua.

Desde lo conceptual, la herramienta parte de que toda obra física que impacta directa o indirectamente en una propiedad genera una mejora en su valorización y que, por lo tanto, el propietario puede o debe participar en el costo de dicha obra.

La herramienta puede generarse a partir de la iniciativa del Municipio o de un conjunto de vecinos, pero siempre debe tener la aprobación de un porcentaje elevado de ellos para que efectivamente pueda ser aplicada.

El monto de esta imposición tributaria es el determinado por el costo de la obra, incluyendo su etapa de proyecto y el financiamiento de la misma. Dicho valor se debe prorratear entre los vecinos impactados que se determinen, si existieran beneficiarios indirectos, se determinará el porcentaje de cada uno de ellos. También podrán establecerse criterios respecto de los beneficiarios, por ejemplo, por usos del inmueble, estableciendo una diferencia en la imposición entre quienes tienen un bien de uso y un bien de cambio.

El Municipio podrá establecer zonas de promoción cuando determine que el impacto de la obra en la valorización de la propiedad es menor al costo de la misma. En estos casos, podrá aportar un porcentaje del costo de la obra que va del 30% al 70%.

3.1.2- Hechos generadores

Son hechos generadores de la Contribución por Mejoras todas las obras físicas que encuadran como infraestructuras y/o equipamientos en el barrio o sector, a saber:

a- Pavimentos de calles
b- Cordón cuneta
c- Veredas
d- Obras hidráulicas
e- Red de agua
f- Red de gas
g- Cámaras de seguridad
h- Construcción, reparación o mantenimiento del espacio público
i- Elementos de seguridad vial y señalética
j- Equipamientos urbanos en salud, deporte, cultura o seguridad.
k- Toda otra obra que sea necesaria en el barrio y que la asociatividad vecino-municipio se constituya en una posible herramienta de financiamiento

3.1.3- Beneficiarios directos e indirectos

Son beneficiarios directos aquellos que ocupan una localización frentista a la obra y son indirectos aquellos que se benefician a pesar de no serlo.

Algunos casos en que se puede distinguir fácilmente al beneficiario directo e indirecto:

a- Cuando el asfalto se realiza sobre una calle central del barrio, jerarquizada por su dimensión, ubicación o servicio de transporte público, son beneficiarios directos todos los que son frentistas a esa obra y son indirectos aquellos que se encuentran a distancia.
b- En el caso de obras como cordón cuneta, veredas, red de distribución domiciliaria de agua o de gas, el beneficiario directo es la parcela beneficiada y no existe beneficiario indirecto.
c- En los casos de infraestructuras de redes que sean necesarias para el abastecimiento de un sector, todos los beneficiarios son directos y son indirectos aquellos propietarios de inmuebles que aun estando en la zona de beneficios no se encuentran conectados a la red.
d- En el caso de las mejoras en el espacio público, principalmente plazas o plazoletas, los beneficiarios directos son aquellos que se encuentren hasta una distancia de doscientos metros lineales (200 m) y los indirectos a quinientos metros (500 m), siempre del punto más cercano de dicho espacio con el punto más cercano de la parcela.
e- Cuando la inversión tenga que ver con la seguridad, se entenderá por beneficiario directo a la parcela que se encuentre a menos de cien metros (100 m) de distancia de la cámara y beneficiario indirecto a la que se encuentre a menos de doscientos metros (200 m) de una cámara, siempre y cuando la obra de seguridad abarque un sistema de monitoreo que conjugue al menos cuatro (4) cámaras de vigilancia.

Sin perjuicio de lo estipulado, la Autoridad de Aplicación podrá establecer mediante informe fundado la pertinencia o no del alcance de la obra para beneficiarios directos o indirectos, modificando los valores establecidos. Un caso posible es el del financiamiento de una avenida de la cual no solo se beneficiarán los vecinos de un barrio sino de varios; en estos casos, corresponde un análisis especial y una determinación de beneficiarios particular.

3.1.4- Autoridad de Aplicación

Como todo lo concerniente a los tributos, es la Secretaría de Economía la autoridad competente en la materia. No obstante, las secretarías de Planeamiento Urbano y de Obras Públicas participan del diseño y ejecución de la misma o de la colaboración en lo que sea pertinente.

3.1.5- Sujeto de pago y proporcionalidad

Cada uno de los propietarios, poseedores a título de dueños o tenedores en cualquier situación de una parcela o sub parcela dentro del espacio que abarque a los beneficiarios directos o indirectos, se convierte en sujeto de pago una vez que se cumplan con los términos establecidos en la ordenanza específica.

El Municipio podrá participar del costo de la obra cuando el valor del suelo este despreciado respecto del impacto que la obra va a producir en los terrenos. Sin embargo, cuando medien otras razones como puede ser la vinculación entre barrios o la accesibilidad a tal o cual equipamiento, podrá ser parte de dicho financiamiento.

La proporcionalidad entre los beneficiarios directos o indirectos se determina sobre el costo de la obra y la proporcionalidad del indirecto respecto al directo será entre cero (0) y cincuenta (50) por ciento.

3.1.6- Determinación de beneficiarios y del prorrateo de la obra

El Municipio podrá establecer categorías dentro de los beneficiarios según el tipo de usos que identifique en el barrio o sector, determinando una diferencia entre bienes de uso y bienes de cambio. Por bienes de uso entenderá toda vivienda -casa o departamento- que se encuentre habitada y por bienes de cambio toda otra propiedad en las que se realicen actividades comerciales, de servicios, productivas y otras. Los terrenos baldíos, con construcciones derruidas u obras paralizadas, forman parte de los bienes de cambio, pero a diferencia de los que tienen uso, el Municipio podrá establecer una proporcionalidad mayor.

Aquellos inmuebles que cuentan con equipamientos sociales (sociedades de fomento, bomberos voluntarios, salas de salud, policía y otros), podrán ser excluidos de la imposición y su incidencia absorbida por el conjunto de los inmuebles sobre los que recae la misma o sobre parte de ellos.

Lo mismo sucede con las bocacalles o tramos en los que no existen frentistas particulares; dichos recorridos deberán ser absorbidos por el conjunto de los propietarios y en todo caso, proporcionalmente por la participación del Municipio en el financiamiento de la obra.

El costo de la obra a prorratear es el cálculo de la misma dividido los metros de frente de una parcela, aplicando un valor diferencial por tipo de beneficiario y tipo de bien.

3.1.7- Procedimientos administrativos

La herramienta de Contribución por Mejoras reconoce dos tipos de procedimiento, conforme la iniciativa sea municipal o particular.

En el caso de que la misma responda a una iniciativa municipal, será la Secretaría de Planeamiento Urbano y/o la Secretaría de Obras Públicas las que tendrán a cargo la responsabilidad de elaborar la documentación técnica tanto de la obra como de la incidencia de la misma en el barrio o sector. Con ello, la Secretaría de Economía elaborará el proyecto de ordenanza respectivo, conforme los elementos constitutivos que posteriormente se señalan. Una vez aprobada la misma, se podrá dar inicio a la obra, la cual será supervisada por la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad.

En el caso de que la misma responda a una iniciativa de los particulares, la misma deberá ser encuadrada en el procedimiento que aquí se marca, cumpliendo los requisitos que se establecen en la normativa provincial y en esta en particular. En estos casos, el proyecto puede ser de las oficinas técnicas municipales o de un privado, en cuyo caso debe cumplir con todos los estándares de cualquier propuesta que se construya en el espacio público, por lo que deberá ser aprobado por la Secretaría de Obras Públicas. La inspección de obra es siempre facultad municipal y es una acción indelegable.

La formalidad de la aplicación de la Contribución por Mejoras podrá ser establecida mediante Decreto.

3.1.8- Elementos constitutivos de la ordenanza

Son elementos esenciales de la ordenanza constitutiva de una Contribución por Mejoras los siguientes:

a- Declaración de utilidad pública del proyecto que se identifica en el Anexo I del proyecto de ordenanza y que obliga al pago de la contribución a los propietarios, poseedores a título de dueño o tenedores en cualquier forma de los inmuebles alcanzados por la propuesta.
b- Creación de un registro de oposición, previo a la ejecución de la obra que deberá estar abierto por lo menos durante diez días corridos y que no deberá superar el treinta por ciento (30%) de individuos opositores. En el caso de que una misma persona -física o jurídica- sea dueña de más de una parcela, su participación está vinculada a la persona y no a la cantidad de parcelas, como tampoco a la superficie.

c- Se deberá dar difusión a la obra, principalmente a los beneficiarios, tanto del proyecto como de la herramienta. Esto debe suceder al menos una semana antes de que abra el registro de oposición. La misma podrá ser por medios de difusión públicos o mediante correspondencia física o virtual con los titulares de dominio de las parcelas impactadas.
d- Se establecerán claramente las consideraciones principales del proyecto, la licitación y la obra, dejando en claro a quién corresponde cada una de ellas (proyecto y obra), como también la forma de licitación de la misma.
e- Se establecerá claramente el monto de obra y la fórmula de su prorrateo. Se deberá especificar si la obra incluye o no la etapa de proyecto (en el caso de contratación de profesionales para ello o si será el Municipio el que realice el mismo), como también si en la determinación del costo está incluido el costo financiero de la misma. La fórmula de prorrateo deberá identificar en primer lugar la participación o no del Municipio en el costo de la obra, en segundo lugar, identificará claramente a los beneficiarios directos e indirectos; dentro de cada uno de ellos, podrá distinguir con incidencias diferentes los inmuebles de viviendas habitadas y los que no.
f- Se deberá presentar un Anexo II en que deberá constar tácitamente los inmuebles impactados por el proyecto de ordenanza, incluyendo sus principales datos dominiales.
g- La Autoridad de Aplicación establecerá la forma de liquidación y de pago. El pago puede establecerse a partir del cincuenta por ciento de ejecución de la obra, pudiendo ser al contado o en cuotas. De ser al contado, el precio no debe incluir el costo del financiamiento. El Municipio también podrá establecer un pago adelantado, entre la adjudicación de la obra y el inicio de la misma hasta un treinta por ciento de su ejecución, para lo cual podrá disponer de un descuento sobre el monto a pagar.

Son elementos opcionales de la ordenanza constitutiva de una Contribución por Mejoras los siguientes:

h- La identificación de beneficiarios que justifiquen una eximición o reducción de la imposición, sean personas físicas o jurídicas que, por alguna evaluación social o ambiental exhiban un fundamento claro.
i- La opción de veedurías ciudadanas, es decir la participación de vecinos identificados que colaboren en el seguimiento de la obra y en la correcta ejecución de la misma.

3.1.9- Contratación por parte de los vecinos

Cuando la obra sea iniciativa de los vecinos y ellos tengan a cargo el ciento por ciento (100%) del financiamiento de la misma, estos podrán contratar una empresa privada para la ejecución de los trabajos, siempre y cuando la misma cumpla con los requisitos exigidos por la Secretaría de Obras Públicas para cualquier empresa de construcción que trabaje en el Partido de Bahía Blanca. En estos casos, el proyecto debe ser aprobado por el Municipio y el decreto establecerá los puntos a salvar, como ser el registro de oposición, el monto de la obra, la distribución de beneficiarios y el prorrateo de la misma.

La obra deberá ser realizada conforme las reglas del arte y las disposiciones reglamentarias impuestas por este Código. Una vez finalizada, la obra se entrega al Municipio y a partir de allí deberá correr un plazo mínimo de seis (6) meses de garantía.

3.1.10- Cláusula especial

La Contribución por Mejoras solo se puede aplicar cuando por el mismo hecho generador no se ha aplicado la Contribución por Valorización, tal como lo señala la Ley 14.449 y viceversa.

Sin embargo, la Autoridad de Aplicación podrá incorporar en el proyecto de ordenanza una cláusula especial en la que establezca que, en el caso de que no se supere el registro de oposición, el Municipio podrá realizar dicho proyecto de obra bajo el régimen de contribución por valorización, en cuyo caso deberá realizar un estudio de valor de las propiedades en la zona para, posteriormente a la obra, volver a realizarlo y establecer el incremento de valor obtenido. Ese estudio lo podrá realizar hasta doce meses después de finalizada la obra y el porcentaje a aplicar no podrá exceder el treinta y tres por ciento (33%) de la valorización obtenida. Para el estudio se podrán tomar valores testigos representativos en el sector por estudios de mercado, difusiones de ofertas obtenidas de medios de prensa, publicidades digitales y ofertas comerciales por inmobiliarias, como también tasaciones sobre algunos de los bienes. A partir de allí, la contribución se convierte en obligatoria.

3.2- Contribución obligatoria por valorización inmobiliaria (COVI)

3.2.1- Concepto, arraigo y alcance

La contribución obligatoria es la imposición tributaria establecida a fin de recuperar las valorizaciones inmobiliarias generadas, o partes de ellas. Las mismas son de carácter complementario a otras exigencias urbanísticas, y por lo tanto adicionales a las cesiones establecidas en el Art. 56º del DL 8912/77, a las restricciones al dominio aplicables al inmueble, a la provisión de infraestructura exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

Se entiende de manera indistinta a la Contribución obligatoria por valorización inmobiliaria (según como se la define en la Ley Orgánica de las Municipalidades) y a la Contribución al Desarrollo Urbano (como se la establece en las ordenanzas fiscal e impositiva)

3.2.2- Definición de valorización inmobiliaria

Se entiende por valorización inmobiliaria a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado, ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperadas públicamente.

Dicha valorización se expresa en la diferencia entre la valuación inicial o previa (Val 1) al hecho generador y la valuación posterior (Val 2) de los inmuebles beneficiados, luego de la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores enunciados por la Ley 14449 e incorporados en esta ordenanza.

3.2.3- Hechos generadores

Son hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias producidas en el partido de Bahía Blanca las modificaciones introducidas por el presente Código o las que puedan surgir respecto de las situaciones precedentes, como ser:

i) La incorporación al Área Urbana o al Área Complementaria de inmuebles clasificados dentro del Área Rural.

ii) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del Área Complementaria.
iii) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
iv) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio en las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
v) La ejecución de obras públicas, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
vi) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
vii) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Sin perjuicio de la existencia de otras, el presente Código considera dentro de este ítem:

a- El mayor potencial edificatorio cuando el mismo corresponda a la obtención de algún beneficio otorgado por la norma.
b- El mayor potencial de uso cuando se origina en la desafectación de retiros por ensanches de calles.
c- La desafectación de una protección patrimonial, cuando la misma impacte en la valorización del inmueble.
d- Cuando el paso de un Área Urbana a un Área Complementaria implique un beneficio en la menor exigencia de infraestructuras o en su inmediata concreción.

3.2.4- Cláusula especial

Los hechos generadores se aplican tanto a las obras cuya documentación es presentada formalmente, como también en aquellos casos en que, de oficio, el Municipio pueda actuar, analizando el caso y la conveniencia de regularizar la situación, liquidando de oficio la contribución por la valorización inmobiliaria.

3.2.5- Autoridad de aplicación

La Secretaría de Planeamiento Urbano o la que en un futuro la reemplace a través de las áreas específicas identificará las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales implicadas en ese proceso.

3.2.6- Mínimos y máximos de la Contribución

La Participación en la Valorización Inmobiliaria generada por acción del Estado se establece en un mínimo del diez por ciento (10%) de dicha valorización y un máximo que no puede superar al establecido por la instancia superior de Justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

En función de lo establecido en la Ley provincial, se establecen tres (3) rangos de aplicación de la Contribución, que serán determinados por los hechos generadores:

a- Bajo: entre el diez y el quince por ciento (10-15%)
b- Medio: entre el dieciocho y el veinticuatro por ciento (18-24%)
c- Alto: entre el veinticinco y el treinta y tres por ciento (25-33%)

La Autoridad de Aplicación debe observar que en el territorio apliquen las diferencias de valorización, conforme se establece en los principios y objetivos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

En función de lo establecido y del análisis realizado, la autoridad municipal competente en la materia establecerá con precisión el porcentual de participación en la valorización generada.

La tipificación de los casos colabora en una mayor facilidad de aplicación de la Contribución, aunque siempre queda presente la posibilidad de un análisis económico con estudios previos y posteriores al hecho generador.

3.2.7- Sujetos de pago

Son sujeto de pago de la "Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria" (COVI) los titulares registrales, poseedores, usufructuarios y herederos declarados como tales de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo:

a) El Estado Nacional, Provincial y Municipal.

b) La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.

c) Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de bomberos voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.

d) La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional o similar.

3.2.8- Plazo o cesión de pago

Los plazos para efectuar la contribución obligatoria serán determinados de oficio por el Municipio de acuerdo a lo establecido por la Ley 14449, art. 48°, con los alcances previstos en el presente artículo.

1) Modificaciones de Áreas, modificaciones de Zonificación dentro de la misma Área o autorizaciones de mayores aprovechamientos (art. 9°, incs. B) y c):

a) Cuando las modificaciones normativas de Áreas y/o Zonas sean gestionadas por el Municipio en respuesta a solicitudes hechas por particulares, las COVI se efectivizarán al momento de la entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, compromiso que será expresamente incluido en un Convenio Urbanístico celebrado a esos efectos entre Municipio y propietarios.

b) Cuando las modificaciones sean impulsadas por el Municipio por actualización de sus normas de ordenamiento territorial y de acuerdo a las características del caso, se definirá si

las COVI se efectivizarán al momento de la entrada en vigencia de la Ordenanza sancionada, -compromiso que será expresamente incluido en un Convenio Urbanístico celebrado a esos efectos entre Municipio y propietarios- o bien, cuando se aprueben urbanizaciones, subdivisiones o construcciones sobre los predios o cuando se transfiera el dominio.

c) Cuando el Municipio autorice la ejecución de programas o proyectos particulares y la COVI se constituya como cesión de una porción del inmueble a intervenir, o equivalente en inmuebles localizados en otras zonas, se hará efectiva al momento de su aprobación final -previamente detallada en los planos de propuesta-. Cuando la COVI sea en dinero efectivo se concretará, del mismo modo, en simultáneo a dichas aprobaciones.

2) Contribuciones obligatorias originadas en autorizaciones administrativas que permitan grandes desarrollos inmobiliarios (art. 9°, inc. D):

a) Cualquiera sea el tipo de desarrollo, escala y forma de pago determinada, la contribución obligatoria se efectivizará en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas, incluyendo los conjuntos inmobiliarios que tramiten su regularización en el marco de un proceso de empadronamiento los cuales deberán acreditar el pago de la contribución obligatoria correspondiente en forma previa a la generación de las unidades funcionales o subparcelas.

b) Cuando los desarrollos inmobiliarios tengan una superficie superior a los 5.000 m2. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio, cederán el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable en concepto de pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final (Ley Provincial. 14449, art. 51°). El saldo correspondiente se completará en simultáneo a las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

3) Contribuciones obligatorias originadas en ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras (art. 9°, inc. E):

a) La contribución obligatoria se podrá efectivizar a partir del momento de finalización de la obra, en porciones de inmuebles o bien en dinero en un único pago o en cuotas con la correspondiente actualización de las mismas.

b) En el caso que durante ese período se solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo sea aprobado, la contribución se efectivizará sin dilaciones en simultáneo a la concreción de las autorizaciones administrativas de aprobación final de las propuestas.

4) Contribuciones obligatorias originadas en otros hechos, obras, acciones o decisiones administrativas que en conjunto o individualmente incrementen el valor de un inmueble (art. 9°, inc. F), a los fines de definir el plazo de pago, el Municipio evaluará su posible asimilación a los casos definidos (art. 9°, incs. A), b), c), d) ó e). De no resultar asimilable a ninguno de los hechos previstos, analizará el caso y dispondrá el plazo de pago correspondiente.

Cualquiera fuera el hecho generador, en todos los casos o situaciones que se produzcan actos de transferencia de dominio sobre el inmueble valorizado, en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, la COVI se efectivizará en simultáneo a dicho acto.

3.2.9- Momento de exigibilidad

La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción del Estado, será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14.449, art. 48º, cuando:

a) Solicite un permiso de urbanización, subdivisión y/o construcción y el mismo se apruebe.

b) Se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo.

c) Se produzcan actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

3.2.10- Formas de pago

En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectivizará mediante la cesión de suelo, unidades inmobiliarias edificadas u obras. Excepcionalmente podrá optarse por una contribución en dinero efectivo cuando no fuese posible efectuar dicha compensación material.

Las formas previstas, de aplicación alternativa o combinada son:

a) Cediendo al municipio una porción de la parcela objeto de la participación, de valor equivalente al monto de la contribución.

b) Cediendo al municipio parcelas localizadas en otras zonas del área urbana y/o complementaria, linderas al área urbana, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios establecidos por la Ley 14.449, art. 15º, inc. A), previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incluyendo las valorizaciones producidas.

c) Cediendo al municipio unidades inmobiliarias edificadas en el mismo inmueble objeto de la participación u otro, de valor equivalente al monto de la contribución.

d) Abonando en dinero efectivo el monto correspondiente a dicha contribución o ejecutando obras de infraestructura o de equipamientos sociales en lugares determinados por el Poder Ejecutivo, que equiparen en su costo al monto de la contribución.

Las parcelas, porciones de parcelas, unidades inmobiliarias edificadas u obras a ceder serán definidas por el Poder Ejecutivo con la mejor delimitación de localización en función del interés colectivo y contarán con accesibilidad e igual provisión de infraestructuras que el resto del predio o edificio. En el caso excepcional que la COVI deba ser equiparada por dinero en efectivo, se considerará el valor de m² de un predio o construcción de similares características, vigente al momento de pago, ajustado al valor equivalente determinado por ARBA u organismo provincial con competencia específica en valuaciones inmobiliarias. Cuando sea financiada en cuotas, se aplicarán los intereses fijados por el Banco de la Provincia de Buenos

Aires para sus operaciones de descuento, resguardando que el pago correspondiente no presente distorsiones.

La alternancia o combinación entre las formas de pago será evaluada por la Autoridad de Aplicación considerando las equivalencias que correspondieren para cada caso.

3.2.11- Destino de las contribuciones

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al "Banco Municipal de Inmuebles". El Municipio podrá canjear los inmuebles por otros de interés social, o en su defecto deberá enajenarlos sea a través del propio desarrollador o mediante subasta pública con una base real del valor de mercado.

Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Promoción del Hábitat, a la cuenta de Financiamiento y Asistencia Técnica para la mejora del Hábitat, administrada por la Secretaría de Infraestructura.

3.2.12- Determinación de las contribuciones

La Contribución por valorización inmobiliaria o Contribución al Desarrollo Urbano se determinará de oficio conforme lo determine la ordenanza fiscal e impositiva vigente al momento de la determinación, de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles.

Las valuaciones inicial y posterior tomarán como unidad de cálculo el valor de metro cuadrado del inmueble en su constitución original, previa al hecho generador, y el valor del metro cuadrado con posterioridad al mismo, computando el total del área neta edificable después de estimar y descontar las superficies de calles públicas y cesiones exigibles, o bien el total del volumen edificable, según corresponda. Una vez calculada la valorización sobre el inmueble, se aplicarán los porcentajes establecidos para cada caso determinando el monto de la contribución obligatoria.

Cuando el potencial edificatorio se base en un aumento del FOS, del FOT, de la densidad o de la altura, se establecerá la superficie cubierta beneficiada por la norma, aplicando entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) de su superficie construida como rango bajo y alto para la determinación de la contribución. En el caso de que la contribución se especifique en dinero, se establecerá como cálculo el valor del metro cuadrado de la construcción establecido por la Cámara Argentina de la Construcción al mes anterior de la liquidación de la contribución.

Cuando la contribución se base en un cambio de uso, el valor base para el cálculo podrá realizarse con el cambio del valor del suelo o se establecerá una equivalencia entre valores residenciales, comerciales y otros.

En forma justificada y en el marco de las directrices municipales de ordenamiento territorial, los porcentajes de referencia podrán elevarse cuando las particularidades de los predios o las edificaciones, o la diversidad de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten.

En todos los casos en los que el Municipio ejecute infraestructuras de servicios u obras, el costo de las

mismas deberá adicionarse al monto de la contribución obligatoria determinada, a excepción de aquellas que se hubieran realizado como contribución por mejoras y aportado como tales.

3.2.13- Cómputo de las contribuciones mínimas y plazos de cesión o pago

El cómputo de la Contribución se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación. Sin perjuicio de ello, cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la Contribución. Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la creación o ampliación de zonas residenciales extraurbanas o análogas (barrios cerrados o clubes de campo) en área urbana, complementaria o rural, se calculará sobre el total de la superficie neta edificable una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes. En el caso de loteos, la identificación de las parcelas a ceder se hará de forma tal que las mismas guarden una equilibrada distribución entre sus fracciones y manzanas, como también en sus dimensiones y orientación. De ninguna manera pueden aceptarse como parte de la contribución lotes ubicados en zonas sin servicio, con cercanía a estructuras de tendido de cables aéreos, ductos o cualquier situación que deprecie el valor del suelo.

Las parcelas a recibir por el municipio, como contribución por ampliaciones del área urbana o por creación o ampliación de zonas residenciales extraurbanas deberán estar precisamente identificadas en convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos, así como también el momento de su efectivización.

a) Ampliación de área complementaria y creación o ampliación de zonas residenciales extraurbanas:

Hecho generador	**Incorporación al Área Complementaria de inmuebles clasificados en el Área Rural**
Obligaciones	Infraestructura ejecutada por el desarrollador Cesiones de espacios públicos y circulatorios (cuando corresponda)
Contribución ALTA	Desarrollos de barrios cerrados, clubes de campo y residencial extraurbana.
Contribución MEDIA	Desarrollos de tejidos abiertos con interés social.
Contribución BAJA	Otros desarrollos que modifiquen el destino del suelo, incluyendo parcelamientos sociales por Ley de Acceso Justo al Hábitat.

b) Ampliación del área urbana o creación de figuras cerradas dentro del área urbana:

Hecho generador	**Incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados en el Área Rural o en el Área Complementaria.**

Obligaciones	Infraestructura ejecutada por el desarrollador Cesiones de espacios verdes, libres y públicos, y equipamientos comunitarios.
Contribución ALTA	Cuando el suelo incorporado al Área Urbana se encuentre dentro del segmento alto en el valor de la tierra.
Contribución MEDIA	Cuando el suelo incorporado al Área Urbana se encuentre dentro del segmento medio en el valor de la tierra
Contribución BAJA	Cuando el suelo incorporado al Área Urbana se encuentre dentro del segmento bajo en el valor de la tierra

c) Mayor aprovechamiento edificatorio a partir de la modificación del régimen de usos del suelo:

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana o complementaria que se benefician por un cambio de uso del suelo, como ser de residencial unifamiliar a multifamiliar o a comercial, entre otras posibilidades. El cambio de uso puede estar combinado con un mayor potencial de construcción, con lo cual se deben combinar las contribuciones.

Hecho generador	Modificación del régimen de usos del suelo o de la zonificación
Contribución ALTO	Construcciones realizadas que modifican su uso, incrementando el mismo de residencial unifamiliar a multifamiliar, o a comercial, en zonas de alto valor del suelo.
Contribución MEDIA o BAJA	Construcciones realizadas que modifican su uso, incrementando el mismo, en zonas de valores medios del suelo
Contribución Según estudio particular	Toda otra modificación que incremente valor y que esté por fuera de los usos predominantes o admitidos.

d) Mayor aprovechamiento edificatorio en el área urbana:

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana o complementaria a los que se ha incrementado el FOS, FOT y/o la densidad y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir del cambio de norma, la Contribución se determinará en superficie cubierta, calculada sobre la diferencia entre las edificadas o edificables en el predio objeto de la valorización, previas a esta normativa, y las superficies que se pretendan construir según lo indicado en el plano municipal de permiso de obra y se ajustará con las inspecciones o con el final de obra.

Hecho generador	**Mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, por incremento de FOS, FOT o Densidad, de forma individual o conjunta.**
Contribución MEDIA o ALTA, según valor del suelo	Construcciones a ejecutar que utilicen una mayor capacidad del FOT que la norma pre existente.
Contribución MEDIA o ALTA, según valor del suelo	Construcciones realizadas que utilizan una mayor capacidad del FOS que la norma pre existente.
Contribución MEDIA o ALTA, según valor del suelo	Construcciones realizadas que utilizan una mayor capacidad del FOS y del FOT que la norma pre existente.

e) La ejecución de obras públicas:

Esta contribución es aplicable a los inmuebles del área urbana o complementaria cuando los mismos son beneficiados directa o indirectamente por una obra pública. Para la aplicación del mismo es imprescindible que no se haya aplicado el mecanismo de contribución por mejoras sobre la misma obra o, lógicamente, que la obra no haya sido pagada por el desarrollista o los vecinos.

La determinación de la contribución se hará por Decreto en el cual se deberá especificar la obra a realizar, el monto de ejecución de la misma, el plazo de obra proyectado, la identificación de parcelas separadas en construidas y baldías, con un estudio del valor medio de los terrenos. Los datos consignados se deben corresponder con un informe técnico en el cual se contemple también la evaluación de impacto ambiental y social, si fuera necesario.

La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento.

Hecho generador	**Ejecución de obras públicas, cuando no se ha utilizado el mecanismo de contribución por mejoras**
Contribución MEDIA o ALTA, según valor del suelo	Parcelas construidas y habitadas, con obras en ejecución o presentación de planos.
Contribución BAJA	Parcelas construidas y habitadas con informe social positivo.
Contribución ALTA	Parcelas baldías, con obras paralizadas o construcciones derruidas.

f) Subdivisión de predios de más de 5.000 m²:

Esta contribución es aplicable a predios del área urbana o complementaria, que mantienen o no la norma pre existente, pero cambia su condición de suelo rústico a suelo parcelado. Aplica sobre toda

parcela igual o mayor a 5.000 m2 a los que se ha otorgado un mayor aprovechamiento, a partir de la vigencia de la nueva norma o de una norma especialmente otorgada. Los predios podrán estar conformados por una o más parcelas de origen.

En el caso de no poder compensar con suelo, se calculará su precio de mercado y se multiplicará por un coeficiente de ponderación, de tal forma de reconocer parte del precio futuro.

Este apartado aplica siempre y cuando no se haya aplicado uno de los ítems anteriores; pero este es de aplicación para otros tipos de emprendimientos como ser grandes superficies comerciales (venta mayorista o minorista), recreativas, cementerios privados, barrios privados o clubes de campo cuando se mantengan dentro de la misma área, entre otros.

Hecho generador	**Subdivisión o edificación de predios mayores a 5.000 m²**
Obligaciones	Infraestructura preexistente o ejecutada por el desarrollador Cesiones de espacios verdes, libres y públicos, y equipamientos comunitarios, son cargas públicas diferentes a la Contribución.
Contribución ALTA	Cuando la subdivisión o edificación en un predio mayor de cinco mil metros se realiza a partir de un cambio de norma en una zona de valor del suelo alto.
Contribución MEDIA	Cuando la subdivisión o edificación en un predio mayor de cinco mil metros se realiza a partir de un cambio de norma en una zona de valor del suelo medio o bajo.

Conforme lo que establece la Ley 14449, los grandes desarrollos inmobiliarios cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, el diez por ciento (10%) de la superficie total de los predios afectados o su equivalente en dinero, suelo u obra.

g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita en conjunto o individualmente el incremento del valor del inmueble para permitir un mayor aprovechamiento del suelo:

La Contribución se computará de acuerdo al hecho generador especificado o identificado según la variable más conveniente: cantidad de parcelas, valor del m2 del suelo o valor del m2 construido a partir de tasaciones o estudios de precios de mercado.

Se identifican algunos casos que forman parte de este inciso, aunque no quiere decir que sean todos, ya que queda claro el sentido de apertura que le da la ley y la condición que la acción debe cumplir sobre la propiedad, esto es la valoración de la misma por causa de una acción del Estado.

Hecho generador	**Todo otro hecho, acción u obra realizada por el Estado que incremente el valor de la propiedad**

Obligaciones	Según la particularidad del hecho imponible
Contribución según estudio particular	El mayor potencial edificatorio cuando el mismo corresponda a la obtención de algún beneficio otorgado por la norma.
Contribución según estudio particular	El mayor potencial de uso cuando se origina en la desafectación de retiros por ensanches de calles
Contribución según estudio particular	La desafectación de una protección patrimonial, cuando la misma impacte en la valorización del inmueble.
Contribución según estudio particular	Cuando el paso de un Área Urbana a un Área Complementaria implique un beneficio en la menor exigencia de infraestructuras o en su inmediata concreción.

3.2.14- Modo de implementación

Ante cada uno de los hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias, la Autoridad de Aplicación iniciará el procedimiento administrativo correspondiente a fin de hacer efectivo el cobro de la contribución obligatoria, incluyendo su determinación, la forma y el plazo de cesión o pago, así como las cláusulas acordes a las particularidades del caso, atendiendo en todos sus conceptos a las urgencias y demandas locales de hábitat, con primacía en el interés público y colectivo de la comunidad.

La Autoridad de Aplicación definirá por reglamentación los contenidos de documentación que tendrá el expediente.

CAPÍTULO IV. COMISIONES y otras estructuras de articulación

4.1- Comisión Asesora Permanente de Planeamiento Urbano

La “Comisión Asesora Permanente de Planeamiento”, creada a instancias del Código de Planeamiento Urbano según Decreto 2353/91 y su modificación por Decreto 948/11, mantienen su vigencia.

Son funciones de dicha Comisión, asesorar a los órganos de gobierno y a los funcionarios municipales, a requerimientos de éstos o por propia iniciativa, en todo lo atinente a la interpretación, aplicación, revisión y modificación del presente Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, como así también en el Plan que le da origen.

La Comisión se integra con un representante de los diferentes colegios profesionales, a saber: Colegio de Agrimensores, Colegio de Arquitectos y Urbanistas, Colegio de Técnicos y Colegio de Ingenieros. El Departamento Ejecutivo podrá disponer la incorporación de representantes de otras entidades que, por su naturaleza e idoneidad, pueden contribuir mejor al cumplimiento de los objetivos de la Comisión.

Cada organización designará a sus representantes y dichos profesionales cesarán en su representación en el momento mismo que la organización lo establezca.

4.2- Comisión Asesora de Patrimonio

La "Comisión Asesora Permanente Ad-Honorem para la Preservación del Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico e Histórico del Partido de Bahía Blanca", creada a instancias de la Ordenanza 3929/84, mantiene su vigencia y tiene incumbencia específica en el Título VII, Capítulo 2 del presente Código.

La Comisión Asesora redactará su propio Reglamento Interno, en un todo de acuerdo con lo previsto en esta norma, el cual será aprobado por la Autoridad de Aplicación y será promulgado como Decreto Reglamentario. Un eje central de la política patrimonial es impulsar valores de concientización que generen un compromiso futuro duradero.

Es tarea central de la Comisión Asesora proponer una agenda de acciones que se desarrollen en el tiempo y que permitan abordar diversas fases de la concientización, como la educación y la difusión. Los siguientes incisos son indicativos de las acciones a desarrollar y la Comisión Asesora deberá dar cuenta anualmente de las acciones realizadas y de las programadas para cada nuevo año:

La Comisión Asesora podrá intervenir en el Registro Municipal para la Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca (Inventario) opinando sobre los criterios de selección, valoración y protección, señalando a la Autoridad de Aplicación las modificaciones, cambios o incorporaciones que entiende que deban realizarse. De manera similar, opinará sobre los instrumentos de gestión y de financiamiento, proponiendo aquellas medidas que permitan sustentar una política de recuperación patrimonial sobre los bienes seleccionados. Propondrá nuevas normas de incorporación de bienes al Inventario, como también la jerarquización de los propios a instrumentos de mayor jerarquía.

La Comisión Asesora intervendrá en aquellos expedientes en los que no se encuentre protocolizada la participación de la Autoridad de Aplicación o que, a criterio de esta u otra norma, se especifique su opinión. En todo caso, velará por la celeridad administrativa y la contundencia de su dictamen, sin dar lugar a erróneas interpretaciones ni demoras en el tiempo. Si bien su dictamen no es vinculante, se considera sustancial y deberán existir fundadas opiniones para diferir con dicho informe.

La Comisión Asesora evaluará y velará por el cumplimiento real que tenga la herramienta de Transferencia del Potencial Edificatorio y otras que buscan permitir aumentar las posibilidades de recuperación de edificios patrimoniales. Conforme a ello, cuidarán de la eficiencia en la aplicación y de la eficacia en el logro de los resultados.

4.3- Unidad de Planificación y Coordinación de Ductos

La Unidad de Planificación y Coordinación de Ductos (UPCD) de Bahía Blanca, se rige conforme lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 12.749. Es un organismo municipal encargado de organizar, ordenar y controlar la infraestructura subterránea y aérea de ductos (cañerías, fibra óptica, electroductos) en el partido de Bahía Blanca, utilizando un Sistema de Información Geográfica (SIG) actualizado en línea.

4.4- Unidad de Planificación y Coordinación de Infraestructuras de Servicios

Se crea la Unidad Funcional de Planificación y Coordinación de Infraestructuras y Servicios, conformada entre el Departamento Ejecutivo Municipal y las empresas prestatarias de servicios públicos, con el objetivo

de articular planes, obras y permisos, con el fin de lograr un crecimiento sostenido de las mismas, un uso sostenible del suelo y las mejores condiciones para el desarrollo de la construcción en el Partido de Bahía Blanca.

Por el Ejecutivo Municipal, la Unidad estará conformada por la Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Planeamiento Urbano, por las empresas prestadoras de servicios lo integrarán Aguas Bonaerenses S.A., Camuzzi Gas Pampeana y Empresa Distribuidora de Energía del Sur. Sin perjuicio de ello, se podrán sumar otras áreas de gobierno y otras empresas conforme la necesidad de un abordaje más amplio lo haga necesario.

4.4.1- Son objetivos del trabajo generado por la Unidad:

La articulación de planes y proyectos de inversión, con plazos programados a fin de articular políticas urbanas.

La definición clara de zonas, sectores y distritos en los que se puedan desarrollar inversiones y/o en los que se deban condicionar a la realización de infraestructuras.

La adecuada gestión de los tiempos de trámites, con el fin de no generar retrasos en las inversiones.

El control estricto de las conexiones, asegurando siempre el cumplimiento de las normas establecidas.

La coordinación de obras de infraestructura y de las reparaciones necesarias, estableciendo formas de cooperación orientadas al logro de los resultados.

Toda otra acción que contribuya a generar un ambiente articulado de inversión pública y privada orientada a la satisfacción de un hábitat sostenible.

4.4.2- Reglamentación

El Poder Ejecutivo dictará la reglamentación necesaria, en conjunto con las empresas prestatarias, para su operatividad a efectos de efectivizar la coordinación de actuaciones conjuntas entre las estructuras funcionales del Ejecutivo y las empresas a los fines de cumplir con los objetivos para los cuales se crea la Unidad.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, TRÁMITES E INFRACCIONES

CAPÍTULO I. CERTIFICADOS y PERMISOS

1.1- Factibilidad y Certificado de Zonificación/Radicación

La factibilidad es el estudio que determina si un proyecto es viable técnica, económica y legalmente. Analiza si la actividad que se quiere realizar es compatible con Plan de Ordenamiento Territorial y el presente Código. El certificado de zonificación es un acto administrativo emanado por la Autoridad de Aplicación que indica qué usos (residenciales, comerciales, servicios, productivo y de equipamientos) están permitidos en un terreno específico según la zonificación regulada en el presente. Ambos instrumentos son claves para garantizar que un proyecto comercial o inmobiliario cumpla con las normativas locales y sea realizable.

Los estudios se requerirán para aquellas actividades conforme lo prevé Planilla de Usos incorporada como ANEXO I (Punto 5).

1.1.1- Requisitos y documentación

Los requisitos y documentación a presentar serán definidos por vía reglamentaria al momento de tramitarse.

1.1.2- Lotes que pertenecen a dos zonas

Cuando un lote forme parte de dos zonas diferentes, deberá respetar las condiciones de cada una de dichas zonas; es decir, que no podrá trasladar ni potencial de edificabilidad ni usos de una parte del lote a otro.

1.2- Información Catastral y Urbanística (ICU)

Es un informe que cualquier vecino puede solicitar sobre una parcela o inmueble donde se especifican los datos catastrales (nomenclatura, medidas de parcela, plancheta de la manzana, ubicación dentro del macizo, nombre de calles, restricciones al dominio, etc.), antecedentes (superficies construidas declaradas, expedientes, antecedentes), indicadores urbanísticos y usos (se informa sobre los usos propuestos por el requirente). No se informa sobre titulares de dominio ni sobre deudas. Se obtiene mediante pago de sellado administrativo.

1.2.1- Documentación a presentar

El trámite se realiza a través de la página web del municipio, y a su inicio el contribuyente deberá contar con los siguientes datos y documentación:

a) Localidad de referencia: Bahía Blanca, Cabildo, Ing. White, etc.

b) Nomenclatura catastral de los inmuebles involucrados a la solicitud

c) Número de partida inmobiliaria que identifica a los inmuebles del inc. "b"

d) Nivel del terreno, entregado por la autoridad municipal competente.

e) Domicilio de referencia: compuesto por Calle y Número.

f) Recibo del sellado administrativo.

g) Domicilio fiscal electrónico: es la dirección de correo electrónico en la que se recibirán todas las notificaciones y avisos desde el Municipio.

h) Copia de Documento Nacional de Identidad del recurrente.

1.3- Visado de mensura

En las mensuras, el visado municipal tiene por objeto verificar que las parcelas proyectadas cumplan con las condiciones urbanísticas y dimensionales establecidas para la zona correspondiente, tales como superficie mínima, frente parcelario, cesiones, restricciones, accesos y destino del suelo. Asimismo, el municipio controla la adecuación de la subdivisión al ordenamiento territorial vigente, constituyendo un requisito previo para la aprobación y registración del plano.

1.3.1- Requisitos y documentación

Los requisitos y documentación a presentar serán definidos por vía reglamentaria al momento de tramitarse.

1.4- Permisos relacionados con la construcción o demolición en las parcelas

Previo a la realización de cualquier tarea constructiva, debe solicitarse un permiso -de obra o demolición- que se ajustará a las características y complejidad de la obra en cuestión.

No se podrá realizar la tarea sin la aprobación de los alcances de cada permiso.

Los permisos se clasifican en:

a- Avisos de obra
b- Permisos de demolición
c- Permiso de ejecución de obra civil
d- Permiso de ejecución de instalaciones

Existen casos particulares que deben ser considerados, como ser:

e- La coexistencia de más de un permiso en una misma parcela
f- Las acciones en edificios catalogados como bienes patrimoniales
g- Las acciones en edificios adyacentes a bienes patrimoniales
h- Las acciones en edificios o barrios populares o en Zonas Prioritarias del Hábitat Social
i- Las acciones en zonas de injerencia portuaria.
j- Las acciones llevadas adelante por organismos de gobierno, entres autárquicos u otros organismos gubernamentales de cualquier nivel.

1.4.1- Avisos de Obra

El aviso de obra autoriza exclusivamente a ejecutar las siguientes tareas de mantenimiento y modificación en edificaciones existentes:

a- Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas de fachadas o instalar toldos y/o marquesinas, cuando se requiera la colocación de vallas provisorias para ocupar la vereda con materiales y/o se requiera el armado de andamios y/o defensa para evitar la caída de materiales.
b- Reemplazar y/o ejecutar -en interiores- contrapisos, carpetas de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.
c- Realizar modificaciones internas menores, como abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes, siempre que no cambien las condiciones estructurales ni de habitabilidad de los locales.
d- Terraplenar y rellenar terrenos.
e- Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con las condiciones de accesibilidad a la edificación.
f- Reemplazar el material de cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.
g- Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen un aumento de capacidad.

El aviso de obra se otorga una vez evaluada la documentación exigida en los Reglamentos Técnicos. La ejecución de las tareas comprendidas en el Aviso de Obra es de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, el cual puede contar con un profesional habilitado para ejecutar la obra, quien asume las responsabilidades según el alcance de su título.

1.4.2- Permiso de demolición

El trámite de demolición con permiso es el proceso administrativo obligatorio por el cual un contribuyente obtiene la autorización municipal legal para efectuar un derribo -total o parcial- de una estructura o construcción. Este permiso garantiza que las tareas se realicen de forma segura, controlada y bajo las normas urbanas vigentes. La ejecución de las tareas comprendidas en el mismo es de exclusiva responsabilidad de los sujetos intervinientes.

1.4.2.1- Requisitos y documentación

La documentación a presentar podrá ser confeccionada de manera tradicional o en registros electrónicos, según lo determine la Autoridad de Aplicación de la presente norma. En cualquier caso, se deberá garantizar la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento y actualización de la información.

La documentación requerida es la siguiente:

a) Solicitud de demolición.
b) Acreditación de vinculación tributaria a través del procedimiento establecido por la normativa mediante el cual un solicitante de un permiso de obra demuestra ante la autoridad competente que es el responsable del pago de los tributos inmuebles, legitimando así su derecho a intervenir sobre dicho inmueble.
c) Plano visado por el Colegio respectivo.

d) Libre deuda municipal o convenio de pago
e) Certificado de desratización conforme lo establece la Ordenanza Municipal N° 7932 o la que en un futuro la reemplace.
f) Planilla de información Catastral y Urbanística aprobada por los Departamentos de Catastro y de Planeamiento Urbano, con declaración jurada o fotocopia del título, si corresponde.
g) Una copia de planos (en formato a determinar)

1.4.2.2- Diferencias entre la construcción existente y los registros.

La documentación del Permiso de Demolición deberá estar conforme a la construcción existente; es decir que el profesional interviniente, deberá primeramente relevar la totalidad de la construcción existente en la parcela. Si hubiera diferencias, con los antecedentes constructivos obrantes en el municipio correspondiente a expedientes de construcción con final aprobada, las mismas deberán indicarse en el plano que se presente. Si de dicha comparativa surgen diferencia de superficie, tanto en más como en menos, éstas deberán tener un tratamiento mediante los procedimientos de construcción y/o demolición no registrados. Si no existen diferencias en silueta y superficies con el antecedente constructivo, simplemente constará el registro y la descripción que se haga en la memoria descriptiva del bien existente.

1.4.2.3- Demolición de obras no registradas

Cuando la obra a demoler no cuente con la documentación correspondiente, el profesional deberá presentar un relevamiento de lo existente, conformado por la documentación técnica planimétrica necesaria para dar cuenta de la edificación y de su estado (planos de plantas, cortes fachadas), una memoria descriptiva y fotografías del estado de la misma. Esa documentación se presentará como un plano conforme a obra y se categorizará como “conforme a obra”, especificando el tipo al cuál se refiere.

El trámite de empadronamiento (conforme a obra) y de demolición puede constituirse en un solo acto administrativo, a fin de presentar de manera conjunta las acciones y tener una visión más completa de lo que se quiere hacer en la parcela.

1.4.2.4- Demolición total y parcial, conformación de las etapas

Cuando el propietario o profesional presenta un trámite de demolición, podrá establecer etapas para el desarrollo de la misma, con el fin de utilizar parte de la edificación existente como sitios de oficinas, depósitos, cercos u otras funciones inherentes a la obra. No podrá darse el uso de vivienda, salvo el caso de seguridad transitoria destinado a la guarda de obra. Con el fin de dar cumplimiento a esta disposición, el propietario y el profesional deben dejar en claro que la demolición parcial no afecta a las construcciones que quedan en pie y de que son enteramente responsables de la decisión que se ha tomado. Cuando el profesional decida seguir con la demolición de una de las partes que fueran utilizadas, deberá dar un Aviso de Demolición con setenta y dos horas (72) hábiles anticipadas, a los fines de poder contar con una inspección si la misma se considera necesaria.

1.4.2.5- Demolición y obra nueva, trámite conjunto

Cuando el fin de una demolición parcial o total es continuar con la construcción de una obra nueva o refacción, se podrán tramitar las documentaciones de manera conjunta, de tal forma que el trámite de empadronamiento de la demolición se haga simultáneamente con el proyecto de obra. A los efectos de las obligaciones tributarias, se deberán sumar los propios de ambos trámites.

1.4.2.6- Demoliciones en obras registradas como bienes patrimoniales

Toda demolición en obras del patrimonio cultural que se encuentren inventariadas deberá ser claramente informado mediante memoria descriptiva y fotos de lo que se va a realizar. Cuando la demolición implique el movimiento de suelos en una obra patrimonial, se tendrá expreso cuidado sobre los elementos que pueden encontrarse por debajo del nivel de superficie. Se deberá comunicar cuando se realicen dichas tareas y permitir la presencia de algún agente municipal si se entiende que el caso lo amerita.

La demolición de una obra patrimonial debe ser objeto de cuidados extremos, principalmente cuando se trate de molduras o elementos escultóricos. Tal acción debe contemplarse antes de la autorización, debiendo presentarse una memoria descriptiva de cómo van a hacerse los trabajos y dónde quedarán en custodia los elementos que se retiren.

Cabe subrayar que, en una obra de cien años o más, se encuentre o no en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca o del que en el futuro lo reemplace, al desprenderse se constituye en una pieza arqueológica y por lo tanto protegida por ley. La Autoridad de Aplicación establecerá si existe o no alguna pieza relevante dentro de la demolición a efectuar, en cuyo caso se determinará el destino final de la misma.

1.4.2.7- Responsabilidad sobre desechos y residuos

La empresa constructora es responsable directa de la disposición final de los residuos y de los desechos de una demolición y el propietario es responsable solidario.

Los desechos y residuos de una demolición (comúnmente llamados escombros), deben trasladarse hasta un sitio autorizado por la autoridad municipal competente y depositarse finalmente en ese predio. Los responsables deberán dar cuenta de la trazabilidad de dicho desecho y/o residuo, a través de una empresa que debe estar registrada en el Municipio para ejercer esa tarea. La contratista deberá asegurarse de cumplir las ordenanzas vigentes en la materia.

La Autoridad de Aplicación reglamentará el procedimiento pertinente.

1.4.3- Registro en etapa de proyecto

El Registro en etapa de proyecto constata el cumplimiento de la normativa urbanística y del código de edificación vigente al momento de su solicitud, no resultando apto por sí mismo para iniciar una obra. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

1.4.4- Permiso de Ejecución de Obra Civil

Este permiso se autoriza a través del registro de la documentación correspondiente, según el tipo y clasificación de la obra y conforme a los procedimientos que se establecen en el Código de Edificación y su reglamentación.

En función del tamaño de la obra, los permisos de ejecución de obra civil se clasifican en:

a- Permisos de ejecución de Micro Obras (MIC)
b- Permisos de ejecución de Obras Menores (MEN)
c- Permisos de ejecución de Obras Medias (MED)
d- Permisos de ejecución de Obras Mayores (MAY)

1.4.4.1- Permisos de ejecución de Micro Obras

Es el permiso que permite ejecutar modificaciones internas no estructurales en superficies con registro previo, pudiendo incluir demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obra nueva y ampliaciones

de hasta cincuenta metros cuadrados (50 m2), siempre que la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance.

1.4.4.2- Permiso de ejecución de Obra Menor

Es el que permite ejecutar demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta quinientos metros cuadrados (500 m2) y/o subsuelos de hasta cuatro metros (4 m) de profundidad total y/o para aquellas obras donde el plano límite no supere los diez metros (10 m) sobre la cota de la parcela.

1.4.4.3- Permiso de ejecución de Obra Mediana

Es el que permite la ejecución de demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta cinco mil metros cuadrados (5000 m2) y/o subsuelos de hasta seis metros (6 m) de profundidad y/o para aquellas obras cuyo plano de altura no supere los treinta metros (30 m) de altura.

1.4.4.4- Permisos de ejecución de Obra Mayor

Son aquellos que permiten la ejecución de demoliciones y de obras nuevas sin límite y se exigen siempre con alguna de las evaluaciones de impacto, conforme al uso que prevea.

1.4.5- Permiso de Ejecución de Instalaciones

Este permiso autoriza la ejecución de las instalaciones que se realizan en el marco de un permiso de ejecución de obra civil y las que se realizan en un edificio existente.

El permiso de ejecución de obras de instalaciones permite ejecutar instalaciones nuevas o bien ampliar, modificar, refaccionar y/o transformar una instalación existente.

Se puede solicitar un Permiso de Ejecución de Instalaciones sobre las siguientes instalaciones:

a- Sanitarias
b- Eléctricas
c- Electromecánicas
d- Térmicas
e- de ventilación mecánica
f- de inflamables
g- de prevención contra incendios

1.4.6- Avisos y permisos de obras e instalaciones en casos particulares

Se detallan a continuación casos especiales en los que la Autoridad de Aplicación debe verificar el cumplimiento con otras normativas o realizar un análisis particularizado del caso en cuestión.

a- La coexistencia de más de un permiso en una misma parcela

En el caso de que se solicite más de un permiso de obras y/o instalaciones en una parcela, los responsables de cada obra deben delimitar el alcance y ámbito de sus responsabilidades.

b- Las acciones en edificios catalogados como bienes patrimoniales

En el caso de que el aviso o permiso de obra, de demolición o de instalación, sea sobre un bien patrimonial o en una parcela con la existencia de un bien inventariado, se debe contar con un informe especial y, si la Autoridad de Aplicación lo requiere, con la intervención de la Comisión Asesora de Patrimonio.

c- Las acciones en edificios adyacentes a bienes patrimoniales

En toda intervención realizada en edificios o en parcelas adyacentes a edificios patrimoniales, deberá existir un informe especial por parte de la Autoridad de Aplicación, verificando el cumplimiento de la normativa. Si a consideración de dicha autoridad fuera necesario, se pedirá la opinión de la Comisión Asesora de Patrimonio con el fin de contar con un mayor criterio antes de resolver.

d- Las acciones en edificios o barrios populares o en Zonas Prioritarias del Hábitat Social

En caso de solicitar avisos o permisos de obra, de cualquier naturaleza, en barrios populares y Zonas Prioritarias del Hábitat Social, la Autoridad de Aplicación puede determinar en cada caso los requisitos exigibles, así como también las excepciones admisibles, siempre que no se vean afectadas las condiciones de seguridad y habitabilidad y no impliquen riesgos para los habitantes ni los linderos.

En caso de no contar los predios con la identificación parcelaria o titularidad de dominio y, que a la vez se requieran trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se pueden exigir requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación puede dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes.

e- Las acciones en zonas de injerencia portuaria.

Se encuentran comprendidas aquellas obras relacionadas con la construcción de usos productivos vinculados a las cadenas industriales y de logística en el ámbito del Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca, las que tendrán un tratamiento especial conforme de distribuir entre dicho organismo y la Municipalidad las acciones de control y las responsabilidades de seguridad.

Las incumbencias municipales deben distinguirse de aquellas edificaciones con usos productivos industriales de las que tengan usos de servicios administrativos, de salud, recreación e incluso productivos y de comercialización de pequeña escala.

La Autoridad de Aplicación, conjuntamente con la Autoridad Portuaria, establecerá en el Plan Particularizado los alcances de uno y otro organismo en la presentación y el control de las obras a ejecutar, cuidando de establecer criterios diferentes para las grandes industrias con producciones ligadas a las cadenas de comercialización y exportación, de las actividades que se vinculan con servicios y prestaciones que vinculan distintas actividades del Puerto y la comunidad local.

f- Las acciones llevadas adelante por organismos de gobierno, entres autárquicos u otros organismos gubernamentales de cualquier nivel.

Se encuentran comprendidos en este ítem los proyectos y obras del Estado Municipal, Provincial y Nacional, como también aquellas llevadas adelante por organismos autárquicos dependiente de estos. En estos casos, la Autoridad de Aplicación podrá establecer un tratamiento administrativo diferenciado y requisitos particulares conforme la naturaleza de las obras.

El Código de Edificación y su reglamentación determinarán las condiciones generales y las particularidades de cada caso.

1.5- Registro de documentación y/o permiso de obra nueva

Las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación deben cumplir con los requisitos que se establecen en los artículos siguientes y los requisitos documentales y procedimientos administrativos según se establecen en las disposiciones reglamentarias específicas.

La documentación presentada reviste carácter de declaración jurada.

a- Situación catastral o parcelaria

El profesional responsable debe verificar las posibles afectaciones y/o restricciones que pueda poseer la parcela y debe obrar en las actuaciones de la documentación catastral del inmueble.

b- Provisión de servicios públicos domiciliarios

Previo al otorgamiento de un Permiso de Ejecución de Obra Mediana o Mayor para la construcción de obra nueva, el propietario o comitente debe acreditar que las empresas de servicios públicos garantizarán la prestación de los servicios necesarios para la obra objeto del permiso.

La Autoridad de Aplicación podrá determinar zonas y/o casos en los que dicha aprobación pueda ser contemplada como cierta, con el fin de allanar el trámite del pedido de la factibilidad. Dicha acción podrá ser independiente en cada servicio.

c- Estudio de suelo

Se requiere un estudio de suelos con la debida intervención de un profesional habilitado con alcance de título en la materia cuando se solicite permiso de obras nuevas y/o ampliaciones que impliquen la ejecución de cimientos en permisos de ejecución de obras Menor, Mediana y Mayor.

d- Requisitos para la etapa de excavación

Previo al inicio de la excavación, cuando la obra sea de tamaño Medio o Mayor, o se realice sobre medianeras, el profesional debe completar la documentación y requisitos determinados por la Autoridad de Aplicación en las disposiciones reglamentarias.

e- Proyecto estructural

El proyecto estructural es de carácter obligatorio para toda obra nueva o ampliación, así como en los casos de modificaciones que involucren la alteración de la estructura resistente.

El proyecto estructural debe estar acompañado de planillas que contengan los datos de los elementos estructurales, según se establece en las disposiciones técnicas reglamentarias. Estas planillas deben incluir: la identificación de los elementos en concordancia con los planos, sus dimensiones, esfuerzos característicos, tipos de material y sus características, y toda información que permita la comprensión acabada de la estructura resistente.

f- Proyecto de arquitectura

El proyecto de arquitectura sintetiza todos los elementos construidos que por su naturaleza se convierten en parte del inmueble. Se deberán consignar todos los planos de planta (incluyendo planta de techos), vistas y cortes que detallen objetivamente la obra a construir. Se registrarán en

escala conveniente según el tamaño del edificio o tipo de intervención, que no sea inferior a 1:100, según las disposiciones reglamentarias correspondientes. El profesional deberá dar cuenta de todas las vistas y cortes que sean necesarios para una cabal comprensión de la obra, dependiendo la cantidad de las mismas en función del proyecto ante la duda o ausencia de la comprensión de alguna de dichas partes, la Autoridad de Aplicación podrá reclamar por su incorporación.

Se deberán incorporar las planillas de iluminación y ventilación, como así también todas las leyendas que especifiquen articulados que se entiendan significativos para la comprensión y registro del proyecto. La Autoridad de Aplicación establecerá las disposiciones reglamentarias al respecto.

Se deberá incorporar una memoria técnica del proyecto, en la cual queden claros los materiales que se utilizarán y las funciones que tienen (por ejemplo, respecto de su condición estructural). Dicha memoria debe ser consistente con lo expresado gráficamente.

g- Acreditación de derecho para solicitar aviso, registro y/o permiso de obra

Toda persona que realice una tramitación debe demostrar que posee el derecho a tramitar el mismo.

En el caso de que la Autoridad de Aplicación entienda que no se acredita dicho derecho, debe denegar el otorgamiento.

h- Identificación de los sujetos que intervienen en los avisos, registros y/o permisos durante la ejecución de la obra.

Los profesionales o empresas que asumen las responsabilidades requeridas de acuerdo a cada aviso, registro y/o permiso, así como los responsables de la ejecución de las obras o instalaciones, deben identificarse indicando el alcance y delimitación de sus tareas conforme al alcance de su título.

Como mínimo, se debe contar con un profesional para la etapa de proyecto y ejecución de obra, pudiendo ser el mismo o diferente sujeto.

i- Pago de obligaciones tributarias

j- Deben abonarse los derechos, tasas, sellados y aranceles fijados en la ley tarifaria y la normativa vigente como requisito previo para la obtención del Registro y/o permiso.

1.6- Registro de documentación Conforme a Obra

La documentación de obras existentes requiere de un encuadre especial que identifique en grupos muy diferentes aquellas obras que son pre existentes a la norma, las que se han ido construyendo sin ningún tipo de registro, como también aquellas más cercanas en el tiempo que de manera irregular se han construido y no cuentan con documentación presentada e incluso en algunos casos no respetan la norma.

Cada caso requiere de un análisis diferente y tienen consecuencias distintas. Es posible que, en algunos casos se superpongan situaciones como ser de obras que datan de muchos años con intervenciones más recientes. En estos casos, la Autoridad de Aplicación establecerá las superficies que encuadren en los casos establecidos e informará sobre la situación de manera proporcional e incluso ponderando la situación, de tal forma de poder arribar a una decisión lo más justa posible.

Se reconocen diversas situaciones en la presentación de planos sobre obras construidas, principalmente con diferencias relativas al cumplimiento o no de la normativa vigente, por lo que lógicamente adquieren distintas consideraciones.

1.4.6.1- Caso Tipo A

Cuando la presentación de la documentación corresponde a una obra preexistente al Código de Planeamiento Urbano de 1991, la documentación se clasificará como conforme a obra y deberá constar de documentación planimétrica, fotográfica y como mínimo una memoria descriptiva que dé cuenta de dicha preexistencia. De ser posible, se sumarán otros documentos como, fichas catastrales, fotografías de época, escritura, boleto de compra venta (en dónde se consigne la construcción) o publicaciones.

En estos casos, la documentación se clasificará como empadronamiento y las exigencias de presentación de los colegios profesionales corresponde a las de medición.

Dado que la obra es pre existente a la primera norma urbana de aplicación local (1991), no se considera ningún tipo de infracción a la misma. No corresponde aplicar sobretasas sobre la construcción pre existente a la norma.

1.4.6.2- Caso Tipo B

Cuando la presentación de la documentación corresponde a una obra posterior al año 1991, que no cuenta con la documentación formalmente presentada, pero que cumple con dicha normativa, se procederá a cumplir con la documentación como conforme a obra, debiendo cumplir con toda la documentación planimétrica que dé cuenta del hecho construido, con una memoria descriptiva técnica que establezca las consideraciones sobre la construcción y muy especialmente su estructura, teniendo en cuenta las apariencias que puedan verse y con fotografías que den cuenta del hecho construido.

En estos casos, la documentación se clasificará como un empadronamiento, pero a los efectos de los tributos propios corresponderán los sobrecargos por no haber presentado la documentación en tiempo y forma.

La Autoridad de Aplicación establecerá si corresponde o no labrar una infracción por incumplimiento de la norma al no haber presentado la documentación correspondiente. Este análisis se hará solo para obras construidas en los últimos diez años.

1.4.6.3- Caso Tipo C

Cuando la presentación de la documentación corresponde a una obra posterior al año 1991, que no cuenta con la documentación formalmente presentada y que NO cumple con la normativa vigente, se procederá a presentar la documentación como conforme a obra, debiendo cumplir con toda la documentación planimétrica que dé cuenta del hecho construido, con una memoria descriptiva técnica que establezca las consideraciones sobre la construcción y muy especialmente su estructura, teniendo en cuenta las apariencias que puedan verse y con fotografías que den cuenta del hecho construido.

En estos casos, la documentación se clasificará como un empadronamiento y a los tributos corresponderán aplicar los sobrecargos por no haber presentado la documentación en tiempo y forma.

En estos casos, la Autoridad de Aplicación analizará las faltas cometidas al Código de Planeamiento Urbano y al Código de Edificación y determinará las infracciones mediante informe fundamentando elevado del Juzgado de Faltas para la aplicación de las sanciones correspondientes.

1.7- Obras iniciadas sin registro de documentación

Cuando se detecta una obra en construcción que no cuenta con los permisos correspondientes, la misma deberá ser clausurada hasta tanto presente toda la documentación pertinente y la misma sea aprobada. Para estos casos, se aplicará todo lo concerniente a los casos Tipo B o C, según corresponda, es decir, si lo ejecutado hasta el momento cumple o no con lo establecido en el Código de Planificación Urbana (o el que en el futuro lo reemplace) y en el Código de Edificación vigente.

Las obras realizadas que no cuentan con la documentación presentada y aprobada, tendrán el sobrecargo propio del tributo y se aplicará una multa correspondiente a la no presentación de la documentación, la cual será más grave conforme sea el avance de la obra y el tamaño de la misma.

Cuando además de la no presentación de la documentación, se registren faltas a la norma urbana o de edificación, las mismas serán infraccionadas y la sanción será complementaria de las anteriores, debiendo sumar cada una para establecer el monto total. Las multas aplicadas no dan derecho a construir por fuera de la norma, por lo que, más allá de las sanciones aplicadas, se exigirá la adecuación a la norma, es decir la demolición de lo que esté fuera de la norma. Solo en casos que dicha construcción se encuentre dentro de los parámetros de tolerancia y no revista riesgo alguno, se considerará que puede mantenerse dentro de lo construido.

La clausura será levantada cuando el profesional presente toda la documentación de la obra, lo realizado como registro conforme a obra parcialmente ejecutada y el resto como obra nueva, con todas las exigencias de cada una.

De haberse detectado alguna violación a la norma urbanística, la obra solo podrá avanzar cuando la misma sea corregida, o sea demolida o que se encuadre en las consideraciones de tolerancia que específicamente estén establecidas.

1.7.1- de las formas en las que se detecta la obra

El conocimiento de una obra en ejecución puede darse por tres situaciones diferentes, las cuales tendrán consecuencias diferentes en las sanciones que se establezcan:

a- Por declaración voluntaria del profesional o propietario; cuando uno de dichos sujetos se acerca a la oficina con la documentación para ser presentada, sin que la obra se haya identificado por alguno de los otros dos casos.
b- Por inspección de un agente municipal; cuando la obra es detectada por personal del Departamento de Registros y Obras Particulares o de cualquier otra dependencia vinculada a la fiscalización, como también por cualquier funcionario municipal.
c- Por denuncia de un vecino, formalizada dentro de algún sistema de gestión.

1.7.2- del avance de la obra a registrar

Ante la identificación de una obra que no cuenta con la documentación presentada y aprobada ante la Autoridad de Aplicación, luego de proceder a la clausura, se determinará el grado de avance de la misma y principalmente los rubros en los que se ha avanzado. Esto último es esencial para determinar los procedimientos a seguir, según sea uno de los casos siguientes:

a- Cuando se identifiquen obras que se enmarcan dentro de las exigencias de un "Aviso de Obra", es decir: movimientos de suelos, preparación de cercos, construcción de depósito u oficina de obra, etc., se deberá detener la obra y se tendrá un tiempo de 72 horas para presentar las tareas preliminares que se van a realizar. Será condición necesaria para continuar con las tareas previas que la obra cumpla con todas las exigencias de seguridad respecto de cercos de obra y las concernientes a mantener el buen estado de las veredas y de los muros medianeros y de fondo que limitan con las parcelas vecinas.

De acuerdo a las características de la obra, el acta podrá derivar en un apercibimiento o una multa.

b- Cuando se identifiquen obras que implican la construcción de estructuras como ser cimientos -como ser zapatas corridas, bases, pilotes-, columnas, muros portantes, plateas, losas, pórticos, o cualquier otra forma constructiva qué de respuesta estructural a la obra, las opciones serán:

a. El conforme a obra de lo ejecutado deberá contener los cálculos estructurales de todas las piezas ya construidas y documentación que acredite que lo realizado se llevo a cabo conforme dichos cálculos. Esto último podrá ser realizado con una memoria técnica y fotografías, firmadas por un profesional acreditado. Lo más adecuado es que el profesional que presente los planos de obra nueva que proseguirán con el trámite, se haga cargo de la documentación de lo ya ejecutado.
b. Cuando no exista dicha documentación, o no se encuentre completa, deberá presentar un estudio de estabilidad de lo realizado el cual tendrá diversos requerimientos en función de la complejidad de la obra. El estudio deberá abordar completamente lo realizado, con análisis del material y estudios de carga que determinen si se cumplen las exigencias mínimas necesarias.
c. Cuando las acciones no se enmarquen en ninguno de estos casos, se deberá proceder indefectiblemente a la demolición de lo construido, la cual se realizará en un plazo perentorio que lo establecerá el Juzgado de Faltas como consecuencia de las actas y del informe elevado por la Autoridad de Aplicación.

1.8.- Presentación de Final de Obra

Es el procedimiento administrativo que da el cierre al permiso de construcción o demolición concedido por el Municipio. El mismo deberá ser tramitado por el profesional interviniente. Consiste en la declaración de la finalización de la obra. Se pueden admitir diferencias constructivas respecto a lo permisionado, siempre y cuando sean reglamentarias al momento de la presentación, y tributen los derechos de construcción correspondientes a las diferencias de superficies detectadas. A solicitud de la oficina de Registro y Permiso de Obra -o la que en el futuro la reemplace- se podrá requerir información técnica adicional,

respecto a las modificaciones introducidas por el profesional en la obra, y que no constan en el permiso de construcción.

La autoridad de aplicación tomará las medidas que correspondan, en caso de que se verifiquen situaciones antirreglamentarias en la presentación de la Final de Obra.

1.8.1- Requisitos y documentación

El trámite se realiza de manera presencial en el Departamento de Registro y Permiso de Obras y el titular deberá presentar la documentación que se detalla a continuación:

a) Inspección de ratificación de línea.
b) Copias de planos, en versión digital. La Autoridad de Aplicación podrá establecer la conveniencia de presentar hasta una copia en papel.
c) Revalúo visado por Rentas de la Provincia de Buenos Aires.
d) Libre deuda de los profesionales extendido por la Caja de Previsión Social p/Profesionales de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.
e) Final de Electricidad y Mecánica.
f) Permiso de construcción sellado por Electricidad y Mecánica.
g) Planilla de solicitud de Final de Obra.

1.8.2- Certificado final de obra, tipos y alcances

El certificado final de obra (CFO) es el acto administrativo emitido por la Autoridad de Aplicación por el cual se concluye el proceso de construcción y se desvincula a los profesionales de la responsabilidad de la obra.

El CFO puede ser parcial cuando se entienda que solo corresponde a la Obra Civil o cuando sea una parte funcional de una totalidad que por el momento no se va a completar.

1.8.3- Final de Obra Civil

El certificado de obra civil es una versión parcial del certificado final de obra. El mismo busca establecer el fin de las relaciones y las responsabilidades de los profesionales y empresas relacionadas con la obra de construcción. Dicho final debe concordar con la documentación registrada y aprobada por la Autoridad de Aplicación, dejando en claro si incluye algunas de las obras de instalaciones y en todo caso cual o cuales son las que quedan pendiente para el CFO.

El final de obra civil debe concordar con los alcances establecidos por los profesionales o empresas constructoras en la documentación presentada. Cualquier inconsistencia será motivo de no poder concluir con dicho certificado.

1.8.4- Final de Obra Parcial

Cuando una obra proyectada pueda dividirse en etapas funcionales, el fina de una de ellas puede ser comprendido como “Final parcial”, en cuyo caso le caben las mismas exigencias de un final de obra o de un final de obra civil, pero con el alcance de la parcialidad de la obra solicitada.

1.9- Publicidad y difusión con fines de venta o alquiler

Para proceder a la venta de terrenos, el vendedor (sea particular, desarrollista o inmobiliaria) deberá exhibir el plano de subdivisión aprobado por el organismo provincial competente, indicando el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten.

El mismo requisito será exigible para cualquier operación de promoción o venta destinada a cualquier bien inmueble en general.

1.10- Procedimiento para la modificación de la normativa vigente

La modificación de la normativa vigente puede ser integral o parcial, en cualquier caso, cuando la misma tenga impacto en cambios de usos del suelo, superación de los límites del FOS, FOT, densidad neta, alturas máximas, aun cuando los mismos se encuentren dentro de los límites establecidos por la norma provincial, deberán presentar la siguiente documentación:

a- Nota de elevación del proyecto de ordenanza y copia del mismo.

b- Informe urbanístico, que contenga estudios territoriales y diagnósticos que argumentan la propuesta normativa.

c- Informe ambiental, que contenga un análisis integral sobre las implicancias y consecuencias de la propuesta en materia hídrica, ambiental y social.

No se podrán presentar proyectos de modificación de normativa que sean exclusivos de una parcela, sin importar su tamaño, ni de un solo propietario. La modificación de la norma debe guardar sentido con el alcance que la norma a modificar tiene, considerando que:

- Si es relativa a un ensanche de arteria, la modificación debe alcanzar a todas las propiedades en las que también debe impactar.
- Si es respecto de la altura, densidad o capacidad constructiva, deberá como mínimo abarcar una manzana o bloque, con una superficie mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m2)

Cuando la modificación de la parcela impacte sobre los bordes, deberá establecer condiciones necesarias en su desarrollo para amortiguar dicha modificación con su entorno inmediato.

Toda modificación de norma en los términos en que se encuadra, deberá tener aprobada la convalidación de la norma. hasta tanto eso no suceda, no se aprobará el inicio de obra.

CAPÍTULO II. EVALUACIONES DE IMPACTO

2.1- Clasificación

De acuerdo a su naturaleza, escala o localización, los proyectos de obra nueva y/o ampliaciones y/o cambios tecnológicos que puedan desarrollarse, deberán cumplir con las exigencias de evaluación de impacto. Dichas evaluaciones se clasifican en:

a) Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales (EIUT)

Recae sobre aquellos proyectos cuya implantación, escala y/o complejidad puedan afectar las condiciones urbanas o territoriales de la zona en la que se localizan.

b) Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)
Recae sobre aquellos proyectos que quedan encuadrados en la Ley Provincial N° 11.723 y su reglamentación, como en todas aquellas situaciones identificadas en la normativa municipal y que alguna razón requiera del análisis ambiental antes de otorgar una factibilidad o renovar un permiso.

c) Evaluación de Impacto Social (EIS)
Recae sobre aquellas propuestas en las que sea necesario identificar impactos en las modificaciones de un entorno cultural o laboral, con el fin de identificar, predecir, evaluar y mitigar los posibles impactos de un proyecto o acción prevista en una obra.

La Autoridad de Aplicación establecerá por reglamentación los contenidos y procedimientos de cada una, independientemente de las exigencias que sobre la materia puedan tener otras oficinas municipales, provinciales o nacionales.

2.2- Evaluación de Impactos Urbanos y territoriales

Es un estudio técnico de carácter cuantitativo y cualitativo destinado a analizar la factibilidad y viabilidad de un proyecto en función de su integración con la estructura urbano territorial, la compatibilidad de usos, la movilidad, los servicios, la infraestructura y la calidad ambiental del entorno.

Se requerirá ante cada instancia que se encuentre determinada en esta normativa o cuando a consideración de la autoridad de aplicación sea necesario contar con la misma para una correcta evaluación de la propuesta.

La autoridad de aplicación determinará los contenidos formales y técnicos específicos de las herramientas de evaluación y evaluará los informes presentados conforme a criterio.

2.2.1- Contenidos mínimos

La Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales deberá contar, como mínimo, con:

a) Consideraciones respecto de la influencia en el entorno mediato e inmediato de la propuesta, con justificaciones fundadas.
b) Análisis de aspectos cuantitativos y cualitativos del uso pretendido, con el propósito de evitar conflictos con los usos predominantes y compatibles de la zona o del área, así como la alteración de las condiciones urbanísticas y ambientales de su entorno de influencia.
c) Todo otro análisis considerado pertinente para dar cabida al encuadre de la propuesta sin causar significativas perturbaciones en el entorno o cuando se entiendan que las mismas son positivas para una transformación adecuada del mismo.

2.2.2- Alcances

La Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales es exigible tanto a nuevos emprendimientos, como ampliaciones de superficie o modificaciones de usos existentes.

2.2.2.1- Caso especial

Cuando se trate de una intervención sobre un emprendimiento existente, del tipo de ampliación o modificación, que por su simpleza o por la evidente incorporación de soluciones tecnológicas u otras que no representen una escala significativa o que claramente se pueda dimensionar de manera cualitativa y cuantitativa el impacto positivo, la Autoridad de Aplicación podrá dictaminar con solo una Evaluación simplificada.

La Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales debe ser elaborada y firmada por profesionales matriculados con incumbencias específicas en la materia.

2.3- Evaluación de Impactos Ambientales

Se entiende por tal al estudio conformado por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de recursos naturales y patrimonio cultural.

2.3.1- Categorización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental

La categorización busca tener exigencias de evaluación acordes a la escala y naturaleza de cada propuesta o emprendimiento y se clasifican en:

a) de BAJO Impacto; comprende aquellas propuestas o emprendimientos que ser considerados en forma tácita por esta norma, se entiende como pertinente una evaluación de esta naturaleza y será requerida por la Autoridad de Aplicación cuando exista un fundamento técnico de las oficinas involucradas o a solicitud de un particular con un pedido fundado.
b) de MEDIANO Impacto; comprende aquellas propuestas o emprendimientos que pueden tener un impacto ambiental circunstancial, permanente o potencial, de relevancia. Se caracteriza por estar dirigida a usos de escala menor o mediana.
c) de ALTO Impacto; comprende a todas aquellas propuestas o emprendimientos de gran escala o de naturaleza peligrosa, cuya puesta en funcionamiento o continuidad, implique un relevante efecto sobre el entorno y las condiciones de vida.

2.3.2- Coexistencia y complementariedad de las Evaluaciones de Impacto Ambiental

La Autoridad de Aplicación evaluará en cada caso según la magnitud, complejidad y características del proyecto y podrá requerir un informe ambiental simplificado o, en su defecto, uno con mayor nivel de detalle conforme a las particularidades y potenciales impactos del emprendimiento.

2.3.3- Procedimiento para la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental

Los estudios correspondientes a este tipo de evaluaciones deben presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la que a juicio de la Autoridad de Aplicación sea requerida, con o sin disposiciones reglamentarias correspondientes.

La documentación de base estará conformada por:

a) Nombre del profesional que realiza la EIA, del equipo de profesionales o de la consultora, todos, en cualquiera de sus formas, con la debida inscripción que los habilita para dicha tarea.

b) Polígono del proyecto, determinado con sus correspondientes coordenadas geográficas. Cuando la parcela exceda considerablemente al proyecto, se definirá un polígono interno que ubique con precisión la localización del mismo.
c) Descripción sobre los alcances de la propuesta, en la cual debe constar un breve análisis dimensional -social, ambiental, urbano, económico-, un análisis jurídico de la normativa que aplica y la determinación de objetivos y metas.
d) Descripción del proyecto; estableciendo de forma detallada -según la escala de la propuesta- la documentación técnica específica, la totalidad de los componentes que lo integran y el plan de acción en su etapa de factibilidad (construcción) y viabilidad (puesta en funcionamiento).
e) Descripción del sitio; síntesis diagnóstica con la identificación de áreas o relictos ambientales que permitan un análisis focalizado del entorno. Se presentarán mapas con la identificación de sitios relevantes, de conflicto y de fragilidad, haciendo énfasis en el patrimonio natural (fauna y flora, con la identificación de cursos de agua, humedales, bosques nativos, reservas de cualquier jerarquía y áreas protegidas) y cultural (histórico, arqueológico, artístico o del paisaje).
f) Descripción del medio físico; análisis y mapeos que determinen la dimensión geológica y morfológica del sitio y su entorno de máxima influencia. Hidrología e hidrogeología. Edafología. Variables climáticas (vientos, régimen de lluvias, presión atmosférica, temperatura, etc.). Balance hídrico.
g) Descripción del medio biológico; caracterización del ecosistema, describiendo situaciones de vulnerabilidad, hábitats naturales típicos y la identificación de aquellos que por alguna condición se encuentren declarados para su conservación.
h) Área de influencia; delimitación y comprensión del espacio entre el proyecto y el espacio de impacto directo e indirecto que pueda tener una influencia en la tendencia de crecimiento y sobre todo en la modificación de las condiciones del entorno. Corresponde también identificar proyectos conocidos o potenciales que puedan sumar un impacto sinérgico sobre la modificación propuesta, reduciéndola o acrecentándola.
i) Identificación y valoración de impactos ambientales
j) Metodología; breve descripción de las metodologías seleccionadas para la valoración de los impactos.
k) Identificación de acciones del Proyecto; principalmente aquellas capaces de generar cambios en el medio físico, biológico y/o socioeconómico en cada una de las fases del proyecto.
l) Potencialidad de impactos ambientales; definición y descripción de los efectos o impactos sobre los factores ambientales y funciones de todo ecosistema presente en el área del proyecto y su área de influencia; efectos sinérgicos con otros proyectos. Criterios utilizados en la valoración de impactos.
m) Conclusiones a partir de la identificación de impactos.
n) Descripción de los criterios de adaptación que toma el proyecto y de las medidas de prevención y mitigación de los impactos negativos del mismo.
o) Plan de Gestión Ambiental (PGA) con la definición de etapas de proyecto: plan de obra, avance de ejecución, finalización, operación, mantenimiento, cese, remediación. Estas etapas se adaptarán a la naturaleza de cada proyecto. A modo enunciativo, la PGA incluirá como mínimo los siguientes programas:
    i. Programa de seguimiento ambiental; describiendo las medidas de mitigación propuestas en cada fase del proyecto
    ii. Programa de monitoreo; identificando los recursos a monitorear, parámetro, sitio, frecuencia, etc.

iii. Programa de contingencias ambientales; identificando las contingencias o accidentes potenciales confrontados con las estrategias planteadas para evitarlos, monitorearlos y/o controlarlos.

2.3.4- Declaración de Impacto Ambiental (DIA)

Es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal competente que, en base a las actuaciones producidas podrá contener:

a) La aprobación de la realización del proyecto solicitado
b) La oposición a la realización del proyecto solicitado.

4.2.4.1- La aprobación de la realización del proyecto solicitado puede ser parcial, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación existan suficientes motivos para establecer con certeza la viabilidad de los impactos producidos, pero, aun así, faltan estudios o documentación para establecer algunos aspectos del mismo que no inciden significativamente en los impactos principales de la propuesta. A fin de poder avanzar con el proyecto, la DIA puede establecer condiciones de propuesta y tiempo de ejecución para dar la aprobación final, pero mientras tanto poder avanzar en el desarrollo del proyecto o de partes de la obra.

2.3.5- Revocación de la Declaración de Impacto Ambiental

La DIA podrá revocarse en caso de:

a) Existir ocultamiento y/o falseamiento en la Evaluación de Impacto Ambiental
b) Modificación del proyecto presentado en la Evaluación de Impacto Ambiental
c) Incumplimiento total o parcial de las condiciones impuestas en el acto administrativo de la DIA

2.4- Evaluación de Impactos Sociales (EIS)

Se entiende por tal al estudio conformado por el análisis del impacto que tenga la propuesta o proyecto en la población, modificando valores de prácticas sociales y condiciones laborales del entorno. La Evaluación de Impacto Social busca establecer los impactos que un proyecto puede tener en las prácticas sociales, positivo o no, a fin de establecer medidas complementarias necesarias para una mejor adaptación al medio.

2.4.1- Categorización de las Evaluaciones de Impacto Social

La Evaluación de Impacto Social se rige por el concepto de “sostenibilidad social” y se clasifica en:

a) Reducción de la pobreza e indigencia
b) Reducción de las desigualdades en el acceso a bienes y servicios
c) Conservación del sistema de valores, prácticas y símbolos de identidad.
d) Promoción de la participación y de prácticas democráticas en la toma de decisiones

2.4.2- Complementariedad de la Evaluación de Impacto Social

Esta evaluación será exigible cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación deba complementar a una Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales y/o a una Evaluación de Impacto Ambiental.

La EIS se podrá exigir cuando exista incertidumbre del impacto social o cuando exista certeza, pero se necesita de una información adicional para fundamentar una medida de aprobación o de otorgamiento de un beneficio o una carga.

CAPÍTULO III. REGIMEN SANCIONATORIO

3.1- Principios

Las acciones previstas en este régimen se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, prevención, transparencia, razonabilidad, equidad territorial y recuperación ambiental.

3.2- Objeto

El presente tiene por objeto regular las acciones de control, fiscalización, legalización y sanción de las infracciones urbanísticas y edilicias del partido de Bahía Blanca, a fin de garantizar el cumplimiento efectivo de la normativa vigente en materia de ocupación, construcción y uso del suelo, siempre que no esté regulado por ley u ordenanza específica.

3.3- Acción penal

El ejercicio de la acción penal no desplaza ni sustituye la facultad sancionatoria y de juzgamiento de los respectivos órganos de aplicación.

3.4- De los órganos de aplicación

3.4.1- Autoridad de Aplicación

La Secretaría de Planeamiento Urbano, a través de sus dependencias municipales, será la responsable del control, inspección y en su caso el labrado de actas por las sanciones emanadas de los actos administrativos vinculados al presente Título.

3.4.2- Coordinación institucional

La autoridad de aplicación coordinará acciones con las áreas municipales y provinciales competentes, así como con los colegios técnicos y profesionales, universidades y demás entidades públicas o privadas con incumbencia en la materia, a fin de fortalecer las tareas de fiscalización, compartir información territorial y promover criterios unificados de control.

3.4.3- Poder de Policía Urbano

La autoridad de aplicación en el ejercicio del poder de policía podrá:

a) Verificar que las actividades y desarrollos urbanos se ajusten a la normativa vigente.

b) Fiscalizar e intervenir de oficio, en virtud de denuncias o requerimiento de terceros, en los procedimientos de inspección y auditoría que fueren necesarios en la ejecución de obras y el uso del suelo, asegurando que las construcciones, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios cumplan con los requisitos legales y reglamentarios.
c) Solicitar información adicional y/o complementaria acerca de cualquier trámite técnico-administrativo realizado por los municipios.
d) Implementar tareas conjuntas con otros organismos y entidades para la realización de evaluaciones que comprendan seguimiento, control, monitoreo y/o cualquier otra acción que se considere conveniente.

d) Realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones, establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de la presente norma y su reglamentación.

e) Requerir el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el desarrollo de alguna diligencia.

f) Ejecutar cualquier otra acción tendiente a lograr el cumplimiento de la presente.

Asimismo, durante el ejercicio del poder de policía, el administrado deberá colaborar para que el mismo se desarrolle normalmente, proporcionando información, documentación y/o cualquier otro elemento necesario para su realización.

3.4.4- Modalidades de inspección

Las inspecciones podrán realizarse de los siguientes modos:

a) En sitio, mediante la inspección presencial en el predio, edificio o establecimiento, con o sin acceso al interior, para constatar las condiciones físicas, técnicas y documentales de las obras, usos o actividades verificadas.
b) De gabinete o a distancia, mediante el análisis y verificación de información obtenida por medios documentales, tecnológicos o digitales, tales como imágenes satelitales, fotografías georreferenciadas, registros aéreos con drones, sistemas de monitoreo urbano, publicidad o promoción digital, planos, certificados u otra documentación técnica o administrativa presentada o relevada por la autoridad.

Las inspecciones podrán ser de oficio, por iniciativa de la autoridad de aplicación en el marco de programas de fiscalización periódica o sectorial, o por denuncia, ante reclamos o presentaciones fundadas de particulares o instituciones.

3.4.5- Atribuciones de los agentes o funcionarios

A los efectos de llevar a cabo las tareas inherentes al ejercicio del poder de policía, los agentes y/o funcionarios actuantes contarán con las siguientes atribuciones:

a) Realizar inspecciones en cualquier etapa de la obra o intervención territorial.
b) Constatar el estado, avance y adecuación de los proyectos y desarrollos a la normativa aplicable.
c) Ingresar a todo inmueble, emprendimiento y/o establecimiento dentro de la jurisdicción del partido, en la forma y modo que dispone la normativa vigente.

d) Recabar del propietario y/o responsable del inmueble toda información que juzgue necesaria a su quehacer.
e) Extraer muestras, realizar mediciones y análisis in situ, cuando la naturaleza del control así lo requiera.
f) Ordenar la suspensión de actividades, clausura total o parcial, de manera preventiva, cuando se detecten incumplimientos que generen riesgos o vulneren la normativa, sujeto a ratificación del Juzgado de Faltas.
g) Requerir el auxilio de la fuerza pública para asegurar la diligencia y resguardar la integridad física de los intervinientes.
h) Imputar infracciones y labrar actas, detallando las irregularidades constatadas, las disposiciones normativas vulneradas y las medidas a adoptar.
i) Efectuar constataciones en zonas aledañas, cuando las condiciones del entorno puedan estar afectadas por la actividad fiscalizada.
j) Tomar registros fotográficos, satelitales y/o registros georreferenciados, así como capturas digitales o registros de publicaciones en medios web, redes sociales u otras plataformas de difusión.
k) Realizar cualquier otra diligencia necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa y los objetivos del procedimiento de fiscalización.

3.4.6- Orden de allanamiento

Cuando se negare el acceso a un inmueble en donde se presuma la posible comisión de alguna infracción, o se compruebe un peligro inminente de llegar la misma a causarse, sin mayores dilaciones, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar orden de allanamiento al Juez en lo Correccional con competencia en el lugar de comisión de la falta, quién podrá disponerlo por auto fundado. En todos los casos, hasta tanto la orden de allanamiento sea librada, podrá disponerse una custodia fuera del predio a efectos de no desnaturalizar el procedimiento.

3.5- De las actas

3.5.1- Elementos esenciales

Para su validez, las actas de comprobación deberán contener los siguientes requisitos:

a) Lugar, fecha y hora de comisión del hecho u omisión punible;

b) La naturaleza y circunstancias y las características de los elementos empleados;

c) El nombre y domicilio del imputado, si hubiere sido posible identificarlo;

d) Disposición legal presuntamente infringida;

e) Firma del funcionario interviniente con aclaración del nombre y cargo;

3.5.2- Del labrado de las actas de comprobación

Las actas de comprobación deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en forma legal. Las mismas contendrán lugar, día y hora; la mención y circunstancias concretas de la infracción que se tipifica y las normas en que se encuadra; la firma del funcionario y del presunto infractor o bien la constancia de la negativa a firmar. Se confeccionarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrador quien dejará constancia en el original de recepción.

3.6- De las sanciones

3.6.1- Infracción. Concepto

Se considerará infracción cualquier incumplimiento, por acción u omisión, de las disposiciones establecidas en el presente Código y las ordenanzas específicas en la materia, a saber:

a) El incumplimiento de las condiciones establecidas en los actos administrativos habilitantes.
b) La realización de actuaciones cuando se verifiquen obras que no cuenten con los permisos correspondientes ante la falta de aprobación final de procedimientos administrativos que habiliten parcelaciones, urbanizaciones, edificaciones o usos del suelo.

Las infracciones podrán surgir tanto de la ejecución de obras, urbanizaciones, usos del suelo, publicidad o actividades, como de la falta de mantenimiento, conservación o cumplimiento de cargas y compromisos asumidos.

La gravedad de la infracción se determinará conforme a los criterios establecidos en los artículos correspondientes.

3.6.2- Criterios de clasificación

A los efectos de la determinación de las sanciones, la autoridad de aplicación deberá calificar las infracciones como: leves, graves y muy graves.

Las infracciones se calcularán en base al salario del empleado municipal conforme lo establece el artículo 94 del DL 8912/77 y se graduarán según la importancia de la infracción cometida en leves, graves y muy graves.

a- Serán consideradas leves aquellas infracciones cuyas conductas sean pasibles de las sanciones de apercibimiento y/o de multa con un mínimo equivalente a 10 sueldos mínimos de la administración municipal y hasta 50 sueldos mínimos.
b- Serán consideradas graves aquellas infracciones cuyas conductas sean pasibles de las sanciones de clausura y/o de multa con un mínimo equivalente a 70 sueldos mínimos de la administración municipal y hasta 200 sueldos mínimos.
c- Serán consideradas muy graves aquellas infracciones cuyas conductas sean pasibles de las sanciones de clausura y/o de multa con un mínimo equivalente a 250 sueldos mínimos de la administración municipal y hasta 500 sueldos mínimos.

Cuando una acción u obra tenga como causal más de una infracción, las mismas se acumularán.

Cuando una infracción sea reincidente, deberá contar con una sanción mayor, sea dentro de la misma categoría (leve, grave o muy grave) o pasando a la categoría inmediata según lo determine el Juez.

El pago de la multa por una o más infracciones, no acredita al propietario hacer uso de dicha construcción o urbanización; por el contrario, la autoridad de aplicación debe exigir la restauración de la norma, aun cuando la misma implica la demolición de lo construido. En el caso que dicha autoridad lo estime posible, el propietario deberá correr con los costos relativos al pago de la participación en las valorizaciones generadas por la mayor capacidad constructiva que la excepción esté otorgando. Este pago es supletorio de la multa y depende solo de la voluntad de la autoridad de aplicación.

La acumulación de penas se efectuará sumando las sanciones correspondientes a cada infracción individual, respetando los límites mínimos y máximos establecidos para la especie de pena. Cuando se trate de multas, se computará la suma total en unidades de medida vigentes al momento de la aplicación de la sanción.

3.6.3- Sanciones

Las contravenciones al Código, normativas complementarias y reglamentarias o a los instrumentos contractuales emergentes serán pasibles de las siguientes sanciones:

a) Apercibimiento

b) Multa, previo apercibimiento para suspender las conductas reprobadas y la remediación en tiempo perentorio de los daños.

c) Paralización de las actividades que podrá o no ser aplicada en forma accesoria a la de multa.

d) Suspensión de la matrícula del profesional que interviniera en el hecho, si lo hubiere.

e) Inhabilitación por el doble del tiempo originariamente establecido en el contrato entre el Estado y el particular contado a partir del momento en que se cancelen las obligaciones de dar y se concreten las de remediar los daños acaecidos, lo último que suceda.

f) Clausura parcial o definitiva de la obra, explotación o establecimiento, sin perjuicio de la aplicación o de la sanción de inhabilitación definitiva.

g) Demolición

Las sanciones establecidas podrán ser aplicadas en forma alternativa, acumulativa o conjunta.

3.6.3.1- Medidas complementarias

Durante el trámite del procedimiento, la autoridad de aplicación podrá disponer medidas complementarias de carácter preventivo o correctivo, destinadas a detener, evitar o revertir los efectos de la infracción, asegurar la eficacia del proceso y preservar la seguridad pública, el ambiente y el orden urbano. Estas medidas podrán iniciarse de oficio o a pedido de parte, y se mantendrán vigentes hasta tanto se regularice la situación o se dicte resolución definitiva.

3.6.3.1.1- Clausura

La clausura es una medida cautelar que suspende la continuación de actos, obras o usos o actividades que infrinjan la normativa vigente. Podrá ser:

a) Preventiva, cuando la infracción sea reversible o la obra pueda ser adecuable mediante plan de recomposición. En tal caso, la autoridad ordenará la suspensión inmediata de los trabajos hasta tanto se apruebe el plan o se obtenga el permiso correspondiente. Si el responsable cumple íntegramente con las acciones aprobadas, podrá eximirse del pago de las multas asociadas a las infracciones materiales, manteniéndose únicamente la multa por ejecución sin permiso.

b) Definitiva, cuando la infracción sea no regularizable o implique riesgo para la seguridad, la salubridad o el ambiente. En estos casos, la clausura se mantendrá hasta la demolición, restitución o resolución judicial y se aplicarán las sanciones correspondientes por la totalidad de las infracciones constatadas.

En ambos supuestos, la clausura deberá disponerse mediante acta de contravención, notificarse al interesado y remitirse al Juzgado de Faltas.

3.6.3.1.2-Decomiso

Se dispondrá el decomiso de materiales, equipos o elementos utilizados en la comisión de infracciones cuando su retiro resulte necesario para impedir la continuidad de la conducta infractora o la consolidación del daño generado. Los materiales, equipos y/o elementos retirados serán trasladados a un depósito habilitado. Los costos derivados de estas acciones serán a cargo del responsable.

3.6.3.1.3- Obras Finalizadas

La autoridad de aplicación requerirá a los responsables (promotor, propietario o causahabientes) que soliciten la legalización o adecuación de las obras a las normativas vigentes.

a) Obras No Legalizables. Cuando el interesado no solicite la legalización dentro del plazo otorgado, o cuando dicha solicitud sea denegada por incumplimiento grave de la normativa, la autoridad de aplicación podrá disponer la no registración y/o la demolición total o parcial de las obras ejecutadas, según la naturaleza y gravedad del caso.
b) No registración. Procederá cuando las construcciones, no ajustadas a la normativa, no impliquen riesgo ni afecten bienes colectivos, pero no puedan ser incorporadas al padrón municipal ni generar derechos de uso, habilitación o transferencia. En tales casos, las obras deberán permanecer sujetas a las medidas de control y seguridad que determine la autoridad, hasta tanto se produzca su adecuación o retiro.
c) Demolición. Procederá cuando las obras resulten incompatibles con la normativa o impliquen riesgo para la seguridad, la salubridad o el ambiente. Dispuesta la medida, no podrá autorizarse ni continuarse ningún tipo de trabajo o avance de obra, debiendo el propietario o responsable iniciar la demolición dentro de los treinta (30) días hábiles contados desde la notificación del acto. Vencido dicho plazo sin cumplimiento, la autoridad podrá ejecutarla en forma subsidiaria, con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones adicionales que correspondan.

3.6.4- Graduación de las sanciones

Las sanciones deberán graduarse según las circunstancias, la naturaleza y la gravedad de la falta. En particular, deberá ponderarse como factores de graduación los siguientes:

a) La obstrucción del desarrollo de las tareas de inspección de los agentes designados al efecto.

b) El daño ocasionado.

c) El riesgo fehaciente de poder ocasionar daño.

d) El beneficio económico cierto o potencial que pudiere haberse obtenido con motivo de la infracción. Sin perjuicio de la aplicación de las multas que correspondiere, la evaluación de la ganancia indebida deberá tramitarse ante la jurisdicción competente.

e) La reincidencia.

f) El grado de afectación sobre los bienes de dominio público.

g) La dimensión de la propiedad; siendo la infracción un porcentaje de la capacidad de carga, es adecuado que, en superficies de mayor envergadura, la pena sea mayor.

h) La valuación de la propiedad.

i) La deuda de la propiedad con el fisco.

j) Otras circunstancias que resulten relevantes.

Cuando se acumulen tres o más tipos de infracción o, dos o más criterios de merituación, las faltas leves podrán transformarse en graves y las graves en muy graves.

En el caso de reincidencia del profesional actuante, las sanciones podrán incluir la inhabilitación para realizar cualquier trámite administrativo que corresponda realizar ante la autoridad de aplicación, la revocación de autorizaciones otorgadas, así como la obligación de reparar los daños causados.

Se considerará una circunstancia agravante cuando la infracción se verifique en una zona catalogada como de alta peligrosidad por riesgo de inundación.

La reincidencia se configurará cuando aquella persona que, habiendo sido condenada por una falta, comete una nueva contravención dentro del término de un año, a partir de la notificación de la sentencia definitiva.

3.6.5- Responsabilidad solidaria

Por las infracciones cometidas serán solidariamente responsables los titulares del dominio, de los derechos de uso, concesión o cualquier otra figura que se haya adoptado legalmente, el director del proyecto si lo hubiere, el autor material y cualquier otra persona o empresa relacionada con el proceso llevado a cabo, intermediarios y los profesionales intervinientes, en la medida de sus responsabilidades y según el caso en particular.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de la multa los integrantes de los órganos de administración.

De tratarse de personas jurídicas irregulares o simples asociaciones, agrupaciones de colaboración, uniones transitorias de empresas, consorcios y cualquier otra forma asociativa, la responsabilidad solidaria e ilimitada corresponderá a todos sus integrantes.

3.7- Del procedimiento sancionatorio

3.7.1- Procedimiento contravencional por presunta infracción. Remisión

Las sanciones se aplicarán previo sumario administrativo ante el Juzgado de Faltas Municipal que tramitará conforme lo establecido en el Decreto Ley 8751/77 y las normas complementarias dispuestas por la Autoridad de Aplicación aplicables al caso. El cobro judicial de las multas se tramitará por vía de apremio. Ante las violaciones a las sanciones de inhabilitación o clausura por parte de quien o quienes lleven a cabo las conductas reprimidas, la Autoridad de Aplicación labrará acta y procederá a formular la denuncia judicial para la investigación y eventual condena de sus autores, sin perjuicio de las acciones civiles a que hubiere lugar. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación comunicará tal situación al Colegio Profesional respectivo a los efectos de que tome las medidas del caso.

3.7.2- Multas y compensaciones

En virtud de lo dispuesto por el Artículo 226 del Decreto Ley 6769/58, se faculta al Departamento Ejecutivo al cobro de las multas y contribuciones previstas en el presente. Los montos percibidos bajos estos conceptos ingresarán al Fondo de Desarrollo Urbano el cual se creará oportunamente.

3.8- Disposiciones especiales

Conforme el origen de la infracción se clasificará la falta. Cuando exista más de una falta, se analizará la combinación de la misma, se aplicará la sanción correspondiente a la infracción más grave, incluso podrá ponderarse como agravantes cuando la suma de las mismas implique un mayor daño.

La tipificación de las faltas es la acción por la que se identifican las faltas más comunes o típicas; sin perjuicio de ello, en los casos en que una conducta u omisión no esté expresamente tipificada como infracción en la presente normativa pero cause una vulneración al presente Código será interpretada por analogía y sancionada con la infracción que guarda mayor similitud en cuanto a su naturaleza, gravedad y efectos, garantizando el principio de proporcionalidad, legalidad y debido proceso.

Será reprimido con multa leve, grave y muy grave, a toda persona física o jurídica que incumpliere algunas de estas faltas. La tipificación de las faltas es la acción por la que se identifican las faltas más comunes o típicas; sin perjuicio de ello, queda en la Autoridad de Aplicación y en la Justicia el análisis final por el cuál será posible identificar otras faltas además de las que aquí se listan.

Cuadro 1. Faltas al Ordenamiento Territorial, Título II, Capítulos I y II

CI y II	Delimitación del territorio	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
1.5.1	Creación de un núcleo urbano sin permiso			

1.5.2	Ampliación de un núcleo urbano sin permiso			
1.5.3	Reestructuración de un núcleo urbano sin permiso			
2.1.3	Incumplimiento de las medidas de calles establecidas			
2.1.4	Incumplimiento de la reserva de calle para ensanches			
2.2.2	Incumplimiento de la subdivisión de suelo			
2.2.3	Incumplimiento del parcelamiento en áreas urbanas			
2.2.4	Incumplimiento del parcelamiento en áreas complementarias			
2.2.5	Incumplimiento del parcelamiento en áreas rurales			
2.2.6	Incumplimiento de las cesiones			
2.2.7	Incumplimiento de las infraestructuras necesarias			
2.2.11	Incumplimiento a las normas de publicidad y venta			

Cuadro 2. Faltas al Uso del Suelo, Título III, Capítulo I

CI	Usos del suelo	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
1.1.1	Incumplimiento de los usos permitidos			
1.1.2	Incumplimiento de los usos preexistentes no permitidos			
1.1.4	Usos prohibidos			
1.2.5	Superar el porcentaje de tolerancia			

Cuadro 3. Uso del Suelo, Título III, Capítulo II

CII	Clasificación de los usos del suelo	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
2.1.3	Incumplimiento de los requisitos para viviendas multifamiliares			
2.1.4	Incumplimiento de los requisitos para vivienda colectiva			
2.1.5	Incumplimiento de los requisitos para vivienda temporaria			
2.1.6	Incumplimiento de los requisitos para vivienda rural			
2.2	Incumplimiento de los requisitos para pequeña escala			
2.2	Incumplimiento de los requisitos para mediana escala			
2.2	Incumplimiento de los requisitos para gran escala			
2.3	Incumplimiento de los requisitos de pequeña y mediana escala			
2.3	Incumplimiento de los requisitos de gran escala			
2.4.1	Incumplimiento de los requisitos de primera categoría			
2.4.2	Incumplimiento de los requisitos de segunda categoría			
2.4.3	Incumplimiento de los requisitos de tercera categoría			
2.4	Incumplimiento de los requisitos del uso agropecuario			
2.5	Incumplimiento de los requisitos del uso equipamiento			

Cuadro 4. Usos del Suelo, Título III, Capítulo III

CIII	Usos del sistema vial	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
3.1	Infracciones a las medidas mínimas de estacionamiento			

3.3	Infracciones al uso de la vía pública para estacionamiento			

Cuadro 5. Intensidad de la ocupación, Título IV, Capítulo 1

1	Intensidad de ocupación del suelo	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
1.1.1	Superación del FOS, hasta en un 30%			
1.1.1	Superación del FOS en + de un 30%			
1.1.1	Superación del FOS del 60% (límite DL8912/77)			
1.1.2	Superación del FIS, hasta en un 30%			
1.1.2	Superación del FIS en + de un 30%			
1.1.2	Superación del FIS en zonas inundables de alta peligrosidad			
1.1.4	Superación del FOT, hasta un 20%			
1.1.4	Superación del FOT, hasta un 30%			
1.1.4	Superación del FOT, en + de un 40%			
1.1.6	Superación de la Densidad de Población Neta, hasta un 25%			
1.1.6	Superación de la Densidad de Población Neta, hasta un 40%			
1.1.6	Superación de la Densidad de Población Neta, en + de un 40%			
1.1.8	Superación de la Cantidad de Unidades Funcionales			
1.1.9	Incumplimiento en las superficies mínimas de las UF			

Cuadro 6. Intensidad de la ocupación, Título IV, Capítulo 2

1	Intensidad de ocupación del suelo	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
2.2.1	Invasión del Retiro de Frente			
2.2.2	Invasión del Retiro Lateral			
2.2.3	Invasión del Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana			
2.2.4	Invasión de las restricciones por ductos			
	Otros retiros obligatorios			
	Superación del FOS + invasión del CLM o del Retiro de Fondo			

Cuadro 7. Intensidad de la ocupación, Título IV, Capítulo III

3	Morfología urbana	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
3.2	Superación de la altura sobre Línea Municipal			
3.2	Superación de la altura sobre Línea de Fondo o Laterales			
3.4	Incumplimiento respecto de las medidas de los patios			

Cuadro 8. Intensidad de la ocupación, Título IV, Capítulo VI

VI	Espacio urbano público	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
6.4	Incumplir con los criterios de accesibilidad			
6.5	No contemplar lineamientos de perspectiva de género			

6.6.2	No cumplir parámetros de construcción de veredas			
6.6.3	No cumplir parámetros de construcción de cazuelas			
6.6.10	No cumplir parámetros de marquesinas y toldos			
6.6.11	Incumplimiento de parámetros de cercos			
6.6.12	Colocación de muebles urbanos sin permiso			
6.6.13	Ocupación de la vía pública sin permiso			
6.6.14	Incumplimientos a las normas de señalética urbana			

Cuadro 8. Normas relativas a la protección del patrimonio, Título VI, Capítulo II

CII	Normas del patrimonio cultural, Título VII, Capítulo II	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
2.2.6	Incumplir criterios de intervención			
2.3.3	Realizar intervenciones en inmuebles patrimoniales sin permiso			
2.3.3	Realizar intervenciones que no cumplan con estándares			
2.3.4	Incumplir disposiciones respecto de obras linderas			
2.3.5	Servidumbres de cista sin inscribir y/o sin acuerdo previo			
2.3.7	Infracción a normas de señalética en obras patrimoniales			
2.3.10	Incumplimiento de la norma de obra nueva sobre existente			
2.3.13	Demolición sin permiso de una obra patrimonial			
2.3.14	Remoción o demolición de piezas ornamentales sin permiso			
2.3.15	Comercialización de piezas arqueológicas			

Cuadro 9. Regulación del suelo y adaptación territorial, Título VI, Capítulo III

II	Riesgo natural	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
2.2.1	Incumplir con el mapa de peligrosidad de inundación			
2.2.2	Proyectos de obra nueva que incumplen en zonas de riesgo alto			
2.2.3	Incumplir exigencias de subdivisión en zonas de riesgo alto			
2.2.4	Incumplir requisitos en Área Complementaria			
2.2.5	Incumplir requisitos en barrios cerrados y clubes de campo			
2.2.6	Incumplir requisitos en zonas periféricas			
2.3	Incumplir con las exigencias de reservas de agua			

Cuadro 10. Normas de procedimiento, trámites e infracciones, Título VIII, Capítulo I

CIII	Procedimientos	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE
	No contar con los certificados requeridos			
	No contar con los planos aprobados			

	No contar con el cartel de obra			
	No colaborar con los inspectores y/o no acatar indicaciones			
	No contar con las evaluaciones de impacto exigidas			
	Falsear la documentación presentada			
	Demolición sin permiso			
	Incumplimiento en el traslado y disposición de escombros			
	Registro de obras, caso tipo B			
	Registro de obras, caso tipo C			
	Registro de obras, caso tipo D			
	No contar con el final de obra			
	Incumplir la reglamentación sobre publicidad			

3.9- Registro

Créase el Registro Municipal de Antecedentes de Infracciones, bajo la órbita de la Secretaría de Planeamiento Urbano, donde se inscribirán todas las sanciones firmes dispuestas mediante sentencia definitiva del Juzgado de Faltas y notificadas al infractor,

El contenido mínimo que deberá contener el Registro, es el siguiente:

a) Datos del infractos
b) Número de acta
c) Número de causa contravencional
d) Copia de sentencia condenatoria
e) Fecha de notificación de la sentencia
f) Observaciones sobre el cumplimiento de las medidas accesorias, en caso de que el Juzgado de Faltas lo ordenare

3.10- Agravantes y atenuantes

Las faltas deben ser contextualizadas para un mejor análisis. No siempre, pero puede suceder que determinada información sea tenida en cuenta para que la sanción se modere o se haga más fuerte. La Autoridad de Aplicación podrá informar estas situaciones de oficio o a requerimiento del Juez, como también el Magistrado podrá decidir desde su propio saber y entender.

3.10.1- Agravantes

a- Dimensión de la falta; cuando la misma es muy significativa, en términos absolutos y/o en términos porcentuales.

b- Búsqueda de mayor rentabilidad; cuando el producto de la falta se convierte en un aumento de la rentabilidad, por ejemplo, logrando un departamento más de lo permitido.
c- Mayor riesgo; cuando la falta altera la seguridad, por ejemplo, impermeabilizando o construyendo el suelo en una parcela identificada como de Alto Riesgo.

d- Cuando la acción planteada va en contra de los objetivos generales y particulares expuestos en el Título II, Capítulo 1, Artículo 1.5.
e- Cuando la falta va en contra de los principios rectores, expuestos en el Título II, Capítulo II, Artículo 2.1.
f- Cuando la acción es contraria al valor patrimonial de una obra declarada.
g- Cuando existe reincidencia de la falta.
h- Cuando existe un incumplimiento a la orden de frenar una obra o corregirla.

3.10.2- Atenuantes

a- Cuando la falta no es significativa en términos absolutos y/o porcentuales.

b- Cuando la acción busca superar una vulnerabilidad y no persigue rentabilidad; por ejemplo, cuando se busca construir sin la presentación de planos para resolver una necesidad básica.
c- Cuando no hay un impacto en los riesgos establecidos o este es menor.
d- Cuando la acción planteada no va en contra de los Objetivos generales o particulares de la norma.
e- Cuando la falta no va en contra de los principios rectores del Código.
f- Cuando es la primera falta.

TÍTULO VIII. PLANES PARTICULARIZADOS

7.1- Definición, tipos y alcances de los planes particularizados

Se entiende por Plan Particularizado (PP) al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos.

7.2- Planes Particulares Parciales

7.2.1- Plan parcial del cuadro de estación del Ferrocarril del Sur

7.2.2- Plan parcial del cuadro de estación del Ferrocarril Bahía Blanca al Noroeste

7.2.3- Plan parcial del Mercado Victoria

7.2.4- Plan Parcial corredor verde ciudad-puerto

7.2.5- Plan parcial del parque Campaña del Desierto

7.2.6- Plan parcial de las tierras del V Cuerpo del Ejército

Código de Edificación del Partido de Bahía Blanca

TEXTO NORMATIVO

Agosto 2026

TÍTULO 1. REGULACIÓN DEL SUELO Y ADAPTACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I. DISEÑO SOSTENIBLE DEL ESPACIO CONSTRUIDO

1.1- Diseño sostenible

El presente Código establece características constructivas y de diseño sostenible que aportan a la mitigación de los efectos de cambio climático y a la adaptación de la ciudad frente a ellos.

El diseño sostenible y sus herramientas se basan en las siguientes premisas:

a- Mejorar progresivamente la calidad del hábitat construido
b- Minimizar el impacto ambiental de la implantación, producción y uso de los edificios
c- Hacer uso responsable y eficiente de los recursos energéticos y materiales
d- Lograr una adaptación y mitigación de los eventos naturales de inundación
e- Profundizar el uso responsable del cuidado del agua y de la forestación
f- Contemplar y prevenir el impacto del viento y de los incendios
g- Mitigar el efecto de la isla de calor

1.1.1- Principios del diseño sostenible

El diseño sostenible y sus herramientas se guían por los siguientes principios:

a- Priorizar estrategias bioclimáticas o de diseño pasivo que permitan potenciar las condiciones del sitio para dar respuesta a las demandas de habitabilidad.
b- Priorizar la salubridad y las condiciones de habitabilidad para los habitantes y usuarios.
c- Priorizar la selección de materiales renovables, sistemas, procesos y servicios de bajo o nulo impacto ambiental durante la construcción y toda la vida útil del edificio.
d- Maximizar la resiliencia a cambios en el clima y eventos extremos.
e- Usar eficientemente la energía, promoviendo la incorporación de fuentes renovables y no contaminantes.
f- Usar eficientemente el agua.

1.1.2- Implementación

Las herramientas de diseño sostenible pueden ser optativas u obligatorias. Cuando se pretenda obtener la "Calificación de Calidad del Hábitat Construido", deberán realizarse conforme a los parámetros aquí establecidos o superiores a los mismos.

Estos parámetros son actualizables conforme la dinámica ambiental y los compromisos que puedan ser asumidos en el futuro.

La Autoridad de Aplicación puede revisar el alcance determinado en cada herramienta. Las características técnicas se establecerán por reglamentación, las cuales se actualizan según los avances en la materia y las tecnologías aplicadas.

1.1.3- Alcances y ámbito de aplicación

Las herramientas que se indiquen como de cumplimiento obligatorio alcanzan a todas las obras nuevas, ampliaciones cuya superficie sea mayor al cincuenta por ciento (50%) de la superficie existente y refuncionalizaciones, o aquellas que expresamente se indiquen en las condiciones particulares.

Se establecen herramientas de cumplimiento optativo, condicionadas por factores de implantación, características físicas, de uso o disponibilidad; dicha incorporación es valorada para la "Calificación de Calidad del Hábitat Construido".

1.1.4- Progresividad de la aplicación

Las herramientas establecidas con carácter obligatorio que no tengan reglas particulares de aplicación, se deben implementar según las siguientes etapas, de conformidad al principio ambiental de progresividad establecido en la normativa urbanística.

a- Etapa 1: Desde la entrada en vigencia de la reglamentación de cada herramienta hasta el tercer año de aplicación, es obligatorio el cumplimiento para las obras nuevas y/o las ampliaciones correspondientes a permisos de ejecución de obra civil de superficie mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m2), a excepción de aquellos edificios con más del ochenta por ciento (80%) de la superficie total destinada a uso residencial.
b- Etapa 2: Desde la fecha de término de la etapa anterior y hasta el tercer año de aplicación obligatorio al cumplimiento para las obras nuevas, ampliaciones y/o refuncionalizaciones correspondientes a permisos de ejecución de obra civil de superficie mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m2) sin distinción de uso, y obras nuevas o ampliaciones correspondientes a permisos de ejecución de obras, excluidas las viviendas unifamiliares.
c- Etapa 3: Desde el término de la etapa anterior y hasta el tercer año de aplicación, es obligatorio el cumplimiento para todas las obras nuevas y/o ampliación, salvo obras menores, incluyendo viviendas unifamiliares, comercios o talleres de superficies hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m2).
d- Etapa 4: Desde el término de la etapa anterior, es obligatorio el cumplimiento para todas las obras nuevas, ampliaciones y/o refuncionalizaciones.

1.1.5- Consideraciones particulares

Para la inclusión de las herramientas de diseños sostenible, pueden considerarse las siguientes limitaciones que dificulten o imposibiliten su implementación.

a- Obras nuevas y/o ampliaciones limitadas derivadas de la aplicación de normativas complementarias que imposibiliten el cumplimiento de los parámetros mínimos.
b- Ampliación y/o refuncionalización limitadas derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística aplicable, que imposibiliten la aplicación de la herramienta o del cumplimiento de los parámetros establecidos.
c- Ampliaciones y/o refuncionalizaciones de edificios con protección patrimonial limitados físicamente de acuerdo a lo considerado por la Autoridad de Aplicación u organismos competentes en la materia en atención al valor patrimonial del inmueble.

Ciertas herramientas pueden presentar limitaciones adicionales que se establezcan en las consideraciones particulares de cada una.

Las excepciones o exclusiones en la implementación de estrategias de diseño sostenible que se hagan en atención a las consideraciones de los incisos anteriores, deben constar en el permiso de obra según los procedimientos que se establezcan en la reglamentación.

1.2- Estrategias de compromiso ambiental

Las estrategias de compromiso ambiental se rigen por el siguiente inciso, su reglamentación y las que en el futuro decidan sumarse, siempre y cuando se entronquen con los principios establecidos y se sumen a los parámetros de calidad establecidos.

Son estrategias de compromiso ambiental las siguientes:

a- Prevención de la isla de calor.
b- Prevención del riesgo hídrico.
c- Restauración de biodiversidad.
d- Calidad ambiental del hábitat construido.
e- Eficiencia energética y energías renovables.

1.2.1- Prevención de la isla de calor

Son herramientas de esta estrategia las cubiertas o techos verdes, las fachadas verdes y los techos fríos.

1.2.1.1- Cubiertas o techos verdes

La superficie obligatoria destinada a cubiertas o techos verdes se determina según lo establecido en la normativa urbanística.

Para materializar una cubierta o techo verde debe incluirse como mínimo:

a- Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces.
b- Sistema de drenaje que permita el escurrimiento de agua de lluvia.
c- Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje inferior, según corresponda.
d- Medio de crecimiento para la vegetación.
e- Cubierta vegetal.
f- Seguridad para las personas y linderos.
g- Seguridad contra incendio.

1.2.1.2- Cuando se implementen cubiertas o techos verdes se valora la elección de cubiertas verdes sustentables, que cumplan con las siguientes características generales:

a- Cobertura vegetal: la selección de especies vegetales a utilizar en techos verdes sustentables debe:

1- Tener bajos requerimientos hídricos para permitir su supervivencia sin requerir riego artificial una vez logrado el ciento por ciento de cobertura.
2- No requerir podas ni cortes.

3- Adaptarse a las condiciones micro climáticas del lugar en donde deban desarrollarse.
4- Tener bajos requerimientos nutricionales, admitiendo que el sistema reciba como máximo dos (2) fertilizaciones anuales.
5- No generar masa seca abundante en períodos caducos para evitar la formación de zonas con riesgo de combustión.
6- La cobertura vegetal debe estar compuesta por un mínimo de especies diferentes.

b- Tipo de sustratos: el sustrato a utilizar en cubiertas o techos verdes sustentables debe cumplir con las siguientes condiciones:

1- Profundidad no mayor a los quince centímetros (0,15 m).
2- Bajo contenido en sales.
3- Buena capacidad drenante.
4- Adecuada capacidad de retención de agua y de nutrientes.

Las características particulares y soluciones admitidas se establecen en la reglamentación.

1.2.1.3- Fachada vegetal, muro verde o cortina verde sin fertirriego en fachadas.

Se establece como herramienta de cumplimiento optativo. La incorporación de superficies verdes verticales se valora cuando se cuente con disponibilidad en fachadas hacia la orientación Norte, Noroeste. y/u Oeste.

Cuando se incorporen estas soluciones, se debe incluir, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total de las fachadas en nivel peatonal y en el nivel inmediatamente superior.

1.2.1.4- Sombreado de pavimentos y solados exteriores

Se establece como herramienta de cumplimiento optativo. En toda obra nueva, ampliación o refuncionalización que cuente con pavimentos y/o solados exteriores expuestos a la radiación solar, excluyendo la superficie destinada a cubierta o terraza que funcionen como estacionamiento al aire libre, circulaciones peatonales y/o espacios expuestos, se valora la instalación o implementación de sistemas de sombreado siempre que la normativa urbanística lo permita.

Cuando los pavimentos o solados exteriores cuenten con un índice de Reflactancia Solar (IRS) menor a setenta y ocho (78) pueden contar con sistemas de sombreado que eviten la incidencia de radiación solar directa y la acumulación de calor durante los meses con predominancia de altas temperaturas. El sombreado puede lograrse con arboleado, pérgolas vegetadas elementos artificiales fijos o móviles, debiendo garantizar una cobertura mínima del cincuenta por ciento (50%) en proyección horizontal de la superficie expuesta a la radiación solar directa, en el período comprendido entre el solsticio de verano y el equinoccio de otoño.

1.2.1.5- Techos fríos

La autoridad de aplicación podrá autorizar la colocación de este tipo de estructuras. Para ello, el ciento por ciento (100%) de la superficie considerada debe cumplir con el Índice de Reflactancia Solar mínimo indicado a continuación:

a- Elementos horizontales, IRS = 78
b- Elementos inclinados, mínimo 10%, IRS = 29

Se excluyen del cálculo de la superficie a las superficies destinadas a terraza técnica, incluyendo la superficie de un camino perimetral de un metro (1,00 m) de ancho en todo el perímetro de la misma.

El material que se utilice debe contar con su debido certificado y/o ensayo de "Índice de Reflactancia Solar" (IRS).

1.2.2- Prevención del riesgo hídrico

1.2.2.1- Ralentización del agua de lluvia

Se debe implementar la ralentización del agua de lluvia en aquellos casos establecidos en la normativa urbanística y/o en el Código de Edificación, y según se disponga, será optativos u obligatorios.

Para ralentizar el agua de lluvia se deben incorporar sistemas de almacenamiento capaces de contener y evacuar caudales picos en momentos de precipitaciones copiosas, con el fin de reducir el riesgo de inundaciones

La capacidad de los reservorios destinados a la ralentización del agua de lluvia se calcula de acuerdo a lo que se establece en la reglamentación, en función de la superficie de captación y el caudal de agua caída.

1.2.2.2- Construcción de cisternas para la acumulación de aguas de lluvia.

La construcción de cisternas que acumulen el agua de lluvia antes de que la misma pueda ser conducida a la calle serán optativas u obligatorias, según los casos que a continuación se detallan. Cuando sean optativas serán consideradas como un valor agregado para la certificación ambiental, considerando el volumen de agua acumulada. Serán obligatorias cuando se trate de obras nuevas, ampliaciones o cuando la misma se construya para compensar el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS).

Las cisternas de acumulación de agua deberán "aguantar" las aguas de evacuación pluvial de la parcela durante todo el evento meteorológico y solo se podrán evacuar a la calle cuando el mismo haya finalizado y las calles no se encuentren anegadas. Las cisternas tendrán un rebalse para que, en caso de que el agua de lluvia supere la capacidad de almacenamiento, la misma pueda evacuar preferentemente dentro de la propia parcela.

a- Cualquier edificio nuevo cuya superficie construida supere los quinientos metros cuadrados (500 m2) deberá contar con una cisterna capaz de acumular el volumen de agua equivalente a una lluvia de doscientos milímetros (200 mm).
b- Cuando la superficie impermeabilizada de la parcela sea superior al sesenta por ciento (60%) deberá contar con una cisterna capaz de acumular el volumen de agua equivalente a una lluvia de doscientos milímetros (200 mm).
c- Cuando por razones de preexistencias o causas especiales, la construcción no pueda cumplir con la exigencia de suelo absorbente (Factor de Impermeabilización del Suelo), esa superficie se sumará al cálculo del volumen que deberá aguantar la cisterna.
d- En casos especiales de preexistencias, por ejemplo, en edificios históricos en donde no se pueda materializar dentro del edificio la cisterna y la Autoridad de Aplicación considere que es necesario su materialización y que la misma no genera otros inconvenientes, podrá plantearse su construcción dentro del espacio subsuperficial de la vereda o de la calle.

La capacidad de la cisterna de acumulación de aguas de lluvia podrá reducirse en forma proporcionada a la capacidad absorbente que puede tener una cubierta verde o a la superficie de suelo permeable que se destine.

El agua acumulada en estas cisternas es posible de ser utilizada con otros fines, como ser el riego u otras funciones que no sean las de consumo humano.

1.2.2.2- Infiltración y sistema de drenaje

Se valoran las situaciones que incrementan la capacidad de absorción del agua de lluvia a través de pavimentos permeables, pozos y zanjas de infiltración, depósitos de infiltraciones u otros elementos con el objeto de minimizar el caudal de la escorrentía superficial y así reducir la presión sobre la infraestructura pluvial. Asimismo, se valoran los sistemas de drenaje que colaboren a mitigar el impacto de las edificaciones sobre las napas freática, facilitando su escurrimiento natural.

Cuando la normativa lo establezca o no establezca lo contrario, se podrán utilizar pavimentos o solados permeables para la circulación de personas o vehículos, debiendo garantizar la continuidad estructural y la circulación segura. La reglamentación presentará soluciones constructivas admitidas para su ejecución y el cálculo de la superficie de infiltración efectiva.

Son herramientas orientadas a la ralentización del agua de lluvia:

a- La vinculación entre las cazuelas de los árboles urbanos y el cordón cuneta, de tal forma de utilizar el agua en el riego de las plantas y consecuentemente en la ralentización de su circulación.
b- La utilización de cunetas perforadas o pavimentos que puedan filtrar parcialmente el agua de lluvia, como los que utilizan adoquines o baldosas, o aquellos que puedan incorporar filtraciones. Lo mismo para las áreas de estacionamiento, en donde se construyen expresamente con técnicas de infiltración.
c- La construcción de acequias, con pautas claras para beneficiar la ralentización del agua, sobre todo en aquellas calles en donde la pendiente amerite una zona de amortiguación e infiltración.
d- Los cuencos de retardo, en plazas o espacios intermedios, que ayuden a ralentizar el agua.

Estas herramientas son obligatorias para el diseño de barrios cerrados, clubes de campo y toda subdivisión de suelo bruto que implique la apertura de calles para obtener el permiso de subdivisión. También lo son para las obras nuevas que se construyan dentro del Área Urbana o Complementaria en parcelas superiores a los cinco mil metros cuadrados (5000 m2).

1.2.3- Restauración de la biodiversidad

Se debe cumplir con lo establecido en esta normativa urbanística en todas las superficies vegetadas que se proyecten.

a- Se debe limitar el uso de césped a los mínimos necesarios para las actividades humanas en los edificios, debido a qué se trata de un monocultivo intensivo que requiere de aportes continuos de fertilizantes, agua y energía para su supervivencia, además de contar con una capacidad de infiltrado menor y aumentar la escorrentía superficial respecto a superficie vegetadas con plantas.
Es de aplicación optativa para toda obra nueva, ampliación o refuncionalización. Se considera que la superficie cubierta por césped dentro de un área vegetada debe estar entre el diez y el

cincuenta por ciento de la misma (10 – 50%). Cuando la superficie de césped sea en reemplazo de un suelo seco o pavimentado, tal superficie puede aumentar.

b- Se debe incorporar arbolado nuevo nativo en una proporción igual a un (1) árbol cada cien metros cuadrados (100 m2) de superficie descubierta, sea vegetada o no, cuando la hubiera dentro del predio.

c- Se deben tomar medidas de protección y saneamiento de los árboles que ya se encuentran en el predio, para al menos un cincuenta por ciento (50%) del arbolado existente.

d- Se debe realizar una evaluación fitosanitaria del arbolado y tomar las medidas necesarias para su protección durante la obra.

e- Cuando por razones de proyecto se deba extraer una planta dentro del lote a construir o intervenir, deberá estar autorizada por la Autoridad de Aplicación y se deberá reponer dentro del predio el doble de las plantas a retirar o el triple fuera del predio, en lugar a determinar. En cualquier caso, el costo de la misma estará a cargo del propietario o desarrollador.

1.2.4- Calidad ambiental del hábitat construido

1.2.4.1- Confort visual

Se debe priorizar el uso de la luz natural como fuente de iluminación de manera que permita iluminar espacios interiores, ahorrando energía, reduciendo impactos ambientales negativos y contribuyendo al uso racional de recursos no renovables.

La evaluación de la luz natural debe tener en cuenta la disponibilidad de luz en función del porcentaje de cielo visible desde las aberturas (influyendo su forma, tamaño y ubicación), las posibles obstrucciones del entorno y las características de los espacios interiores (geometría, texturas, colores y reflectancia de superficies; la transmisión de luz visible de los vidrios elegidos).

Para determinar el nivel de luz natural se utiliza el Factor de Luz Diurna (FLD), establecido en función del uso previsto, para una cierta proporción del local y del período de disponibilidad efectiva de luz natural según condiciones climáticas locales los factores de luz diurna son definidos teniendo en cuenta el tipo de abertura y niveles de iluminación a obtener.

El cálculo del FLD se realiza según el procedimiento que se establece en la reglamentación. Se detallan a continuación los parámetros de luminancias según usos edilicios.

Uso edilicio	Requerimientos mínimos de FLD
Residencial	Locales de 1ra clase: 2% Locales de 3ra clase: 1%
Educación y local de lectura	Locales de 1ra clase: 2%, deseable 3% Locales de 3ra clase: 1%
Servicios	Locales de 1ra y 3ra clase: 2%
Salud	Locales de 1ra y 3ra clase: 2%

Parámetros de FLD sobre el plano de referencia

Condiciones de iluminación	Tipos de abertura	Iluminación de referencia	FLD mínimo
Nivel mínimo	Vertical	300 lx, 50% del espacio, 50% de horas de luz disponible	2%
	Cenital	100 lx, 100% del espacio, 50% de horas de luz disponible	0,8%

Nivel medio	Vertical	500 lx, 50% del espacio, 50% de horas de luz disponibles	2,8%
	Cenital	500 lx, 100% del espacio, 50% de horas de luz disponibles	1,2 %
Buen / Alto nivel de iluminación	Vertical	600 lx, 50% del espacio, 50% de horas de luz disponibles 400 lx, 100% del espacio, 50% de horas de luz disponibles	4,1%
	Cenital	600 lx, 100% del espacio, 50% de horas de luz disponibles	1,7%

Referencia Factor de Luz Diurna

5% o más	El local tiene apariencia de claramente iluminado. No es necesaria luz artificial. Puede haber problemas térmicos asociados a los altos niveles de luz natural.
2 – 5%	Local bien iluminado, aunque se puede utilizar iluminación artificial en las zonas de trabajo para mejorar la iluminancia en las zonas más alejadas de las ventanas y reducir contrastes con las vistas al exterior.
Menos del 2%	Es necesaria la iluminación artificial. Las ventanas aportan vistas, pero no suficiente luz.

Valores de referencia: proporciones de aberturas para obtener iluminación natural y vistas.

Profundidad del local	**Porcentaje mínimo de superficie de abertura respecto a la superficie de muro al exterior** (muro que contiene la abertura)
menor a 8 m	20%
8 a 11 m	25%
11 a 14 m	30%
mayor a 14 m	35%

Si la superficie de abertura es mayor a la mínima requerida, se debe calcular el FLD de referencia resultante.

Si el FLD obtenido supera el cinco por ciento (5%) se debe verificar adicionalmente las condiciones de protección solar para evitar el sobrecalentamiento en épocas cálidas, mientras que si supera el ochenta por ciento (80%) debe agregarse la verificación de riesgo de deslumbramiento para evitar problemas de disconfort visual. En ambos casos se realizan las verificaciones que se establecerán en la reglamentación correspondiente.

1.2.4.2- Confort acústico

La autoridad de aplicación podrá implementar acciones que permitan reducir los niveles de ruido hacia y en el interior de los edificios a partir de soluciones que garanticen el adecuado aislamiento acústico al ruido aéreo, al ruido de impacto y vibraciones.

Para ello, se establecen valores de aislamiento acústico para la envolvente de cada unidad de uso, considerándose como “envolvente” los tabiques y muros divisorios con otras unidades de uso del

mismo edificio o de otros linderos: la fachada, y los entrepisos que puedan separar una unidad de uso de otra, por arriba o debajo de ella. Además, se establecen valores de aislamiento acústico mínimo para los tabiques interiores de las viviendas y los tabiques en contacto con locales ruidosos, tales como salas de máquinas.

Los parámetros que se indican a continuación son los valores mínimos obligatorios de aislamiento medidos "in situ", con la construcción totalmente terminada, incluyendo las instalaciones en funcionamiento.

Valores mínimos de aislamiento acústico internos, según tipo de ruido

UBICACIÓN	Aislamiento al ruido aéreo (dB)	Aislamiento al ruido de impacto (dB)
Muros divisorios entre distintos propietarios (1)	50	-
Muros divisorios internos de cada unidad de uso	38	-
Muros divisorios con locales ruidosos	55	-
Divisorios horizontales entre distintas unidades de uso	50	55

(1) Los muros divisorios de propiedades, privativos, en caso de construirse sin que exista otro muro correspondiente al lindero, deberán cumplir el aislamiento correspondiente a la fachada del edificio indicado en la tabla de "Aislamiento acústico de fachadas".

El nivel de aislamiento acústico mínimo al ruido aéreo en fachadas se determina de acuerdo al nivel de ruido existente en el período diurno, en la calle con mayor tránsito a la que se exponga el edificio. Los valores de ruido (L.DAY dB) se obtienen del mapa de ruido que la Autoridad municipal competente establecerá para el período diurno. En caso de existir transiciones de nivel en la zona de ubicación del edificio, se debe emplear el mayor valor de ruido de fondo consignado. Para las fachadas de contrafrente que no se expongan directamente a calles, y que se ubiquen a una distancia mayor a veinte metros (20 m) desde la línea municipal del frente del predio, los calores de aislamiento pueden reducirse de acuerdo a la tabla próxima.

Se consignan a continuación los valores de aislamiento mínimo obligatorio de fachadas de viviendas, asociándolo al nivel de ruido existente en la calle. Los valores de aislamiento están referidos a la superficie compuesta de la fachada, planos opacos y transparentes en los locales dormitorio y estar.

Aislamiento acústico de fachadas

Nivel de ruido L day s/mapa del ruido	Frente	Contrafrente
L DAY (dB)	D2 m.n.T.Ctr	D2 m.n.T.Ctr.
menor a 60	35	32
65	40	35
70	42	38
mayor a 70	44	40

1.2.4.3- Calidad del aire interior

Se debe garantizar que el aire interior se encuentre libre de contaminantes o en concentraciones que no puedan ser dañinas para la salud.

Los edificios deben disponer de medios para que sus locales puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual en su interior durante el uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la renovación del aire de los locales con adecuada extracción y expulsión del aire viciado.

El aire exterior puede ser provisto a través de medios de ventilación natural, mecánica o híbrida. Las infiltraciones de aire a través de las ventanas aportan aire exterior al balance y deben ser consideradas.

1.2.4.4- Materiales constructivos sostenibles

La incorporación de materiales constructivos amigables con el ambiente en toda la vida útil del edificio tiene por objetivos favorecer el uso de nuevas tecnologías disponibles en el mercado, fomentar materiales de construcción con un bajo impacto ambiental y garantizar la salubridad de los usuarios, evitando la presencia de materiales contaminantes y la liberación de emisiones tóxicas en caso de incendio.

Como medios de promoción de materiales y sistemas constructivos ambientalmente preferibles, se valora la construcción que tenga en cuenta los siguientes criterios:

a- Priorizar el uso de materiales locales o regionales; se valora la selección de productos y materiales de construcción cuya obtención de materias primas y posteriores procesos de fabricación se realicen dentro de la región, en función tanto de alentar el uso de recursos locales como de reducir el impacto producido por los requerimientos de transporte.
b- Seleccionar materiales renovables; se prioriza la selección de materiales de rápida renovación, para lograr reducir el uso y merma de materias primas provenientes de la extracción de recursos naturales no renovables como materiales pétreos y áridos, y de materiales de renovación a largo plazo como maderas duras.
c- Reutilizar materiales de construcción; el fin de reducir la demanda de materiales vírgenes y los impactos asociados a la extracción y procesamiento de los recursos naturales, como así también reducir requerimientos de transporte y generación de residuos, se valora el reúso de estructuras ya construidas, y de materiales y productos desmontados, deconstruidos y desesnsamblados.
d- Seleccionar materiales con contenidos reciclados; tendiendo a reducir tanto los impactos generados por la obtención (extracción y tala principalmente) de materias primas como sus procesamientos, se valor la utilización de materiales que contengan total o parcialmente elementos reciclados en su composición. El material reciclado será apto solo si se verifica con documentación respaldatoria presentada ante la Autoridad de Aplicación, que no contiene componentes contaminados ni químicos prohibidos o restringidos que puedan tener impacto negativo en ambiente y/o salud, y que en contacto con el fuego no libere gases tóxicos.
e- Utilizar materiales de bajo o nulo contenido contaminante. Se debe procurar que la composición química de un material o producto, no contenga sustancias contaminantes o tóxicas para el ambiente y las personas y que no perjudiquen los ecosistemas cuando terminan su vida útil como residuos.
f- Utilizar materiales de baja emisividad de compuestos orgánicos volátiles (COVs). Entre los materiales de bajo o nulo contenido contaminante, priorizar la selección de aquellos que no sean olorosos, irritantes o dañinos para el bienestar y el confort de los ocupantes

e instaladores, valorando positivamente aquellos que en su composición contengan bajos o nulos contenidos de compuestos orgánicos volátiles. Entre los COVs más utilizados en la construcción se encuentran el formaldehído, el urea-formaldehído y los fenoles, sustancias nocivas para la salud y el ambiente, que afectan principalmente la calidad del aire interior.

g- Seleccionar materiales y productos de buena calidad y buen rendimiento. La búsqueda de materiales orientada a encontrar dentro de una misma gama, una superioridad entre los elementos que se comparan, ya que las mejoras en la calidad, rendimiento y funcionamiento de un producto conducen a la reducción de uso de materiales y residuos con un mayor cuidado del ambiente y la salud de las personas.

h- Seleccionar materiales y productos de buen comportamiento ante el fuego; se debe tener en cuenta que aquellas materias primas que en estado natural no liberan emisiones tóxicas o componentes contaminantes a las personas y el ambiente, pueden a lo largo de procesamientos para mejorar sus propiedades, estar combinadas con sustancias que, al arder, liberan emisiones peligrosas.
Debe tomarse en cuenta también que el comportamiento ante el fuego del material o producto vaya de acuerdo a su ubicación en el edificio. Acorde a los ensayos de resistencia al fuego, combustión y flamabilidad, la Autoridad de Aplicación puede solicitar ensayos de materiales y productos según se encuentren:
    1- En contacto directo con el aire interior.
    2- Confinados en paredes, tabiques divisorios, pisos y techos:
        a. de materiales incombustibles.
        b. de materiales combustibles.
    3- En exterior, en relación a temperatura ambiente, exposición al sol y al viento.

i- Análisis del Impacto del Ciclo de Vida de materiales o productos. El ciclo de vida de un material o producto incluye todas las etapas por las que atraviesa dicho material o producto desde su obtención de materias primas hasta su disposición final como residuo o su recuperación para nuevos usos. Entre estas etapas se incluyen todos los procesos de extracción, transporte, procesamiento, aplicación y/o instalación, uso, mantenimiento y desecho. El criterio general es estudiar cada etapa del material, producto o elemento, individualmente y en su interacción en obra.

j- Materiales certificados; se valora la selección de materiales constructivos que cuenten con algún tipo de certificación ambiental.

No se admiten materiales con las siguientes características, sin perjuicio de lo establecido en las normas complementarias aplicables:

1- Materiales y productos con componentes que puedan comprometer la calidad del aire interior y tener impacto negativo en la salud.
2- Materiales que en contacto con el fuego puedan liberar gases tóxicos.
3- Materiales con químicos restringidos o prohibidos en su composición.

1.2.4.5- Gestión de residuos

Mediante el diseño, se debe propiciar la correcta gestión de residuos para minimizar la generación, garantizar la separación, favorecer la reutilización y simplificar las tareas de reciclaje durante la etapa de operación de los edificios.

Se establecen las siguientes acciones que se incorporarán progresivamente como obligatorias u optativas según se establezca en las reglamentaciones pertinentes.

a- Los edificios deben disponer de espacios y medios para extraer los residuos generados en ellos de forma acorde con la normativa vigente y con el sistema público de recolección, de tal manera que se facilite su adecuada separación en origen, su recolección selectiva y su posterior disposición diferenciada.
b- Se debe proporcionar un área fácilmente accesible que sirva a todo el edificio y se dedique al acopio de materiales no tóxicos para su posterior reciclaje, incluyendo como mínimo, papel, cartón, vidrio, plásticos y metales.
c- Se debe colocar trampas de grasas entre las líneas de desagües de la fuente o punto generador del residuo líquido y las alcantarillas que permitan la separación y recolección de grasas y aceites del agua usada y evite que estos materiales ingresen a la red de alcantarillado público. Esta grasa debe ser gestionada conforme la normativa específica vigente.
d- Los edificios deben disponer de medios para que sus recintos puedan ventilar adecuadamente eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
e- Cuando se generen residuos patogénicos deben preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento y transporte, tratamiento y disposición final de los mismos de acuerdo a las leyes y normas complementarias específicas que regulan la materia.
f- Gestión de residuos peligrosos. En las etapas de proyecto, construcción, operación y mantenimiento deben preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos con el objeto de evitar y prevenir un daño en la salud de las personas y al ambiente y promover su gestión ambientalmente adecuada, su minimización en cantidad y peligrosidad y su recuperación, reciclado y correcta reutilización. La gestión de residuos peligrosos se ajusta a las leyes y normas complementarias específicas que regulan la materia.
g- Gestión ambiental del proceso constructivo. Debe reducirse el impacto ambiental de la actividad de la construcción implementando buenas prácticas para el cuidad o ambiental que orienten a un manejo sostenible de las obras, sus procesos y los recursos que implican.
Toda obra nueva, ampliación, refacción o refuncionalización, debe cumplir con los requisitos de gestión ambiental del proceso constructivo que fije la Autoridad de Aplicación.

1.2.5- Eficiencia energética y energías renovables

La eficiencia energética tiene como objetivo la reducción y optimización del consumo de la energía. La incorporación de energías renovables tiene como objetivo la reducción del consumo de energía convencional proveniente de fuentes fósiles. Ambas estrategias tienen como objetivo la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Se debe reducir y optimizar el consumo de la energía destinada al funcionamiento de los sistemas activos en los edificios (acondicionamiento término, iluminación, motores y otros equipos como los destinados a la provisión del agua caliente), en función a la selección de las tecnologías más eficientes disponibles en el mercado considerando la información de los proveedores o de las etiquetas de eficiencia energética correspondientes. Teniendo en cuenta desde la etapa proyectual, la incorporación de sistemas de monitoreo y medición de la energía, la adopción de estrategias de diseño pasivo, la elección de materiales y sistemas

constructivos, y el diseño eficiente de las instalaciones de climatización, iluminación, agua caliente y fuerza motriz.

Se definen exigencias particulares respecto de la incorporación de medidores seccionales o específicos que brinden información sobre el consumo energético de equipos o sistemas, facilitando así a los ocupantes y encargados de mantenimiento de los edificios el monitoreo de su consumo energético y los efectos de las posibles medidas para su reducción.

Esta herramienta es de cumplimiento obligatorio, teniendo en cuenta la progresividad de aplicación establecida.

1.2.5.1- Parámetros

a- Se deben instalar medidores inteligentes, analizadores de red eléctrica monofásicos y/o trifásicos, según corresponda. Se debe instalar como mínimo un (1) medidor analizador por tipo de interruptor principal, instalado en cada tablero principal y/o en cada tablero seccional según el diseño de la instalación eléctrica y el sistema de medición inteligente seleccionado.

b- Se deben incorporar estrategias de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental, mejorando las condiciones de salud, bienestar y confort higrotérmico.

c- Se debe optimizar el nivel de aislamiento térmico de los envolventes de los edificios con el fin de reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo, tanto en calefacción como en refrigeración, debiendo, adicionalmente arbitrarse los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de vapor de agua prestando particular atención a la resolución de los puentes térmicos.

1.2.5.2- Excepciones y exclusiones

a- Aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas

b- Edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas, iglesias, templos y capillas.

c- Construcciones provisorias con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.

d- Instalaciones industriales, talleres, depósitos, galpones y estacionamientos cubiertos que no posean instalación de acondicionamiento térmico artificial o que no cuenten con locales de ocupación permanente o en períodos de cuatro (4) horas o más de permanencia.

1.2.5.3- Condensaciones y puentes térmicos

No se admiten condensaciones superficiales e intersticiales en los cerramientos. A los fines de evitar las últimas, se deben incluir barreras de vapor o proyectar los muros de manera que se verifique su inexistencia. Se deben presentar los detalles constructivos y cálculos pertinentes.

Asimismo, se debe verificar la no ocurrencia de Puentes Térmicos. En la reglamentación se establecerá la metodología de verificación.

1.2.5.4- Factor solar

Las exigencias de protección solar se establecen en relación a las orientaciones de cada una de las superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes.

Es obligatorio el cumplimiento de los valores máximos de Factor Solar (FS) para vidrios en superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes en fachada, según su inclinación y orientación.

En los cuadrantes Norte, Este y Oeste, cuando las superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes con inclinación igual o superior a sesenta grados (60º) ocupen un área mayor o igual al sesenta por ciento (60%) del parámetro vertical expuesto, se debe cumplir con un Factor Solar máximo de 0,35.

Para el caso de superficies vidriadas que posean persianas, parasoles, cortinas, voladizos u otros elementos de protección solar, etc., el cálculo de factor solar debe considerar las reducciones obtenidas por las protecciones elegidas.

Se admiten soluciones alternativas que controlen el Factor Solar.

1.2.5.5- Protección solar

Se debe evitar el sobrecalentamiento y mantener condiciones de temperatura confortables, protegiendo los espacios interiores y exteriores de los edificios de la radicación solar, durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico.

a- Cuando se incorpore esta herramienta se debe evitar la incidencia de la radiación solar directa sobre las aberturas, durante la época del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico, mediante la utilización de sistemas de protección (fijos o móviles), incorporando aleros, parasoles, postigos y/o cortinas de enrollar o similares, u otros sistemas como ser los vegetales. Asimismo, se valora la utilización de colores claros en terminaciones superficiales exteriores de muros y cerramientos opacos con ángulo igual o superior a sesenta grados (60º) y en todas las carpinterías en superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes.

b- Todas las superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes de los locales de primera clase y de tercera clase, hacia las orientaciones Norte, Oeste y Este, deben contar con un sistema, fijo o móvil, de protección de la radiación solar. Estos deben garantizar que durante el solsticio de verano, estas superficies no reciban radiación solar directa en el período horario que transcurre entre las diez (10) horas y las dieciséis (16) horas.

1.2.5.6- Ganancia solar

Se establece como herramienta de cumplimiento optativo.

Se debe garantizar un mínimo de dos (2) horas de sol directo en el solsticio de invierno (23 de junio), a través de las ventanas de como mínimo el sesenta por ciento (60%) de los locales de permanencia o de primera clase y los locales de permanencia eventual o de tercera clase. Solamente se acepta para el cómputo de cantidad de horas de sol, a período de asoleamiento cuando la altura del sol es mayor que a diez grados (10º). No se considera el asoleamiento cuando el ángulo de incidencia sobre la superficie vidriada sea mayor que sesenta y siete grados con treinta minutos (67º 30´).

1.2.5.7- Ventilación natural cruzada

Se determina como herramienta de cumplimiento optativo.

Se debe lograr refrescamientos en condiciones cálidas y húmedas mediante la generación de movimiento de aire por acción del viento a partir de la correcta ubicación y diseño de aberturas o por gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y de salida.

El cumplimiento de los parámetros de ventilación natural cruzada es de aplicación en todos los locales de permanencia o de primera clase y en los locales de permanencia eventual o de tercera clase.

El diseño del edificio debe permitir el flujo de aire desde la fachada de barlovento a la de sotavento, a la altura de los usuarios y no a nivel del cielorraso. Se debe contar con ventanas ubicadas en fachadas opuestas y que el diseño de divisiones interiores de la planta permita un efectivo flujo de aire entre ellas. Asimismo, debe existir una correcta proporción entre la superficie de aberturas operables y la superficie de cerramiento exterior. Se debe estudiar la variación en altura entre secciones de las aberturas.

1.2.5.8- Eficiencia energética en sistemas activos

El objetivo es reducir y optimizar en los edificios el consumo de energía destinada al acondicionamiento térmico, la iluminación artificial, el funcionamiento de equipos y motores, el funcionamiento de artefactos e instalaciones de provisión de agua caliente.

Se establece como herramienta de cumplimiento optativo u obligatorio, según lo indicado en cada parámetro, cuando éstos sean de aplicación según la naturaleza del proyecto.

Parámetros

a- Acondicionamiento térmico eficiente. Cuando los edificios dispongan de instalaciones térmicas para calefacción, ventilación y/o enfriamiento artificial, estos sistemas deben ser energéticamente eficientes en su operación.
b- Sectorización y controles. Los sistemas de refrigeración y calefacción de unidades de uso deben estar diseñados por sectores delimitados y contar con controles de ajuste de los niveles de operación del sistema, termostatos y sistemas de corte automático para minimizar su consumo energético bajo distintos niveles de carga operativa, condiciones climáticas y temperaturas del aire circundante.
c- Eficiencia térmica de calderas. Se valora la incorporación de calderas cuyo rendimiento sea como mínimo de un noventa por ciento (90%).
d- Eficiencia energética de estufas y calefactores. Se debe instalar estufas y calefactores que cumplan con la máxima clasificación de etiquetado de eficiencia energética establecida vigente aplicable. Además, no deben producir emisiones hacia el interior de los locales y garantizar nulas o mínimas emisiones hacia el exterior.
e- Eficiencia energética de equipos de aire acondicionado. Se deben instalar equipos acondicionadores de aire que cumplan con la máxima clasificación de etiquetado de eficiencia energética vigente aplicable.
f- Complementos para mejorar la eficiencia de sistemas de acondicionamiento térmico. Para mejorar la eficiencia de los sistemas mecánicos se valora la incorporación de los siguientes componentes, según corresponda:
    i. Variadores de velocidad para torres de enfriamiento
    ii. Variadores de velocidad para bombas en HVAC hidrónicos con una potencia total de bombeo superior a 7.5 KW (10 HP).

1.2.5.9- Iluminación artificial eficiente

Se valora la instalación de sistemas de iluminación artificial eficientes. Las lámparas deben cumplir con la máxima clasificación de etiquetado de eficiencia energética vigente aplicable. La iluminación interior debe ser de bajo consumo energético, según las tecnologías disponibles en el mercado y según se establezca en la reglamentación.

1.2.5.9.1- Sectorización y controles

Se valora la sectorización de forma eficiente de los circuitos de iluminación artificial, considerando, en el caso de la iluminación interior, la actividad a desarrollar en el local y el aporte de iluminación natural, y en el caso de la iluminación exterior el tiempo y el uso. Esta sectorización posibilita la medición y monitoreo diferenciados. Para el control de la iluminación interior se valora la utilización de lámparas dimerizables y/o sistema de sensores que midan el ingreso de luz natural, como sensores de ocupación, control fotoeléctrico y controles de iluminación de perímetro programables para apagar la luz artificial cuando hay un nivel adecuado de luz diurna en el espacio.

La iluminación en áreas comunes de uso intermitente, como escaleras, debe contar con interruptores de activación por detección de presencia y apagado automático. La iluminación exterior de los edificios debe contar con sistemas de control mediante interruptores de tiempo o fotoceldas (sensores de luz diurna), para prevenir su encendido durante las horas de luz natural disponible.

1.2.5.9.2- Iluminación interior

La iluminación debe tener un índice de rendimiento de color de ochenta (80) o más y una temperatura de color correlacionada de tres mil quinientos kelvin (3500K) o menos.

En espacios interiores es obligatorio cumplir con los rangos mínimos de iluminancia según actividad y con los valores de intensidades mínimas de iluminación según tipo de edificio y local que se indica a continuación

Actividad y valores mínimos de iluminación exigidos

Iluminancia mínima (lux)	Actividad
50	Orientación rápida en zonas de tránsito
100 a 300	Tareas visuales ocasionales
300 a 500	Tareas con exigencias visuales simples a medias
500 a 750	Tareas con exigencias visuales medias a altas
750 a 1500	Tareas de alta exigencia, prolongadas y de poco contraste
1500 - 2000	Tareas con alta exigencia visual
3000 - 10000	Tareas específicas con altas exigencias visuales

1.2.5.9.3- Iluminación exterior

Requerimientos mínimos de iluminación para espacios exteriores

Iluminación exterior	Artefactos de iluminación, rendimiento en lumen por vatio. Watts del circuito / lámpara, según:	Luminarias LED con lámparas integradas a artefactos, rendimiento en lumen por vatio efectivos de la luminaria Watts del circuito según:

	Índice de rendimiento de color (Ra) mayor o igual a 60	Índice de rendimiento de color (Ra) menor a 60	Índice de rendimiento de color (Ra) mayor o igual a 60	Índice de rendimiento de color (Ra) menor a 60
Edificios, caminos de acceso, senderos	50	60	40	50
Balcones residenciales, terrazas	50	-	40	50
Estacionamientos, calles asociadas	70	80	55	60
	Potencia lámpara mayor o igual a 25 W	Potencia lámpara menor a 25 W	Potencia lámpara mayor o igual a 25 W	Potencia lámpara menor a 25 W
Señalizaciones, iluminación hacia arriba	60	50	50	50

Complementariamente, las luminarias destinadas a iluminación exterior deben cumplir con un índice IP de protección mínimo de 65 (IP=65) y evitar la polución lumínica en el ambiente.

1.2.5.9.4- Agua caliente eficiente

Las condiciones de las instalaciones de agua caliente y los niveles de eficiencia energética mínimos de los artefactos son las que se establecen en la reglamentación.

Se valora positivamente la incorporación de intercambiadores y bombas de calor para el precalentamiento de agua caliente, así como equipos calentadores de agua sin llama piloto.

a- Las cañerías de distribución de agua caliente deben contar con aislación térmica y barrera de vapor.
b- Se deben instalar artefactos calentadores de agua que cumplan con la máxima clasificación de etiquetado de eficiencia energética vigente según la normativa aplicable.
c- Se deben instalar equipos y motores que cumplan con la máxima clasificación de etiquetado de eficiencia energética vigente, según la normativa aplicable.

1.2.5.10- Energías renovables

Los edificios alcanzados según se establece en el Código y su reglamentación, deben reemplazar la energía convencional de red que demanden para su funcionamiento por energías renovables, conforme los parámetros establecidos.

1.2.5.10.1- Energía solar fotovoltaica

Se implementa la conversión de la energía radiante del sol con electricidad mediante el uso de tecnología solar fotovoltaica. Las instalaciones deben estar compuestas fundamentalmente por paneles con elementos semiconductores expuestos a la luz solar y deben cumplir con las pautas que se establecen en la reglamentación.

Se establece como herramienta de cumplimiento obligatorio.

Exclusiones y excepciones

a- Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo y no se puedan aplicar soluciones alternativas.
b- Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al Sol por tener superficies inclinadas con un ángulo superior a quince grados (15º) con respecto a la horizontal y oriente al Sur.
c- Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca la legislación de carácter básico aplicable.
d- Cuando por ocupación de equipamiento o instalaciones complementarias no se cuente con superficie suficiente para cumplir con los parámetros mínimos establecidos. En este caso la potencia solar a instalar quedará sujeta a la superficie disponible.

1.2.5.10.2- Energía solar térmica

Se implementa la conversión de la energía solar radiante del sol en calor para el calentamiento del agua. Las instalaciones deben estar compuestas fundamentalmente por colectores solares de placa plana o de tubos evacuados., expuestos a la luz solar y un tanque o volumen de acumulación de energía calórica, las características técnicas se desarrollan en la reglamentación.

En los casos de la climatización del agua para piscinas, el calentamiento de la misma debe sustituirse parcial o totalmente mediante una instalación de esta naturaleza.

Se establece como herramienta de cumplimiento obligatorio, teniendo en cuenta la progresividad de su aplicación.

El “aporte solar mínimo” anual es el promedio de las fracciones solares mensuales de energía, a partir de la demanda energética mensual para agua caliente de uso sanitario del edificio. El agua utilizada en la climatización de piscinas se tratará aparte.

En la siguiente tabla se indican para diferentes niveles de demanda de agua caliente, una temperatura de referencia de sesenta grados Celsius (60º C), el aporte solar mínimo anual, considerándose los siguientes casos:

a- General: suponiendo que la fuente energética de apoyo sea gas natural u otras.
b- Efecto Joule: suponiendo que la fuente energética de apoyo sea electricidad mediante efecto Joule.

Aporte solar mínimo en %; Caso A (General)

Demanda total de ACS del edificio (litros/día)	%
2.000 – 15.000	30
15.000 – 17.500	35
17.500 – 20.000	45
+ de 20.000	52

Aporte solar mínimo en %; Caso B (Efecto Joule)

Demanda total de ACS del edificio (litros/día)	%
2.000 – 3.000	50
3.001 – 4.000	51
4.001 – 5.000	58
5.001 – 6.000	62

+ de 6.000	70

Para el caso de piscinas climatizadas se establece el aporte solar mínimo anual de treinta por ciento (30%) de la demanda de agua.

1.2.5.10.3- Consideraciones particulares

a. En el cálculo del aporte solar mínimo se deben considerar las pérdidas térmicas por distribución, acumulación y recirculación.

b. En el caso de ampliaciones y refuncionalizaciones de edificios, el aporte solar mínimo se establece sobre el incremento de la demanda de ACS respecto a la demanda inicial.

c. El sistema solar se debe concebir en función de la energía que aporta a lo largo del día y no en función de la potencia del generador (colectores solares), por tanto, se debe prever una acumulación acorde con la demanda al no ser ésta simultánea con la generación.

d. Con independencia del uso al que se destine la instalación, en el caso de que en algún mes del año la contribución solar real sobrepase el ciento diez por ciento (110%) de la demanda energética o en más de tres meses seguidos el cien por ciento (100%), se deben adoptar medidas de prevención para evitar el sobrecalentamiento.

1.2.5.10.4- Exclusiones o excepciones

a. Cuando un emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo y no se puedan aplicar soluciones alternativas.

b. Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por tener superficies inclinadas con un ángulo superior a quince grados (15º) con respecto a la horizontal y/o no se encuentren orientadas al norte.

c. Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca la legislación de carácter básico aplicable.

d. Cuando por ocupación de equipamiento o instalaciones complementarias no se cuente con superficie suficiente para cumplir con el aporte solar mínimo establecido. En este caso el tamaño de la instalación quedará sujeto a la superficie disponible.

e. Cuando se utilice una bomba de calor para producir ACS la implementación de energía solar térmica es voluntaria.

1.2.5.10.5- Energía geotérmica, eólica y otras energías renovables

Se establece como herramienta de cumplimiento optativo.

Se valora el aprovechamiento de la energía almacenada en forma de calor debajo de la superficie sólida de la tierra. En los sistemas geotérmicos se extrae calor del subsuelo.

Asimismo, se valora la incorporación de otras energías renovables como la eólica o el biogás.

1.2.5.10.6- Uso eficiente del agua

Se debe racionalizar la administración del recurso, propiciando la incorporación de medidas para reducir el consumo de agua potable a partir de estrategias de ahorro, uso de fuentes no potables u otras medidas.

Los edificios deben disponer de medios adecuados para suministrar agua al equipamiento higiénico previsto, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, manteniendo las propiedades de aptitud correspondientes de acuerdo a su uso e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red de agua potable, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

Se establecen herramientas de cumplimiento obligatorio u optativo, según las particularidades de cada una.

Los edificios que cuentan con piscinas con una capacidad igual o mayor a quince mil litros (15.000 l) de agua, deben contar con un medidor exclusivo para el registro del consumo para ese uso determinado.

Se valora la reutilización del agua de las piscinas para aquellos usos en los que no se requiera de agua potable.

1.2.5.10.7- Uso del agua de lluvia

Se deben instalar sistemas de captación y reutilización de agua de lluvia, con el objeto de reducir el consumo de agua potable para segundos usos (riego, limpieza, descarga de inodoros y mingitorios).

Para el cálculo de este sistema se debe considerar un abastecimiento mínimo del cincuenta por ciento (50%) del consumo de agua de estos destinos.

En caso que la captación de agua de lluvia de la superficie aplicable no llegue a cubrir el cincuenta por ciento de la demanda de agua destinada a inodoros, riego y limpieza, el sistema debe recolectar como mínimo el agua de más del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de techos.

En el caso de instalaciones de riego para superficies mayores a quinientos metros cuadrados (500 m2), es obligatorio el uso de fuentes no potables para cubrir al menos un cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de agua para riego.

Se establece en la reglamentación las condiciones particulares para la instalación de estas soluciones, así como el cálculo de la capacidad de los reservorios en función de las precipitaciones y los requerimientos de control de la calidad del agua.

Registro de obras del Patrimonio Cultural Construido del Partido de Bahía Blanca

ANEXO I

Agosto 2026

PROYECTO de ORDENANZA

Norma unificada del Patrimonio Cultural Construido

ANEXO I

REGISTRO DE BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL CONSTRUIDO DEL PARTIDO DE BAHÍA BLANCA

La siguiente nómina constituye el Registro de Bienes del Patrimonio Cultural Construido, se estructura conforme los tipos que define la presente Ordenanza y se sustenta en el Inventario del Patrimonio Cultural Construido que eleva el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 1: Relictos Patrimoniales (RP)

Se identifican con número de inventario nuevo y se incorporan bajo este nuevo tipo algunas de las áreas patrimoniales declaradas como tales por la Ordenanza N° 7959/94. Se delimita el relicto.

La identificación del relicto se hace por el perímetro de las calles, pero incluye a los lotes frentistas de ambos lados de las calles.

RP-01-2025 **Centro Histórico**.
Delimitado por Av. Alem desde su intersección con calle 11 de Abril, Alsina, Zeballos, Las Heras, Soler, Lavalle, San Martín, General Paz - Villarino, Saavedra, España, Darregueira - Viamonte, Gorriti, Güemes, Roca - 11 de Abril hasta Av. Alem.

RP-02-2025 **Cuadro de Estación Ferrocarril Sud**.
Delimitado por Av. Napostá (entubado) desde calle Corrientes hacia calle Falucho, Garibaldi, Brown, Montevideo, Chiclana, San Luis, San Martin, Israel, Soler, Brandsen y Corrientes hasta su encuentro con Av. Napostá.

RP-03-2025 **Cuadro de Estación Ferrocarril Bahía Blanca al Noroeste.**
Delimitado por calle Sixto Laspiur desde Charlone hacia Juan Molina, 9 de Julio, Blandengues, Terrada, Colon, Italia, España, Santa Fe, Undiano, Chile, 25 de Mayo, Falcon, Avellaneda, Gorriti, Juan Molina, Malvinas, Charlone.
.

RP-04-2025 **Cementerio Local.**

Delimitado por los muros a calle Rufino Cambaceres desde Tres Sargentos hacia 14 de Julio, 14 de Julio, Arq. Pablo Lejarraga, Herminia Abat, Tres Sargentos hasta Rufino Cambaceres. El ingreso al cementerio se ubica sobre la calle Pablo Lejarraga. Incluye el sector histórico de bóvedas y tumbas, destacándose algunas de ellas.

RP-05-2025 **Conjunto de Villa Harding Green.**

Delimitado por calles Florencio Molina Campos desde Salinas Chicas hacia Pilcaniyen, Malharro, Patagones, Luis Agote, Av. Juan Manuel de Rosas (Indiada), Malharro, Patagones, A. R. Bullrich, Salinas Chicas hasta Molina Campos.

RP-06-2025 **Ingeniero White.**

El relicto se organiza en cuatro sub relictos, a saber:

RP-06a-2025 Conjunto ferroviario; talleres, administración, residencias

Guillermo Torres, desde calle Sisco hasta Sargento Cabral, Avenente, Brihuega, Guillermo Torres, Castro Barros, Plunkett, Solier, Elsegood, hasta Guayaquil, cruzando las vías hacia barrio Boulevard, continuando por calle Guayaquil hasta Corbeta Uruguay, al sur hasta la intersección con Juan B. Justo, hacia el norte hasta el puente peatonal, cruzando nuevamente las vías hasta Guillermo Torres.

RP-06b-2025 Puerto de Ingeniero White

El relicto incluye la Av. María Guido a ambos lados, calle Salustio desde Av. Vélez Sarsfield hasta Balcón al Mar.

RP-06c-2025 Casco urbano de Ingeniero White

Av. San Martin, Av. Guillermo Torres, Av. María Guido, Rubado y Knout.

RP-06d-2025 Puerto Galván

Puerto Galván incluyendo todos los frentes de atraques de embarcaciones

RP-07-2025 **Gral. Daniel Cerri (CAP, Lanera, Colonias)**

Delimitado por calles Avenida 25 de Mayo hasta su intersección con el cuadro de estación “Aguará”, las calles perimetrales de la estación hasta el canal cuatreros, incluyendo este último, al noroeste hasta la línea de arbolado que bordea las instalaciones de la CAP (Circ. XIII, parcela 1557) hasta la prolongación de calle José María Gutiérrez, Av. Manuel Belgrano, calle Dean Funes, Calle Saavedra, calle Rodríguez Peña hasta su intersección con Av. 25 de Mayo.

RP-08-2025 **Villa Rosas**

Delimitado por Calles Tierra del Fuego, Tarapacá, Av. Gral. Arias y Ecuador. El relicto incluye los lotes frentistas a las vías mencionadas.

RP-09-2025 **Villa Mitre.**

Delimitado por calles Castelar, Remedios de Escalada, Chiclana, 20 de Septiembre y 14 de Julio. El relicto incluye los lotes frentistas a las vías mencionadas.

Artículo 2: Inmuebles Patrimoniales (IN)

Se identifican con número de inventario -manteniendo el existente o proveyendo de uno nuevo-, nombre original, propietario o nombre actual, datos catastrales y partido municipal.

Se mantiene la correspondencia de los números que dicta la Ordenanza 7959/94. Cuando por alguna razón el inmueble está desafectado, la numeración se omite en el presente Registro.

Los inmuebles incorporados por ordenanzas posteriores, se respetan sus números si cuentan con fichas patrimoniales, en el caso de que no la tengan, se incorporarán a partir de la numeración del doscientos (200). Los inmuebles que se incorporan nuevos en la presente Ordenanza, comienzan con la numeración trescientos (300).

Inciso 2.1 Inmuebles incorporados por Ordenanza 7959/94

II-001-92 Palacio Municipal, Municipalidad de Bahía Blanca, Alsina 65
Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 13 – Partida

II-002-92 Iglesia Catedral Nuestra Señora de la Merced, Sarmiento 72
Circunscripción I – Sección A – Manzana 41 – Parcela 11 – Partida 8778

II-003-92 Diario “La Nueva Provincia”, Colegio de Abogados, Sarmiento 54
Circunscripción I – Sección A – Manzana 41 – Parcela 12a – Partida 13020

II-004-92 Banco Nación, Banco de la Nación Argentina, Estomba 52
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 1 – Partida 4297

II-005-92 Palacio de Justicia, Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, Estomba 34
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 2a – Partida 11453

II-006-92 Banco Alemán Transatlántico, HCD, Sarmiento 12 esquina Estomba
Circunscripción I – Sección A – Manzana 41 – Parcela 17a – Partida 4258

II-007-92 Banco Nación, ARCA – Aduana, Estomba y Av. Colón
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 3 – Partida 11452

II-008-92 Banco Provincia, Municipalidad de Bahía Blanca, Alsina 43
Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 35 – Partida 4298

II-009-92 Biblioteca Rivadavia – Biblioteca Popular Bernardino Rivadavia, Av. C olón 31
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 4 – Partida 11453

II-010-92 Club Argentino – Club Argentino, Av. Colón 27 esquina Vicente López
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53b – Parcela 2 – Partida 7218

II-011-92 Escuela Gobernador Valentín Vergara, Escuela 2, Vieytes 51
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53b – Parcela 3 – Partida 66677

II-012-92 Banco Hipotecario Nacional SA, Vicente López 1 esquina Av. Colón
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 5 – Partida 11458

II-013-92 Correos y Telégrafos – Correo Argentino, Moreno 34 - 64
Circunscripción I – Sección A – Manzana 53a – Parcela 2a – Partida 11453

II-014-92 Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, Güemes 151
Circunscripción I – Sección A – Manzana 64 – Parcela 1b – Partida 7651

II-015-92 Unión Telefónica, Canal 9, TASA SA, O'Higgins 267
Circunscripción I – Sección A – Manzana 78 – Parcela 20a – Partida 7387

II-016-92 Bolsa de Comercio de Bahía Blanca, Av. Colón 2

Circunscripción I – Sección A – Manzana 54a – Parcela 1 – Partida 4356

II-017-92 Hotel La Central Muñiz, O´Higgins 23

Circunscripción I – Sección A – Manzana 54a – Parcela 10 – Partida 15991

II-018-92 Ex Hotel Italia, Big Six, Donado 101 esquina Brown

Circunscripción I – Sección A – Manzana 67c – Parcela 1 – Partida 11475

II-019-92 Teatro Municipal – Municipalidad de Bahía Blanca, Alsina 425

Circunscripción I – Sección C – Manzana 161– Parcela 1 – Partida 61902

II-020-92 Colegio Nacional – Provincia de Buenos Aires, Sarmiento 168

Circunscripción I – Sección A – Manzana 29 – Parcela 14 – Partida 12000

II-021a-92 Sociedad Italia Unida – Confederación General del Trabajo, Mitre 218

Circunscripción I – Sección A – Manzana 16 – Parcela 18b – Partida 57368

II-021b-92 Teatro Rossini Paradiso, Mitre 225

Circunscripción I – Sección A – Manzana 16 – Parcela 17 – Partida 20360

II-022-92 Iglesia Inmaculado Corazón de María, Zelarrayán 741

Circunscripción I – Sección A – Manzana 66 – Parcela 18a – Partida 59876

II-023-92 Hospital Municipal, Municipalidad de Bahía Blanca, Estomba 968

Circunscripción I – Sección B – Manzana 81 – Parcela 1 – Partida 61322

II-024-92 Iglesia Nuestra Señora de La Piedad – Gorriti 1251

Circunscripción I – Sección A – Manzana 348 – Parcela 1 – Partida 2533

II-025-92 Hotel Anglo Americano, Brown 47 y Av. Colón

Circunscripción I – Sección A – Manzana 66 – Parcela 1c – Partida 13134

II-026-92 Casa y comercio Laiuppa-Cittá –San Martín 324

Circunscripción I – Sección A – Manzana 45 – Parcela 3 – Partida 13258

II-027-92 Vivienda multifamiliar Vilela, Fitz Roy 83

Circunscripción I – Sección A – Manzana 56 – Parcela 18 – Partida 21923

II-028-92 Vivienda Cabré – Vivienda particular, Moreno 339

Circunscripción I – Sección A – Manzana 88 – Parcela 14b – Partida 65697

II-029-92 Vivienda Juan Cafasso – Vivienda particular, Rondeau 70 - 74

Circunscripción I – Sección A – Manzana 52 – Parcela 31a – Partida 5887

II-030-92 Vivienda José Croft – Vivienda y local comercial, Rondeau 51

Circunscripción I – Sección A – Manzana 51 – Parcela 19 – Partida 19007

II-031-92 Vivienda Patricio Harrington – Lavalle 15

Circunscripción I – Sección A – Manzana 46 – Parcela 35 – Partida 4718

II-032-92 Vivienda Augusto Fernández – INOVA, centro de imágenes, Lavalle 11

Circunscripción I – Sección A – Manzana 46 – Parcela 34 – Partida 4333

II-033-92 Vivienda Antonio Calderón – Chiclana 536

Circunscripción I – Sección A – Manzana 47 – Parcela 27 – Partida 28403

II-034-92 Vivienda y comercio Pío Frascaroli, Chiclana 449

Circunscripción I – Sección A – Manzana 58 – Parcela 5 – Partida 10319

II-035-92 Vivienda Domingo Pronsato – Vivienda y comercio, Dorrego 204

Circunscripción I – Sección C – Manzana 163 – Parcela 31 – Partida 18063

II-036-92 Vivienda Arturo Coleman – CONICET-FUNDASUR, Av. Alem 41

Circunscripción I – Sección C – Manzana 154b – Parcela 16 – Partida 821

II-037-92 Vivienda Ricardo Ducós – Av. Colón 351

Circunscripción I – Sección A – Manzana 89 – Parcela 14 – Partida 6055

II-038-92 Vivienda del Dr. Leónidas Lucero, desafectada por demolición.

Circunscripción I - Sección A - Manzana 19 - Parcela 4 - Partida 13969

II-039-92 Vivienda Manuel Greco – Banco de Galicia, Av. Colón y Terrada

Circunscripción I – Sección D – Manzana 264 – Parcela 8a – Partida 11938

II-040-92 Vivienda Antonio Calderón – Sarmiento 494, esquina Av. Alem

Circunscripción I – Sección B – Manzana 43 – Parcela 7b – Partida 142534

II-041-92 Thompson 374

Circunscripción I – Sección A – Manzana 105 – Parcela 24 – Partida 21434

II-042-92 Vivienda Narciso Mallea – LU3, Lamadrid 116

Circunscripción I – Sección A – Manzana 8 – Parcela 30 – Partida 17149

II-043-92 Vivienda Braulio Bilbao, Brown 159 esquina Anchorena

Circunscripción I – Sec. A – Mz 67b – Parcela 5a – Partida 21845 y 69386

II-044-92 Vivienda Blandengues 640

Circunscripción I – Sección D – Manzana 270 – Parcela 37 – Partida 4485

II-045-92 Unión Industrial de Bahía Blanca, Brown 450

Circunscripción I – Sección A – Manzana 58 – Parcela 26 – Partida 16539

II-046-92 Vivienda Av. Colón 180

Circunscripción I – Sección C – Manzana 66 – Parcela 20 – Partida 22870

II-047-92 Vivienda Dorrego 172

Circunscripción I – Sección A – Manzana 162 – Parcela 11 – Partida 6252

II-048-92 Vivienda y comercio Ofelia Vacca Morenco, Soler 31 – 35

Circunscripción I – Sección A – Manzana 31 – Parcela 4 – Partida 21543

II-049-92 Vivienda Juan Canessa, Poder Judicial de la Nación, Mitre 50 - 62

Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 3 – Partida 17149

II-050-92 Vivienda Juan Saizar, INCUDI, Paraguay 214, esquina Mitre

Circunscripción I – Sección B – Manzana 58 – Parcela 17a – Partida 14060

II-051-92 Vivienda Aureliano Molina, Belgrano 177

Circunscripción I – Sección A – Manzana 33 – Parcela 24 – Partida 15516

II-052-92 Vivienda y estudio Adalberto Pagano, Mitre 18 esquina Irigoyen

Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 5a – Partida 16792

II-053-92 Vivienda Parodi, “La María Luisa”, Sarmiento 450

Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 9a – Partida 6865

II-054-92 Vivienda y estudio Adriano Pillado, Av. Alem esquina 19 de Mayo

Circunscripción I – Sección B – Manzana 41 – Parcela 3a – Partida 22727

II-055-92 Vivienda Apolinar Bañuelos, Club Sociedad Sportiva, Witcomb 1869

Circunscripción II – Sección A – Chacra 4/99 – Parcela 55 – Partida 26190

II-056-92 Vivienda Familia Muñoz, Av. Alem 1220

Circunscripción I – Sección A – Manzana 34n – Parcela 5d – Partida 17924

II-057-92 Vivienda Arturo Coleman, Araucanos 3470, Harding Green

Circunscripción II – Sección B – Manzana 169 I – Parcela 12 – Partida 63905

II-058-92 Vivienda “Rancho Chico”, Luis Agote 3260, Harding Green

Circunscripción II – Sección B – Manzana 169 J – Parcela 23 – Partida 63985

II-059-92 Vivienda “La Emilia”, Araucanos 3574, Harding Green

Circunscripción II – Sección B – Manzana 169G – Parcela 11 – Partida 22380

II-060-92 Vivienda “El Retiro”, Araucanos 3429, Municipalidad de Bahía Blanca

Circunscripción II – Sección B – Manzana 169 J – Parcela 23 – Partida 12541

II-061-92 Vivienda Adelino Gutiérrez “La María”, Hogar del Anciano

Circunscripción I – Sección D – Manzana 308 – Parcela s/n – Partida 12152

II-062-92 Vivienda Luis Godio, “La Magdalena”, barrio Patagonia

Circunscripción II – Sección B – Chacra 140- Fracción 1 – Parcela 4a- Partida 102979

II-063-92 Vivienda, Universidad Católica de La Plata, Brown 478
Circunscripción I – Sección A – Manzana 46 – Parcela 24 – Partida 8272
II-064-92 Vivienda, Asociación Bahiense de Cultura Inglesa, Zelarrayán 245
Circunscripción I – Sección A – Manzana 28 – Parcela 21 – Partida 6874
II-065-92 Vivienda, Jardín de Infantes 903 "Jaime Glattstein", Brown 925
Circunscripción I – Sección C – Manzana 213 – Parcela 2 – Partida 4068
II-066-92 Vivienda, Colón 312
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 28 – Partida 5160
II-067-92 Vivienda, Fitz Roy 20
Circunscripción I – Sección A – Manzana 57 – Parcela 54 – Partida 30348
II-068-92 Vivienda, Hipólito Irigoyen 287
Circunscripción I – Sección A – Manzana 19 – Parcela 35 – Partida 14623
II-069-92 Vivienda, O´Higgins 412
Circunscripción I – Sección A – Manzana 103 – Parcela 39 – Partida 17498
II-070-92 Vivienda, Berutti 11
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 2 – Partida 17498
II-071-92 Vivienda multifamiliar Sanguinetti, Brown 428 – 454
Circunscripción I – Sección A – Manzana 58 – Parcela 27a – Partida 4349
II-072-92 Galería Peuser, O´Higgins 42
Circunscripción I – Sección A – Manzana 55 – Parcela 37 – Partida 18662
II-073-92 New London, desafectado por demolición
Circunscripción I - Sección A - Manzana 55 - Parcela 39a - Partida 12159
II-074-92 Vivienda, Mitre 189
Circunscripción I – Sección A – Manzana 17 – Parcela 30 – Partida 8952
II-075-92 Vivienda multifamiliar Andrés Lista, Lamadrid esquina Las Heras
Circunscripción I – Sección A – Manzana 10 – Parcela 32a – Partida 13682
II-076-92 Colegio Don Bosco, sector Rondeau esquina Güemes
Circunscripción I – Sección A – Manzana 64 – Parcela 1b – Partida 7651
II-077-92 Vivienda multifamiliar y comercio, Av. Colón esquina Berutti
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 1 – Partida 1792
II-078-92 Vivienda multifamiliar, Berutti 45 - 61
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 5 – Partida 9579
II-79-92 Vivienda multifamiliar y comercio, Drago 86 – 88
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54a – Parcela 14 – Partida 7678
II-80-92 Almacén inglés, Belgrano 45
Circunscripción I – Sección A – Manzana 44 – Parcela 10a – Partida 4985
II-081a-92 Vivienda, Sarmiento y Av. Alem
Circunscripción I – Sección C – Manzana 153 – Parcela 32 – Partida 14576
II-081b-92 Vivienda, Sarmiento y Av. Alem
Circunscripción I – Sección C – Manzana 153 – Parcela 31 – Partida 24623
II-081c-92 Vivienda, Sarmiento y Av. Alem
Circunscripción I – Sección C – Manzana 153 – Parcela 30 – Partida 16710
II-082-92 Sociedad Rural de Bahía Blanca, Camino Parque Sesquicentenario 1630
Circunscripción XIII – Sección C – Chacra 3
II-083-92 Conjunto de viviendas del FC-BAP, Brickman entre Donado y Av. Colón
Circunscripción I – Sección E – Manzana 427 – Parcelas 1 a 18 – Partidas

60164 al 60181
Circunscripción I – Sección A – Manzana 428 – Parcela 2b a 9 – Partidas 60189 al 60196

II-084a-92 Vivienda Luis Godio, Sarmiento 131 y 133
Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 20a – Partidas 11485 y 109535

II-084b-92 Vivienda, hoy Escribanía, Sarmiento 141
Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 21 – Partida

II-084c-92 Vivienda, Sarmiento 151
Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 22a/b – Partida

II-085-92 Vivienda y Panadería Italiana, Av. Colón 326
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 26 – Partida 19045

II-086-92 Mercado Rocca, Belgrano 3727, Ingeniero White
Circunscripción III – Sección C – Manzana 252 – Parcela 3a – Partida 18756

II-087-92 Molino Harinero América, Brown 1475
Circunscripción I – Sección C – Manzana 202a – Parcela 1 – Partida 153915

II-088-92 Viviendas Familia Parodi, Zapiola 247 – 261
Circunscripción I – Sección B – Manzana 42 – Parcela 32/33 – Partidas 17204/17008

II-089-92 Edificio Taberner, vivienda multifamiliar
Circunscripción I – Sección A – Manzana 67a – Parcela 1 – Partida 14091

II-090-92 Edificio Cisneros, Zeballos 152
Circunscripción I – Sección C – Manzana 156 – Parcela 17 – Partida 23513

II-091-92 Gath Chaves, O´Higgins 84
Circunscripción I – Sección A – Manzana 55 – Parcela 27a – Partida 11015

II-092-92 Palacio del Cine, Chiclana 174
Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 23 – Partida 10886

II-093a-92 Farmacia Española, San Martín 301
Circunscripción I – Sección A – Manzana 45 – Parcela 1 – Partida 9779

II-093b-92 Laboratorios Farmacia Española, San Martín 301
Circunscripción I – Sección A – Manzana 45 – Parcela 1 – Partida 9779

II-094-92 Edificio Régoli e hijos, San Martín 299
Circunscripción I – Sección A – Manzana 44 – Parcela 8b – Partida 94228

II-095-92 Farmacia Inglesa, Colegio de Técnicos, San Martín 578
Circunscripción I – Sección A – Manzana 36 – Parcela 11a – Partida 8930

II-096-92 Droguería Inglesa, Colegio de Técnicos, San Martín esquina Brandsen
Circunscripción I – Sección A – Manzana 36 – Parcela 10a – Partida 8945

II-097-92 Ferretería Antonietti, Chiclana esquina Fitz Roy
Circunscripción I – Sección A – Manzana 56 – Parcela 6a – Partida 57322

II-098-92 Vivienda, 11 de Abril 370
Circunscripción I – Sección A – Manzana 2 – Parcela 16 – Partida 5103

II-099-92 La Scandia, Casanova 445
Circunscripción I – Sección B – Manzana 37b – Parcela 49 – Partida 14937

II-100-92 Comercios, Lamadrid 261, 263, 267
Circunscripción I – Sección A – Manzana 21 – Parcela 8 – Partida 10267

II-101-92 Subestación de energía, Blandengues 535
Circunscripción I – Sección D – Manzana 259 – Parcela 14-13 – Partida 10003 - 23386

II-102-92 Cuarteles de Villa Floresta, Florida 1450
Circunscripción II – Sección A – Manzana 85 – Parcela 1 – Partida 1309
II-103-92 Castelli 466
Circunscripción I – Sección A – Manzana x – Parcela 5 – Partida 9452
II-104-92 Av. Colón 320
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 27 – Partida 18745
II-105-92 Rectorado Universidad Nacional del Sur, Av. Colón 80
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54b – Parcela 23 – Partida 26645
II-106-92 Villa Magdalena
Circunscripción XI – Sección C – Manzana 106 – Parcela – Partida 2740
II-107-92 Hotel de Inmigrantes, Municipalidad de Bahía Blanca
Circunscripción I – Sección C – Manzana 225 – Parcela 1 – Partida 61636
II-108-92 Automovil Club Argentino
Circunscripción I – Sección A – Manzana 57 – Parcela 1b – Partida 13271
II-109-92 La Comercialina, edificio multifamiliar en altura
Circunscripción I – Sección A – Manzana 43 – Parcela 1c – Partida 36255
II-110-92 Universidad Nacional del Sur, Av. Alem 1253
Circunscripción I – Sección B – Manzana 19-20 – Parcela 1 – Partida 20418
II-111-92 Sociedad Sportiva, Av. Alem 1197
Circunscripción I – Sección B – Manzana 21a – Parcela 1 – Partida 20418
II-112-92 Cárcel, La Falda 2300
Circunscripción II – Sección A – Fracción 3 - Manzana 95 –
II-113a-92 Hospital Regional Penna, Lainez 2400
Circunscripción II – Sección D – Manzana 298 – Parcela 1 – Partida 23937
II-113b-92 Capilla del Hospital Penna, La Porciúncula, Necochea 1155
Circunscripción II – Sección D – Manzana 298 – Parcela 5 – Partida 162257
II-114-92 Banco Nacional de Desarrollo, Tribunales Federales, Chiclana 402
Circunscripción I – Sección A – Manzana 46 – Parcela 33 – Partida 4335
II-115-92 Edificio Bunge Born, Anexo Biblioteca Rivadavia, Av. Colón 50
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54A – Parcela 17 – Partida 20305
II-116-92 Escuela Nro. 3, Bernardino Rivadavia, Terrada 466
Circunscripción I – Sección A – Manzana 97 – Parcela 5 – Partida 64564
II-117-92 Patronato de la Infancia
Circunscripción I – Sección B – Manzana 37c – Parcela 1a – Partida 17154
II-118-92 Vivienda unifamiliar, Sarratea 39 - 45, Cabildo
Circunscripción XI – Sección A – Manzana 42 – Parcela 7 – Partida 3093
II-119-92 Teatro Don Bosco, Rondeau 119
Circunscripción I – Sección A – Manzana 63 – Parcela 4 – Partida 13935
II-120-92 Comisaría Policía Federal, Rondeau 139
Circunscripción I – Sección A – Manzana 63 – Parcela 8 – Partida 13935
II-121-92 Escuela Nro. 5, Darregueira 446
Circunscripción I – Sección A – Manzana 94 – Parcela 4 – Partida 68811
II-122-92 Estación Bahía Blanca Noroeste, desafectado por demolición.
Circunscripción I – Sección D – Manzana 317 – Parcela 1
II-123-92 Mercado de Lanas, Frutos y Cueros “Victoria”, Brickman 498
Circunscripción I – Sección E – Manzana 420 – Parcela 1
II-124-92 Iglesia Anglicana San Pablo, Gorriti 804
Circunscripción I – Sección D – Manzana 305 – Parcela 1 – Partida 20342

II-125-92 Usina “General San Martín”, Juan B. Justo 3885
Circunscripción XIV – Parcela 1578 – Partida 149939
II-126-92 Museo del Puerto, Guillermo Torres 4180
Circunscripción XIV – Partida 1579
II-127-92 Iglesia San Vicente de Paul, Rivadavia 1549
Circunscripción II – Sección D – Manzana 309c – Parcela 6a – Partida 20345
II-128-92 Estación del Ferrocarril del Sud, Av. General Cerri al 700
Circunscripción I – Sección C – Manzana 194 – Partida 13271
II-129-92 Barraca Masurel Fils, Apart Hotel “Los Merinos”, Brandsen 439
Circunscripción I – Sección C – Manzana 167 – Parcela 1 – Partida 13896
II-130-92 Terminal del FC Rosario a Puerto Belgrano, Brown y Estados Unidos
Circunscripción II – Sección D – Manzana 310-1 – Parcela 1 – Partida 147184
II-131-92 Compañía de Gas, sede CAMUZZI, Tierra del Fuego 2144
Circunscripción II – Sección D – Manzana 346s – Partida 119701
II-132-92 Usina del Ferrocarril BAP, Donado esquina Brickman
Circunscripción I – Sección E – Manzana 419 – Parcela 1
II-133-92 Estación ferroviaria Grünbein, Rafael Obligado 5655
Circunscripción IV
II-134-92 Estación ferroviaria Spurr, Tierra del Fuego 2500
Circunscripción II – Sección D – Manzana 323 – Parcela 1 – Partida 74903
II-135-92 Club de Tenis Villa Rosas, MBB,
Circunscripción II – Sección D
II-136-92 Usina del Ferrocarril del Sud en Ing. White
Circunscripción XIV - Parcela 1578 – Partida 149939
II-137-92 Talleres y tranvías del Ferrocarril del Sud, MBB, Fitz Roy 682
Circunscripción I – Sección E – Manzana 384 – Parcela 18b – Partida 20319
II-138-92 Estadio Dr. Osvaldo Casanova, Santa Fe 51
Circunscripción I – Sección E – Manzana 392 – Parcela 6c – Partida 28301
II-139-92 Vivienda unifamiliar, Dr. Lazaro Mabe, Cabildo
Circunscripción XI – Sección C – Manzana 77 – Parcela 1a – Partida 1158
II-140-92 Frigorífico CAP Cuatreros, Av. Manuel Belgrano y Álvarez Jonte, General Cerri
Circunscripción XIII – Parcela 1557 – Partida 641
II-141-92 Estación ferroviaria Aguará, Av. 25 de Mayo, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección F
II-142-92 Estación ferroviaria General Daniel Cerri, desafectado por demolición
Circunscripción XIII – Sección L
II-143-92 Farmacia Badaracco, Av. Colón 94, esquina Brown
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54b – Parcela 20 – Partida 26648
II-144-92 Subestación de energía, Muelle Galván del Puerto de Ing. White
Circunscripción XIV
II-145-92 Subestación de energía en el Puerto de Ing. White,
Circunscripción XIV – Manzana 1571 C
II-146-92 Subestación de energía Bunge y Born, Juan B. Justo
Circunscripción I – Sección A – Manzana 223 – Partida 421
II-147-92 La Lanera Argentina, Alvarez Jonte y Juan José Paso, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección F – Chacra 32 - Manzana 1
II-148-92 Cementerio Municipalidad de Bahía Blanca, Pablo Lejarraga 1198

Circunscripción II – Sección B – Fracción 197 – Partida 65934

II-149-92 Escuela San Patricio, Rosario esquina Cuyo
Circunscripción II – Sección C – Manzana 212u – Parcela 1e-i – Partida 64391-64395

II-150-92 Banco de Italia y Río de la Plata, Chiclana 201
Circunscripción I – Sección A – Manzana 56 – Parcela 17 – Partida 4276

II-151-92 Delegación Municipal de Cabildo
Circunscripción XI – Sección A – Manzana 27 – Parcela 45574 – Partida 15981-15232

II-152-92 Escuela Nro 27, Las Heras esquina Av. Saavedra, Cabildo
Circunscripción XI – Sección A – Manzana 34 – Parcela 1 – Partida 8786

II-153-92 Estación ferroviaria Cabildo
Circunscripción XI

II-154-92 Vivienda unifamiliar, Brown 1639
Circunscripción I – Sección C – Manzana 220 – Parcela 4 – Partida 9714

II-155-92 Fundación Ezequiel Martínez Estrada, Av. Alem 908
Circunscripción I – Sección B – Manzana 35c – Parcela 8c – Partida 28446

II-156-92 Vivienda unifamiliar, Paraguay 124, desafectado por demolición
Circunscripción I – Sección B – Manzana 66 – Parcela 15 – Partida 22405

II-157-92 Vivienda unifamiliar, Mitre 24
Circunscripción I – Sección A – Manzana 30 – Parcela 4 – Partida 6132

II-158-92 Vivienda unifamiliar, Blandengues 182 - 192
Circunscripción I – Sección A – Manzana 61 – Parcela 30-31 – Partida 5413-13965

II-159-92 Casa de William B. Harding Green, Almafuerte 737
Circunscripción I – Sección D – Manzana 284 – Parcela 14a – Partida 73444

II-160-92 Tienda “El Siglo”, O'Higgins y Saavedra
Circunscripción I – Sección A – Manzana 66 – Parcela 11 – Partida 147184

II-161-92 Vivienda unifamiliar, 19 de Mayo 136-144
Circunscripción I – Sección A – Manzana 27 – Parcela 18 – Partida 4202

II-162-92 Vivienda unifamiliar, Av. Alem 275
Circunscripción I – Sección B – Manzana 31 – Parcela 24 – Partida 3363

II-163-92 Vivienda unifamiliar y comercio Vieytes 192-400
Circunscripción I – Sección A – Manzana 62 – Parcela 1a – Partida 6808

II-164-92 Vivienda unifamiliar, Las Heras 339
Circunscripción I – Sección A – Manzana 10 – Parcela 36a – Partida 12373

II-165-92 Vivienda unifamiliar, Av. Colón 332
Circunscripción I – Sección A – Manzana 90 – Parcela 25 – Partida 4755

II-166-92 Edificio administrativo comercial de ABSA, Vieytes y Gorriti
Circunscripción I – Sección A – Manzana 62 – Parcela 6a – Partida 7346

II-167-09 Casa del Niño en Villa Rosas, Sáenz peña 2134
Circunscripción II – Sección D – Manzana 346h – Parcela 1a – Partida 19111

II-168-09 Iglesia Evangélica Valdense, Villarino 30
Circunscripción I – Sección A – Manzana 59 – Parcela 34a – Partida 30200

Inciso 2.2 Inmuebles incorporados por ordenanzas 11.626/01, 11.806/01, 13.387/05, 13.774/06, 14.604/08, 14.682/08, 14.732/08, 15.159/09,

15.160/09, 15.439/09, 16.271/11, 16.426/11, 16.535/12, 17.907/14, 18.965/17.

II-201-97 Fortín Cuatreros, Alvarado y Av. Plácida Pernici, General Cerri
Circunscripción XIII – Parcela 1552a – Partida 137876

II-202-00 Parroquia San Miguel Arcángel, Güemes 400, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 110 – Parcela 1-4 – Partida 31172

II-203a-01 Bar "Centro de Empleados Ferroviarios", Coulín y Chaco
Circunscripción II – Sección C – Manzana 239b – Parcela 6 – Partida 71316

II-203b-01 Bar "La Francesa",Olivieri 141
Circunscripción I – Sección A – Manzana 67f – Parcela 3a – Partida 10690

II-203c-01 Bar "El Barullo", Av. General Arias 2378
Circunscripción II – Sección D – Manzana 346o – Parcela 18c – Partida 34849

II-203d-01 Bar "Bar de Sánchez", Soriano 1300 y Rafael Oblligado
Circunscripción IV – Sección A – Manzana 19 – Parcela 1 – Partida 12243

II-203e-01 Bar "El Sol de Mayo", Charlone y Bélgica
Circunscripción I – Sección D – Manzana 323 – Parcela 7 – Partida 8603

II-203f-01 Bar "de Perico",Rondeau y 9 de Julio
Circunscripción I – Sección D – Manzana 290 – Parcela 1a – Partida 3511

II-203g-01 Bar "La Bodega", Pringles 229
Circunscripción XI – Sección A – Manzana 13 – Parcela 7 – Partida 15231

II-203h-01 Bar "El Antiguo Aragonés", Chaco 3, Bordeau
Circunscripción XIII – Manzana 25d

II-203i-01 Bar "El Tropezón", Rivadavia 1098
Circunscripción I – Sección C – Manzana 182 – Parcela 13 – Partida 11965

II-203j-01 Bar "Los Dos Hermanos", Teniente Farías 245
Circunscripción I – Sección E – Manzana 452b – Parcela 1 – Partida 6750

II-203k-01 Bar "El Puesto", Vieytes esquina Patricios
Circunscripción I – Sección B – Manzana 97 – Parcela 11 – Partida 11269

II-203l-01 Bar "La Morenita", Washington y Alberdi
Circunscripción II – Sección D – Manzana 302L – Parcela 36 – Partida 17975

II-203m-01 Bar "El Miravalles", Av. General Daniel Cerri 777
Circunscripción I – Sección C – Manzana 187 – Parcela 17 – Partida 58567

II-203n-01 Bar "Landa Chico", Km 18, Ruta 35
Circunscripción XIII – Sección E – Manzana 6 – Parcela 3 – Partida 71176

II-203o-01 Bar "Saeta", Lainez 1647
Circunscripción II – Sección D – Manzana 296b – Parcela 6 – Partida 72061

II-203p-01 Bar "El Gauchito", Belgrano 598
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 120 – Parcela 11a – Partida 3629

II-204-02 Jefatura de Policía Departamental Sur, Av. Alem 836
Circunscripción I – Sección B – Manzana 37a – Parcela 6 – Partida 17175

II-205-05 Colonia de viviendas de la Compañía Sansinena, Juan José Paso y Álvarez Jonte, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 122 – Parcela 1 – Partida 7384

II-206-08 Colegio y Capilla María Auxiliadora, Rondeau 75

Circunscripción I – Sección A – Manzana 51 – Parcela 23 –

II-207-08 Histórico Café Museo, Av. Colón 602
Circunscripción I – Sección E – Manzana 381 – Parcela 1a – Partida 6577

II-208-09 Capilla San José Obrero, Canning 3368, Ingeniero White
Circunscripción III – Sección B – Manzana 182 – Parcela 22 – Partida 25671

II-209-11 Ex Matadero Municipal, Vieytes 2800
Circunscripción II – Sección C – Manzana 227 – Parcela 1k – Partida 140577

II-210-11 Casa de la Cultura de la Universidad Nacional del Sur, Av. Alem 925
Circunscripción I – Sección B – Manzana 22 – Parcela 19j-k-m-v-a-b – Partida 58056

II-211-12 Conjunto Colegio San Vicente de Paul, Rivadavia 1549
Circunscripción II – Sección D – Manzana 309c – Parcela 6 – Partida 20345

II-212-14 Estación ferroviaria La Vitícola Km 27, Ruta Nacional 33
Circunscripción XIII – Parcela 1374 – Partida 2872

II-213-14 Estación ferroviaria Napostá, Km 37, Ruta Nacional 33
Circunscripción XII – Sección D – Manzana 309c – Parcela 6 – Partida 20345

II-214-14 Estación ferroviaria Garro, Rubado 3595
Circunscripción XIV – Parcela 1571d – Partida 147524

II-215-14 Estación ferroviaria Alférez San Martín
Circunscripción XIII – Sección E – Manzana 26

II-216-14 Elevadores de Granos de Ingeniero White Nro. 3 y 4, Cárrega 3900
Circunscripción XIV – Parcela 1579 – Partida 149940

II-217-17 Centro Cultural de la Universidad Nacional del Sur, Rondeau 29
Circunscripción I – Sección A – Manzana 51 – Parcela 14d – Partida 11794

II-218-24 Sindicato de Trabajadores Municipales, Donado 441
Circunscripción I – Sección A – Manzana 103 – Parcela 16 – Partida 4213

Inciso 2.3 Inmuebles a incorporar

II-301a-25 Talleres del Ferrocarril del Sud en Ingeniero White, edificio 1885
Circunscripción III – Sección C

II-301b-25 Talleres del Ferrocarril del Sud en Ingeniero White, edificio 1902
Circunscripción III – Sección C

II-301c-25 Talleres del Ferrocarril del Sud en Ingeniero White, administración
Circunscripción III – Sección C

II-302a-25 Vivienda ferroviaria unifamiliares tipo L, Guillermo Torres
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398e – Parcela 3 – Partida 81267

II-302b-25 Vivienda ferroviaria unifamiliares tipo A, Guillermo Torres
Circunscripción II – Sección D – Manzana 395c – Parcela 7, 8 y 9 – Partida 80651 - 80652 - 80653

II-303a-25 Viviendas ferroviarias bifamiliares 1, Ingeniero White
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398b – Parcela 9 a 14 – Partida 81166 a 81171

II-303b-25 Viviendas ferroviarias bifamiliares 2, Ingeniero White
Circunscripción II – Sección D – Manzana 393b – Parcela 29 a 34 – Partida 81186, 81187, 81188, 81196, 81197, 81198

II-304a-25 Colonia ferroviaria de Ingeniero White
Circunscripción II – Sección D – Manzana 394c, g y 395 a, b, d, f

II-304b-25 Colonia ferroviaria de Maldonado
Circunscripción II – Sección C – Manzana 239a y 239b
II-305a-25 Viviendas ferroviarias temporarias en Ingeniero White, casillas
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398b – Partida 81101
II-306a-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Knout 3961
Circunscripción III – Sección C – Manzana 247 – Parcela 8 – Partida
II-306b-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Knout 3938
Circunscripción III – Sección C – Manzana 248 – Parcela 38 – Partida
II-306c-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Plunkett 4025
Circunscripción III – Sección C – Manzana 254 – Parcela 7B – Partida
II-306d-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Plunkett esquina Brown
Circunscripción III – Sección C – Manzana 254 – Parcela 7A – Partida
II-306e-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Avenente 4034
Circunscripción III – Sección C – Manzana 256 – Parcela 24 – Partida
II-306f-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Mascarello 3945
Circunscripción III – Sección C – Manzana 250 – Parcela 12 – Partida
II-306g-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Avenente 3611
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398f – Parcela 11 – Partida
II-306h-25 Viviendas de chapa en Ingeniero White, Mascarello 3726
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398k – Parcela 43 – Partida
II-307a-25 Viviendas de madera en Ingeniero White, Knout 3893
Circunscripción III – Sección C – Manzana 238 – Parcela 24 – Partida
II-307b-25 Viviendas de madera en Ingeniero White, Avenente 3972
Circunscripción III – Sección C – Manzana 250 – Parcela 24-23 – Partida X
II-307c-25 Viviendas de madera en Ingeniero White, Siches 3874
Circunscripción III – Sección C – Manzana 244 – Parcela 25 - Partida 2638
II-307d-25 Viviendas de madera en Ingeniero White, Siches 3862
Circunscripción III – Sección C – Manzana 244 – Parcela 26 – Partida 15300
II-307e-25 Viviendas de madera en Ingeniero White, Mascarello 3696
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398h – Parcela 22 – Partida 6941
II-308-25 Delegación Municipal de Ingeniero White, Av. San Martín
Circunscripción II – Sección D – Manzana 398l – Parcela 24A – Partida 14702
II-309-25 Teatro de Ingeniero White
Circunscripción II – Sección D – Manzana 243 – Parcela 5 – Partida 20385
II-310-25 Cantinas de Ingeniero White, Guillermo Torres
Circunscripción III – Sección C
II-311-25 Galpones Frutihortícolas, Puerto de Ingeniero White
Circunscripción XIV – Manzana 1571 c
II-312-25 Elevadores Nro. 1, Puerto Galván
Circunscripción XIV – Parcela 1576b
II-313-25 Molino harinero Vattuone, Vignolo y Cía.
Circunscripción XIV – Parcela 1576b
II-314-25 Cine Voglino, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 121 – Parcela 12 – Partida 22204
II-315-25 Delegación Municipal de General Cerri, Larrea esq. Juan José Paso
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 117 – Parcela 1 – Partida 25168
II-316-25 Oficina de Correos y Telégrafos, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 119 – Parcela 5 – Partida 4871

II-317-25 Escuela 10, General Cerri
Circunscripción XIII – Sección M – Manzana 79 – Parcela 3 – Partida 7435
II-318-25 Compañía Sansinena, CAP Cuatreros, General Cerri
Circunscripción XIII – Parcela 1557
II-319-25 Mercado Municipal Eugenio Martínez, Donado 151,
Circunscripción I – Sección A – Manzana 67D – Parcela 4
II-320-25 Iglesia Nuestra Señora de Luján, Juan Molina 751
Circunscripción I – Sección D – Manzana 283 – Parcela 15A – Partida 21391
II-321-25 1er edificio de la Cooperativa Obrera Ltda., España y Santa Fe
Circunscripción I – Sección E – Manzana 395 – Parcela 5a – Partida 20353
II-322-25 Mercado Municipal Noroeste, José Rondeau esquina Islas Malvinas
Circunscripción I – Sección D – Manzana 335 – Parcela 8B-C – Partida 5109
II-323-25 Sede del Colegio de Arquitectos Distrito X, Güemes 360
Circunscripción I – Sección A – Manzana 74 – Parcela 4 – Partida 5641
II-324-25 Restaurante Gambrinus
Circunscripción I – Sección A – Manzana 67B – Parcela 5A – Partida
II-325-25 Hotel Muñiz, Chiclana esquina O´Higgins
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54A – Parcela 9A – Partida 15994
II-326-25 Biblioteca Popular Domingo Pronsato, Salinas Chicas 4179, Harding Green
Circunscripción II – Sección B – Manzana 158D – Parcela 15 – Partida 65407
II-327-25 Club Español, Moreno 132
Circunscripción I – Sección A – Manzana 65 – Parcela 19 – Partida 7171
II-328-25 Cooperativa Ferroviaria, Rondeau 753
Circunscripción I – Sección D – Manzana 289 – Parcela 11 – Partida 20351
II-329-25 Sociedad Cultural Sirio Argentina, Rondeau 259
Circunscripción I – Sección A – Manzana 75 – Parcela 16A – Partida
II-330-25 San Martín 373 y altos, Inspección General de Educación
Circunscripción I – Sección A – Manzana 45 – Parcela 10 – Partidas 11058 - 137873 - 137874
II-331-25 Casa Quinta de Domingo Pronsato, Fortín la Catalina
Circunscripción II – Sección C – Chacra 247 – Fracción 2 – Partida 615
II-332-25 Edificio Pizza Rocca, Luis María Drago esquina Av. Colón
Circunscripción I – Sección A – Manzana 54A – Parcela 15A – Partida
II-333-25 Hostel Bahía Blanca, Soler esquina Israel
Circunscripción I – Sección C – Manzana 187 – Parcela 1A – Partida 5757
II-334-25 Dirección de Vialidad y Vivienda PBA, Soler 231
Circunscripción I – Sección A – Manzana 33 – Parcela 3 – Partida 15295
II-335-25 Vivienda, Güemes 79-83
Circunscripción I – Sección A – Manzana 65 – Parcela 12 – Partida 22400 - 129824
II-336-25 Galpón urbano 1911, calle Terrada
Circunscripción I – Sección A – Manzana 101 – Parcela 11A – Partida 16735
II-337-25 Escuela Municipal en Barrio Saladero
Circunscripción II – Sección D – Manzana 327A – Parcela 3 – Partida
II-338-25 Casa Art Decó en calle Belgrano 192
Circunscripción I – Sección A – Manzana 32 – Parcela 15 – Partida 16376 - 96166
II-339-25 Mueblería Taberner, San Martín 453
Circunscripción I – Sección A – Manzana 46 – Parcela 6A – Partida 20829

II-340-25 Comercios, Soler 419
Circunscripción I – Sección A – Manzana 35 – Parcela 3-4 – Partida 15233 - 3853
II-341-25 Edificio multifamiliar y Galería comercial Plaza
Circunscripción I – Sección A – Manzana 31 – Parcela 14B – Partida
II-342-25 Seminario y Colegio La Asunción,
Circunscripción IV – Sección E – Chacra 32 – Partida
II-343-25 Comercio y vivienda de altos, Chiclana 367
Circunscripción I – Sección A – Manzana 57 – Parcela 7 – Partida 21876
II-344-25 Casa art-decó, Rodríguez 229
Circunscripción I – Sección A – Manzana 17 – Parcela 33 – Partida 10545
II-345a-25 Panadería La Industrial, Sarmiento 326
Circunscripción I – Sección A – Manzana 5 – Parcela 11 y 10 – Partida 24468
II-345b-25 Viviendas art-decó, Sarmiento 344
Circunscripción I – Sección A – Manzana 5 – Parcela 9 y 8 – Partida 23215 y 26956
II-346-25 Vivienda, España 168
Circunscripción I – Sección A – Manzana 70 – Parcela 31 – Partida 19958
II-347-25 Vivienda y comercio, Fitz Roy 45
Circunscripción I – Sección A – Manzana 56 – Parcela 9 – Partida (frente)
II-348-25 Vivienda, Av. Dasso 3736
Circunscripción II – Sección D – Manzana 397s – Parcela 17 – Partida 25271
II-349-25 Colegio y Capilla de La Inmaculada, España esq. Berutti
Circunscripción I – Sección A – Manzana 93 – Parcela 5D – Partida 22414
II-350-25 Vivienda, Almirante Brown 3755, Ingeniero White
II-351-25 Correos y Telégrafos,
Circunscripción III – Sección C – Manzana 243 – Parcela 16 – Partida 66633

Artículo 3: Muebles Patrimoniales (MU)

Se identifican con número de inventario nuevo y se incluyen muebles patrimoniales declarados como tales por la Ordenanza N° 7959/94. Cada ficha establecerá la ubicación exacta de los muebles identificados. No obstante, si alguno no estuviera registrado, la identificación del tipo alcanza para extender la protección al objeto patrimonial.

MU-01-2025 Farolas Vasena, Plaza Rivadavia
MU-02-2025 Farolas Vasena, Parque de Mayo
MU-03-2025 Farolas especiales, Parque de Mayo
MU-04-2025 Farola especial, Av. Colón frente al ingreso al Club Argentino
MU-05-2025 Farolas Vasena en Guillermo Torres y otros, Ingeniero White
MU-06-2025 Kiosco tipología Art-Nouveau
MU-06a-2025 Portugal y Zeballos
MU-06b-2025 Portugal y Dorrego
MU-06c-2025 Cerrito y Sarmiento
MU-06d-2025 El Rosedal, Parque de Mayo
MU-07-2025 Kiosco tipología moderna o “barco”
MU-07a-2025 Chiclana y Alsina
MU-07b-2025 Av. Colón y Chiclana
MU-07c-2025 Colón y Vieytes
MU-07d-2025 Garibaldi y Rivadavia

MU-07e-2025 Avenida Cerri 230
MU-07f-2025 Ing. Luiggi y Brown
MU-08-2025 Mástil frente al Teatro Municipal
MU-09-2025 Bancos en la Avenida Alem
MU-09a-2025 Av. Alem al 500
MU-09b-2025 Av. Alem al 400
MU-09c-2025 Av. Alem al 400
MU-09d-2025 Av. Alem al 300
MU-09e-2025 Av. Alem al 300
MU-09f-2025 Av. Alem al 200
MU-09g-2025 Av. Alem al 200
MU-09h-2025 Av. Alem al 100
MU-09i-2025 Av. Alem al 100
MU-10-2025 Carteles de estaciones ferroviarias del Partido de Bahía Blanca
MU-11-2025 Cartel "Hotel Central Muñiz"
MU-12-2025 Cartel "Pibro"
MU-13-2025 Cartel "Gambrinus"
MU-14-2025 Bebedero Estación Ferrocarril del Sud
MU-15-2025 Cartel Farmacia Cobo, Calle O'Higgins 222
MU-16-2025 Cartel Establecimiento Musical "Panelli", Calle O´Higgins 254
MU-17-2025 Kiosco de chapa estación FFCC BBNO
MU-18-2025 Kiosco art-nouveau, Museo del Puerto
MU-19-2025 Farolas en Ing. White tipo A, Guillermo Torres al 3900
MU-20-2025 Farolas en Ing. White tipo B, Guillermo Torres al 3900
MU-21-2025 Farolas, plazoletas del Teatro Municipal
MU-22-2025 Farolas en Estación del Ferrocarril del Sud
MU-23-2025 Parada de colectivo, estación del Ferrocarril del Sud
MU-24-2025 Oficina de informes en el centro.

Artículo 4: Infraestructuras, Espacios Públicos y Trazados Patrimoniales (IET)

Se identifican con número de inventario nuevo. El registro incluye bajo este nuevo tipo algunas áreas patrimoniales declaradas como tal por la Ordenanza N° 7959/94. Se define ubicación o delimitación según el caso.

IET-01-2025 Plaza Rivadavia
IET-02-2025 Plazoletas del Teatro
IET-03-2025 Parque de Mayo
IET-04-2025 Parque Independencia
IET-05-2025 Calle Pringles "Empedrado"
IET-06-2025 Trazado Barrio Parque Palihue
IET-07-2025 Trazado Barrio Parque Patagonia
IET-08-2025 Avenida Leandro N. Alem (Teatro a Parque - EP)
IET-09-2025 Muelle Histórico Ing. White (Balcón al Mar)
IET-10-2025 Muelle de elevadores, Ingeniero White
IET-11-2025 Muelle Histórico Galván
IET-12-2025 Puente de Hierro sobre Av. Colón
IET-13-2025 Puente peatonal sobre vías, Cuadro Estación FCS: Puente Negro
IET-14-2025 Puentes "La Niña"

IET-15-2025 Trazado Parcelario y viviendas Villa Harding Green
IET-16-2025 Tanque de Agua Villa Harding Green
IET-17-2025 Tanques de Agua. a) Zelarrayán, b) El pinar, c) Brickman y Piedrabuena
IET-18-2025 Puente sobre vías en Estación Spurr
IET-19-2025 Derivador Canal Maldonado y puente ferroviario
IET-20-2025 Av. Arias (Bahía Blanca) - Guillermo Torres (Ing. White) - Empedrado
IET-21-2025 Puente Canessa
IET-22-2025 Paseo de las esculturas
IET-23-2025 Paseo de la mujer
IET-24-2025 Canal Cuatreros (como pieza de infra para la producción)
IET-25-2025 Trazado Colonias Ferroviarias Ing. White.
IET-26-2025 Plaza Lavalle
IET-27-2025 Transformadores I y II en vía pública (infraestructura)
IET-28-2025 Casillas Guarda FFCC - de una planta (PB)
IET-29-2025 Casillas Guarda FFCC - En dos Plantas (PB+PA)
IET-30-2025 Barreras y señalizaciones FFCC
IET-31-2025 Grúas y cabrestantes en puertos Ing. White y Galván

Artículo 5: Monumentos, Esculturas y Frescos (MN)

Se identifican con número de inventario nuevo y se incluyen bajo este nuevo tipo algunos monumentos ya declarados como inmuebles patrimoniales por la Ordenanza N° 7959/94. Se provee de ubicación de cada pieza.

MN-01-2025 Fuentes homenaje de los Ingleses, Plaza Rivadavia
MN-02-2025 Monumento a Bernardino Rivadavia, Plaza homónima
MN-03-2025 Monumento a Caronti, Plaza Rivadavia
MN-04-2025 Monumento homenaje de la Colectividad Israelita, Plaza Rivadavia
MN-05-2025 Monumento a los Fundadores, Parque de Mayo
MN-06-2025 Homenaje de los Italianos (Rómulo y Remo), Parque de Mayo
MN-07-2025 Monumento a San Martín, Parque de Mayo
MN-08-2025 Monumento a Garibaldi, Plazoleta homónima en el Teatro Municipal
MN-09-2025 Fuente de Lola Mora, Universidad del Sur, edificio de Alem
MN-10-2025 Mural “La Goleta”, Ferretería Antonietti, Chiclana y Fitz-Roy
MN-11-2025 Monumento de “Los lápices”
MN-12-2025 Monumento a César Milstein
MN-13-2025 Mosaico Colegio Don Bosco, Moreno esquina Vieytes
MN-14-2025 Relieves en el edificio multifamiliar de Irigoyen esq. Alvarado
MN-15-2025 Pañuelos Madres de Plaza de Mayo, Plaza Rivadavia
MN- 16-2025 Conjunto de murales en General Daniel Cerri
MN-17-2025 Piezas del Paseo de las esculturas
- MN- 17a- 2025 Raúl Oscar Gómez
- MN- 17b- 2025 Patricia Landen
- MN- 17c- 2025 Mariana Schapiro
- MN- 17d- 2025 Edgardo Madanes
- MN- 17e- 2025 Alberto Bastón Díaz
- MN- 17f- 2025 Danilo Danziger
- MN- 17g- 2025 Claudia Aranovich
- MN- 17h- 2025 Rodolfo Nardi

MN- 17i- 2025 Jorge Fortunato
MN- 17j- 2025 Hugo Pisani
MN- 18 - 2025 Murales en la Universidad Tecnológica Nacional (UTN)
MN- 18a- 2025 Calle Berutti al 1200
MN- 18b- 2025 Calle 11 de Abril 461
MN- 19 - 2025 Galería Plaza - Mosaicos murales interiores
MN-19a-2025 Frescos Galerías Plaza, interior.
MN-19b-2025 Pisos y detalles decorativos Galerías Plaza, interior.
MN- 20- 2025 Placa conmemorativa, 1975, Cristóbal Colón
MN- 21 - 2025 Placa conmemorativa a Belgrano, 1916, Chiclana esquina Belgrano
MN- 22 - 2025 Placa Conmemorativa, 1974, Calle España, esquina Chiclana.
MN- 23- 2025 Placa conmemorativa, 1924, avenida Colón

Artículo 6: Ruinas, Sitios y Parcialidades (RN)

Se identifican con número de inventario nuevo y se incluyen bajo este nuevo tipo algunas obras patrimoniales declaradas como tales por la Ordenanza N° 7959/94. Se provee la ubicación o delimitación según cada caso.

RN-01-2025 Fortaleza Protectora Argentina
RN-02-2025 Usina Loma Paraguaya
RN-03-2025 Estación ferroviaria en General Cerri
RN-04-2025 Elevadores Nro. 1 y 2
RN-05-2025 Estación ferroviaria en Ingeniero White
RN-06-2025 Casa de W. Harding Green (Ex-Instituto Valentín Vergara)
RN-07-2025 Ex cementerio en Plaza Pellegrini
RN-08-2025 Muelle Puerto Cuatreros/Muelle Cerri
RN-09-2025 Sitio Ex-Balneario UGSM: "La rambla de Arrieta"
RN-10-2025 Sitio "la Escuelita"
RN-11-2025 La Catalina y Zanjón de Rosas
RN-12-2025 Almacén de ramos generales, estación Corti
RN-13-2025 Chimenea Calle Saavedra y Vías del FFCC
RN-14-2025 Talleres BBNO - BAP
RN-15-2025 Edificio de la comandancia, calle Belgrano fondos de la MBB
RN-16-2025 Sitio de la Memoria, Ingeniero White.
RN-17-2025 Puente ferroviario sobre canal Maldonado

Artículo 7: Patrimonio Arqueológico (PA)

La identificación de un bien patrimonial arqueológico conlleva la necesidad de que el mismo supere la antigüedad de cien años y que se encuentre identificado en su especie (tipo) y de ser posible en su pieza.

PA-01-2025 Cisterna Bolsa de Comercio
PA -02-2025 Máscaras del arquitecto Herminio Manfrin
PA -03-2025 Baldosas de “La Perla del Sud”
PA -04-2025 Carteles enlozados de las calles Bahienses

PA-05-2025 Ladrillos de la Comandancia y otras dependencias de la Fortaleza Protectora Argentina.
PA-06-2025 Material extraído de la Plaza Payró
PA-07-2025 Cruz Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús - Colegio Don Bosco

Artículo 8: Documentos (DC)

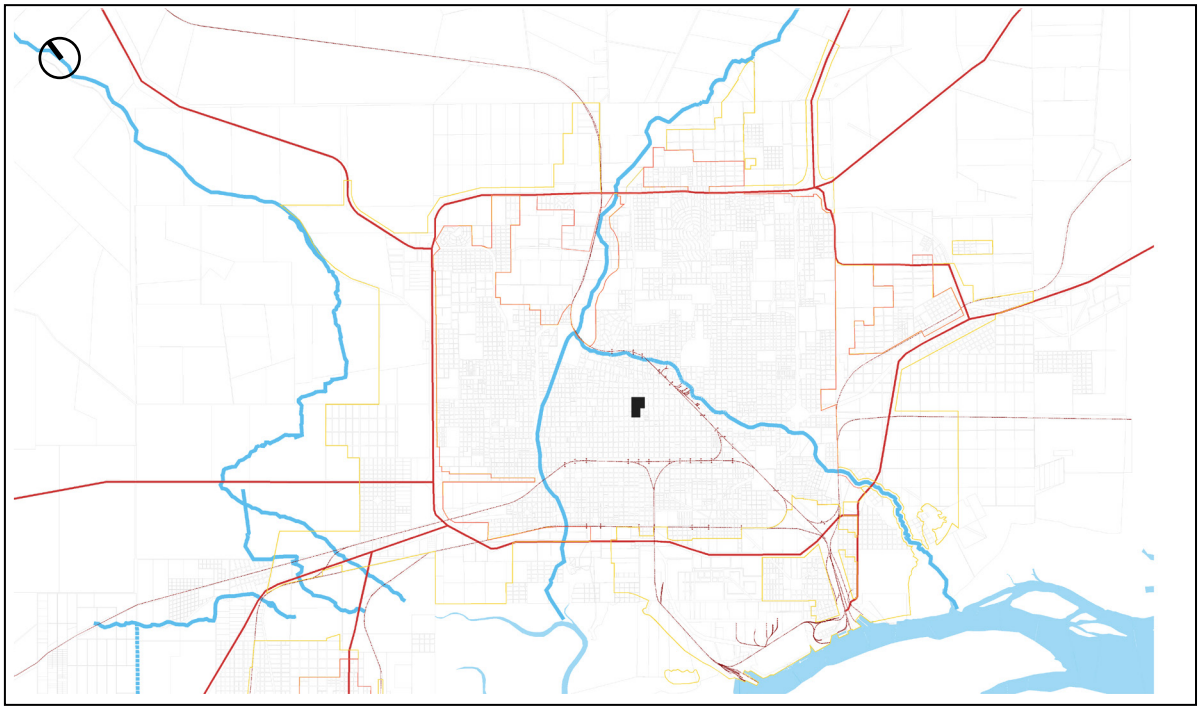
Se identifican con número de inventario nuevo y se provee la ubicación o tenencia del documento.

DC-01-2025 Archivo Museo Histórico, Municipalidad de Bahía Blanca
DC-02-2025 Archivo Museo del Puerto, Municipalidad de Bahía Blanca
DC-03-2025 Archivo planimétrico ferroviario, Museo Taller Ferrowhite
DC-03-2025 Documentación planimétrica y fotográfica de la obra de la Usina General San Martín, en el puerto de Ingeniero White
DC-04-2025 Archivo Departamento Obras Particulares, MBB
DC-05-2025 Archivo mapas y planos, Biblioteca Rivadavia
DC-05A-2025 Proyectos del Concurso para la Biblioteca Rivadavia
DC-02a-2025 Concursante “Agata”, autor desconocido
DC-02b-2025 Ernesto Vautier y Alberto Prebisch
DC-06-2025 Archivo Histórico Salesiano de Bahía Blanca
DC-07-2025 Archivo de la Memoria, documentación fotográfica, Universidad Nacional del Sur
DC-08-2025 Plano de la ciudad de Bahía Blanca, Arq. Faure Dujarric, 1909.
DC-09-2025 Plano original Parque de Mayo, Ministerio de Obras Públicas PBA
DC-10-2025 Planos originales Banco Nación, Archivo histórico Banco Nación
DC-11-2025 Planos Iglesia Anglicana, 1911
DC-12-2025 Catálogo: “Gran fábrica de mosaicos La Perla del Sud”, 1911
DC-13-2025 Revista L’Architecture d’aujourd’hui Nro.33, 1950
DC-14-2025 Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbano del Partido de Bahía Blanca, 1992
DC-15-2025 Cuaderno de apuntes del arquitecto Enrique Cabré Moré
DC-16-2025 Plano de Bahía Blanca, Rossetto, 1910
DC-17-2025 Planos edificio Correos y Telégrafos en Bahía Blanca, MOP-Nación
DC-18-2025 Plano de fachada Templo Parroquial (Catedral) en Bahía Blanca, 1929
DC-19-2025 Lámina fachada a color Club Argentino, 2da etapa, 1929

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca

HOJAS DE ZONA

Agosto - 2026



AU

CH

CENTRO HISTÓRICO

Carácter:
Zona central que conserva una parte importante del acervo cultural de la ciudad, sustentada en leyes nacionales y provinciales de declaratorias de monumentos, que en parte fue invadida por edificios en altura, pero que todavía presenta un carácter muy especial en el paisaje urbano. Lo arquitectónico conjuga en usos y edificación gran parte de lo más representativo de las organizaciones civiles de la ciudad y del Partido. También se han sumado edificios residenciales emblemáticos en la memoria urbana.

Objetivos:
Preservar la jerarquía e identidad del espacio histórico —incluyendo la plaza, sus frentes y las primeras cuadras de Av. Colón—, integrando la recuperación patrimonial con usos residenciales y comerciales que mantengan la vitalidad del área y refuercen su rol como lugar de encuentro.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:
Según riesgo de inundación.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

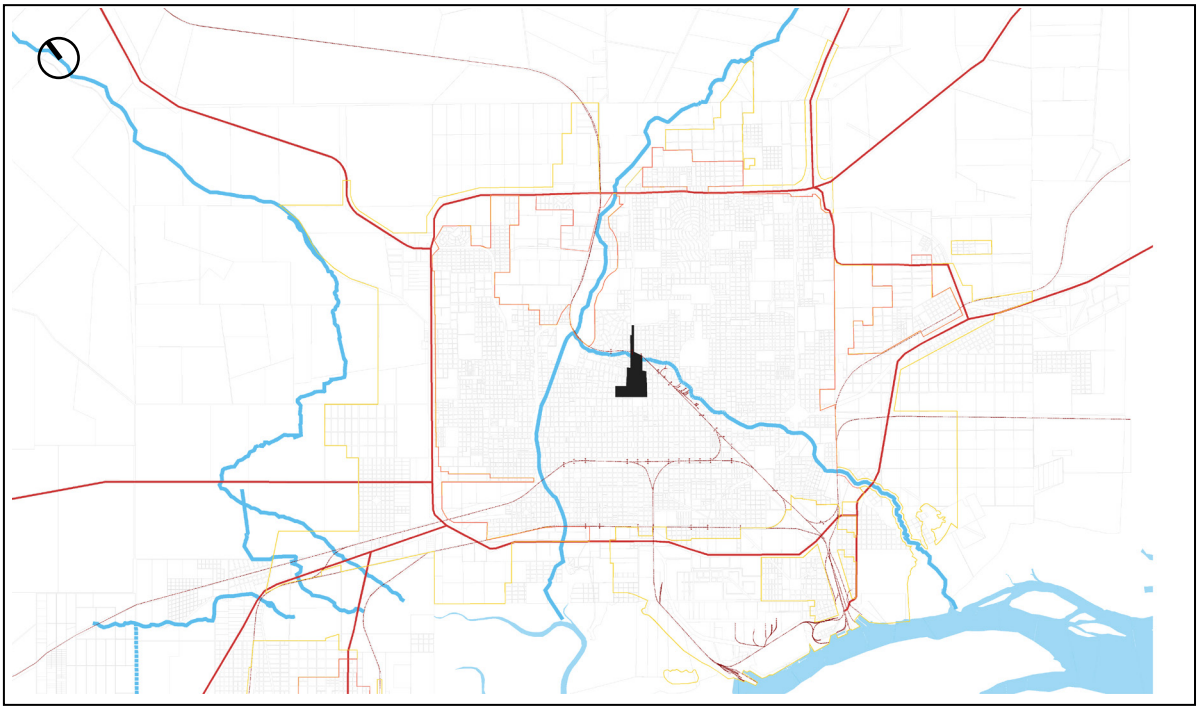
Premios, beneficios y cargas:
Aplican cargas y beneficios sobre bienes patrimoniales (título VI).
No aplican premios del DL 8912/77.

Espacio público:
Disposiciones especiales para intervención en veredas.

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2,5
Altura máxima		PB + 5
Altura máxima		19 mts (1)
Densidad neta		800 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Parcelas con incremento de altura por rasante.
2. Beneficios para la exigencia de cocheras (reducción y re localización).
3. Transferencia del potencial de edificación.
4. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.



AU

CAR-1

COMERCIAL, ADMINISITRATIVA, RESIDENCIAL 1

Carácter:
Zona céntrica donde predominan los usos residenciales unifamiliares y multifamiliares, combinados con una intensa actividad comercial y administrativa. Se articula con el Centro Histórico, aunque presenta mayor dinamismo y coexistencia de construcciones de distintas épocas, integrando patrimonio con arquitectura actual. El uso residencial es clave en la dinámica del área, pero su condición comercial y administrativa le otorga centralidad y atracción de población, con presencia de organismos públicos y privados, servicios, bancos, oficinas, comercios minoristas, gastronomía y hoteles.

Objetivos:
El objetivo para la zona es mantener la dinámica del área promoviendo usos comerciales, gastronómicos, recreativos y residenciales, adaptando la movilidad con calles-paseo y menor uso del auto, y fomentando la recuperación y puesta en valor del patrimonio.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:
Según riesgo de inundación.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 25 mts.
Superficie mínima de parcela: 750 m².

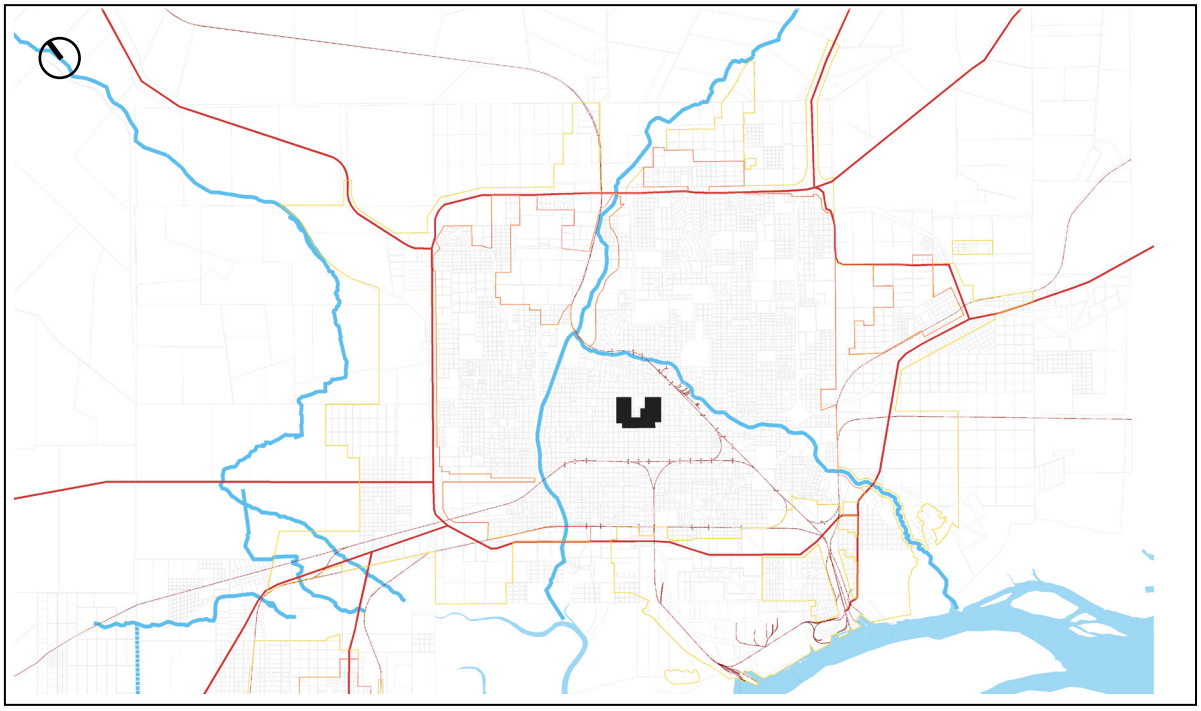
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77. Zona receptora de transferencia de potencial de edificación. Aplica COVI en demoliciones en Av. Alem.

Espacio público:
Disposiciones especiales para las veredas.

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2,5
Altura máxima		PB (+ E) + 4
Altura máxima		18 mts (1)
Densidad neta		800 hab/Ha
CUF		0,7
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Con retiro de 6 mts, PB + 6 (22 mts).
2. En calles con anchos menores a 16 mts, la altura máxima es PB + 2.
3. Parcelas con incremento de altura por rasante.
4. Beneficios para la exigencia de cocheras (reducción y re localización) en edificios patrimoniales y en calles con mejoras en movilidad peatón.
5. Espacios técnicos y de servicios en terrazas, con retiro de frente.
6. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.



AU

CAR-2

COMERCIAL, ADMINISTRATIVA, RESIDENCIAL 2

Carácter:
Zona céntrica en la cual se combinan usos predominantes de residencia, comercio y administración, aunque la edificación no ha tenido una transformación significativa del espacio, aunque cuenta con potencial para la recuperación de obras patrimoniales y/o existentes, como también para incorporar nuevos proyectos.

Objetivos:
El objetivo para la zona es promover una mejora a través de la recuperación de los edificios patrimoniales, del paisaje urbano y de nuevos proyectos que cualifiquen al sector.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

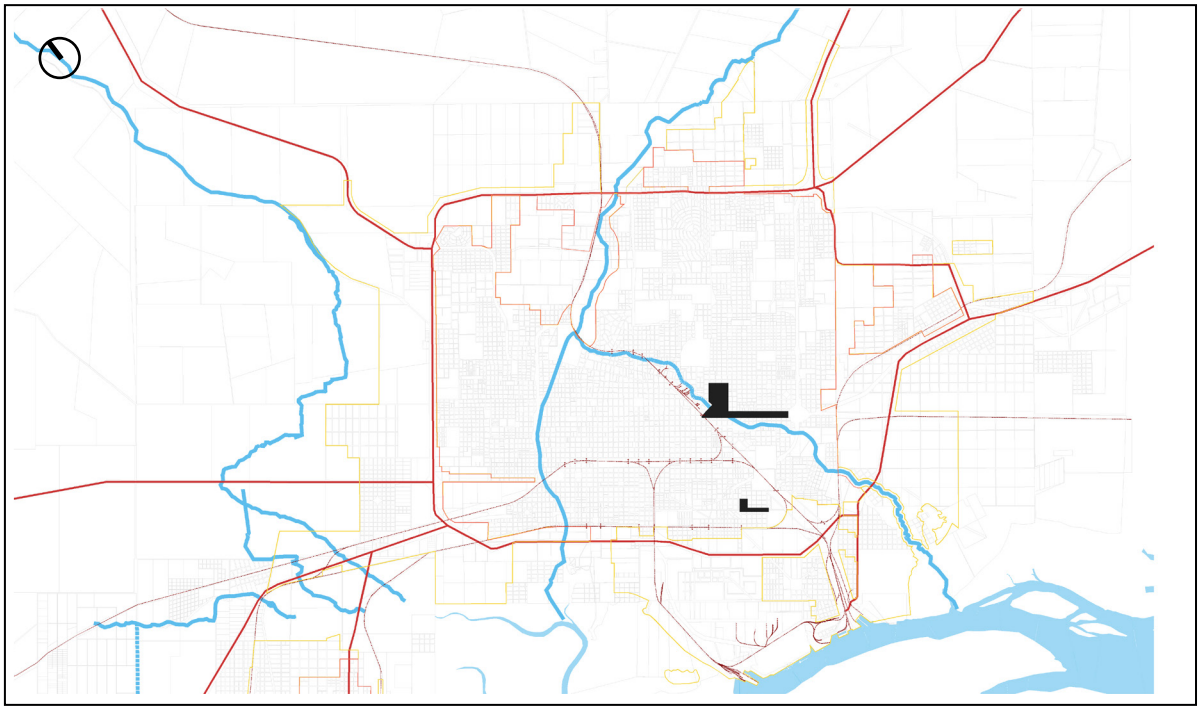
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.
Zona receptora de transferencia de potencial de edificación.

Espacio público:
Disposiciones especiales para las veredas.

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2,5
Altura máxima		PB (+ E) + 5
Altura máxima		21 mts
Densidad neta		600 hab/Ha
CUF		0,8
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Con retiro de 6 mts, PB (+ E) + 5 (19 mts).
2. Parcelas con incremento de altura por rasante.
3. Beneficios para la exigencia de cocheras (reducción y re localización) en edificios patrimoniales y en calles ocon mejoras en movilidad peatón.
4. Espacios técnicos y de servicios en terrazas con retiro de frente.
5. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.
6. Exigencias de almacenamiento de agua de red.



AU

CAR-3

COMERCIAL, ADMINISTRATIVA, RESIDENCIAL 3

Carácter:
Son zonas caracterizadas por centros barriales, en donde los usos residenciales, comerciales y administrativos se conjugan en una intensidad más ajustada a la memoria del lugar.

Objetivos:
El objetivo es la cualificación de las centralidades barriales, preservando el paisaje urbano, sus edificios más reconocidos, la calidad de sus espacios públicos y promover una intervención responsable con proyectos que consoliden la centralidad sin provocar disrupciones en el espacio urbano.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:
Según riesgo de inundación.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 15mts.
Superficie mínima de parcela: 375 m².

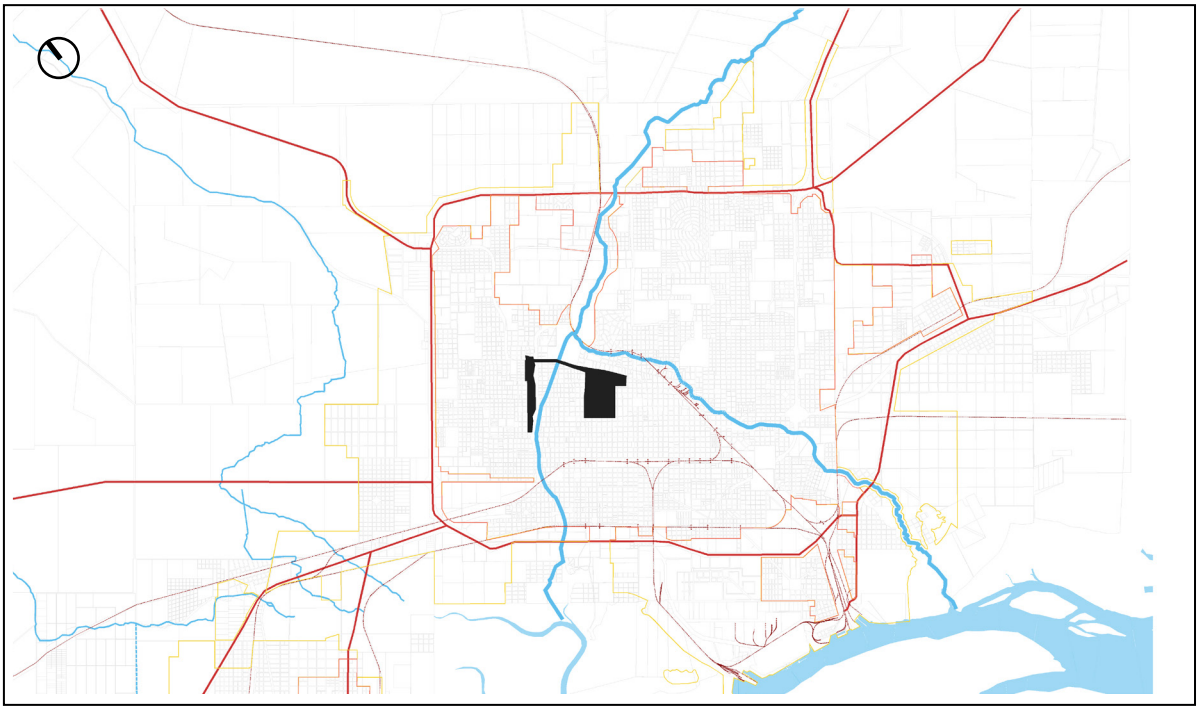
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77
Zona receptora de transferencia de potencial de edificación,

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2
Altura máxima		PB + 3
Altura máxima		14
Densidad neta		400 hab/Ha
CUF		0,9
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Con retiro de 6 mts, PB + 5 (18 mts).
2. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.



AU

R-1A

RESIDENCIAL 1A

Carácter:
Zonas caracterizadas por la importante presencia del uso residencial, unifamiliar y multifamiliar, con presencia de actividad comercial de escala barrial. Las zonas admiten naturalmente mayores dimensiones en comercios y equipamientos. Su proximidad a zonas más centrales le brindan una mayor atracción, como parte de su propia dinámica.

Objetivos:
El objetivo es mantener la identidad del barrio o la zona, preservando sus valores, asegurando una dinámica de construcción ajustada a las capacidades del lugar y fomentando la mixtura de usos con el fin de reducir los traslados a zonas céntricas.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 25 mts.
Superficie mínima de parcela: 750 m².

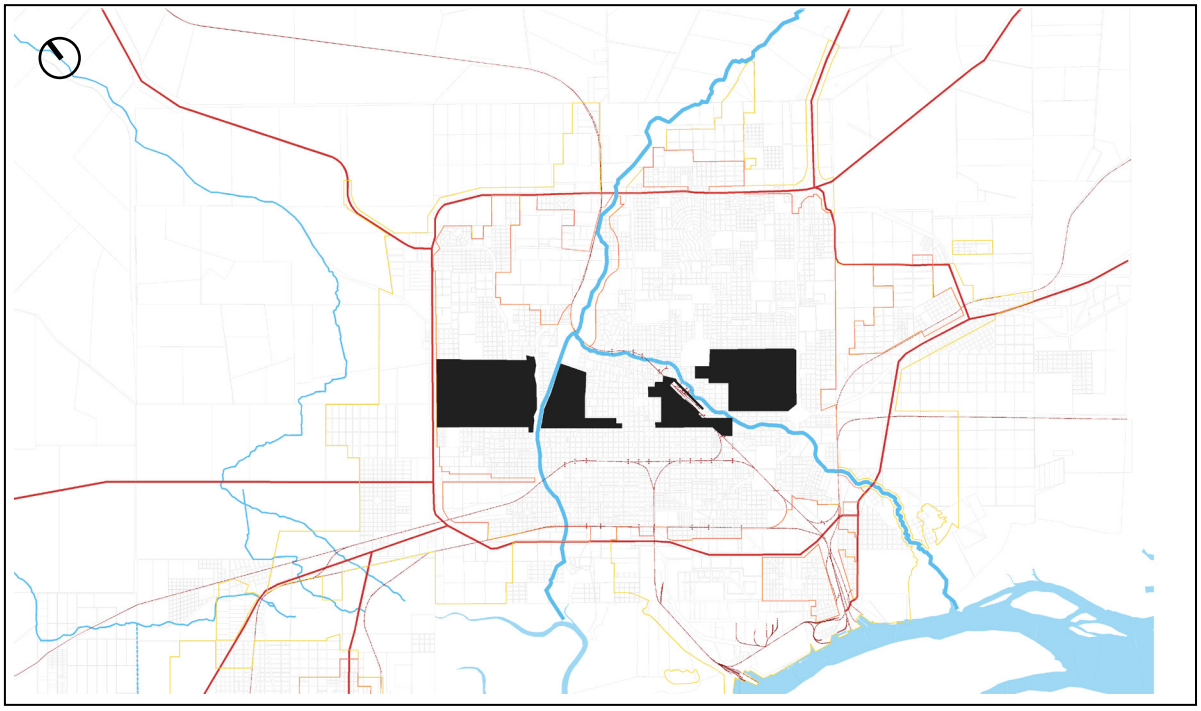
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.
Aplica COVI para demoliciones en Avenida Alem.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2
Altura máxima		PB + 4
Altura máxima		18 mts
Densidad neta		800 hab/Ha
CUF		0,8
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. En caso de retiro de 6 mts, se permite PB + 6.
2. En calles con anchos menores a 16 mts, la altura es PB + 2 (10 mts).
3. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.



AU

R-1B

RESIDENCIAL 1B

Carácter:
Zona caracterizada por la importante presencia del uso residencial, unifamiliar y multifamiliar, cuenta con actividad comercial de escala barrial. La zona admite naturalmente mayores dimensiones en comercios y equipamientos. Su proximidad a zonas más centrales le brinda una mayor atracción, como parte de su propia dinámica.

Objetivos:
El objetivo es mantener la identidad del barrio o la zona, preservando sus valores, asegurando una dinámica de construcción ajustada a las capacidades del lugar y fomentando la mixtura de usos con el fin de reducir los traslados a zonas céntricas.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 25 mts.
Superficie mínima de parcela: 750 m².

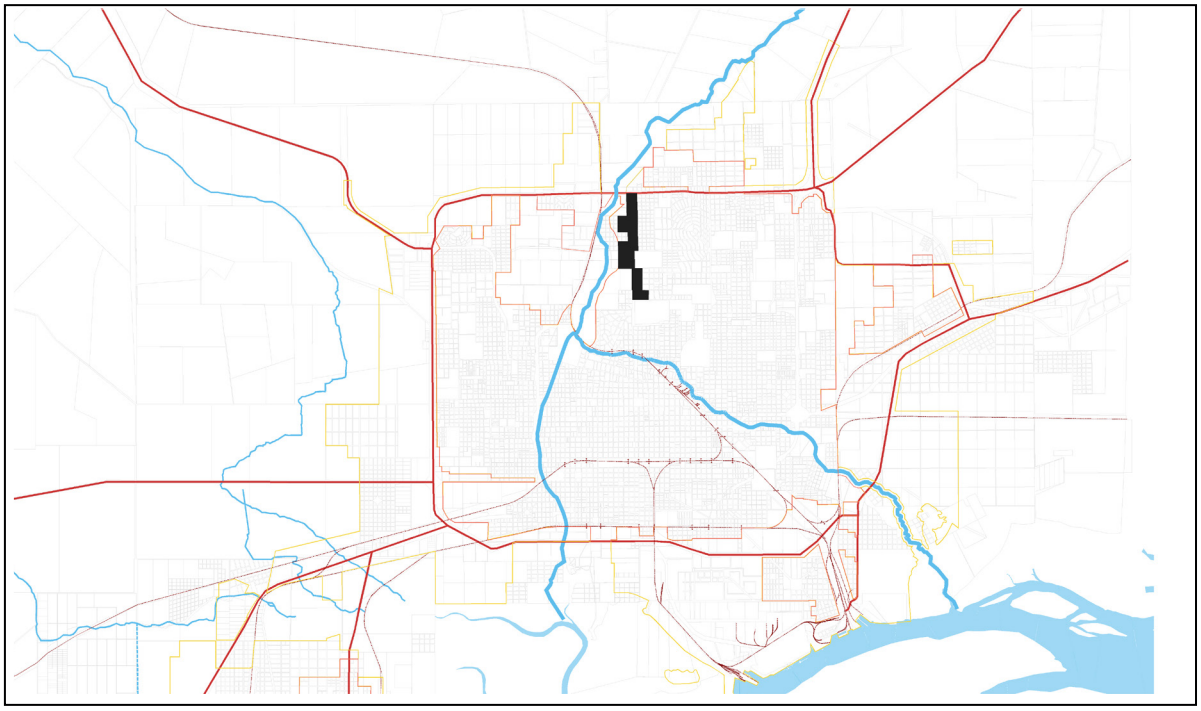
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1,5
Altura máxima		PB + 3
Altura máxima		15 mts
Densidad neta		400 hab/Ha
CUF		0,8
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. En caso de retiro de 6 mts, se permite PB + 5.
2. En calles con anchos menores a 16 mts, la altura es PB + 2 (10 mts).
3. Declaración de edificación necesaria a parcelas baldías, en ruinas o en estado de abandono.



AU

R-1C

RESIDENCIAL 1C

Carácter:

Objetivos:
Consolidar una zona destinada a la vivienda colectiva o multifamiliar con usos comerciales e institucionales de apoyo a la misma.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 25 mts.
Superficie mínima de parcela: 850 m².

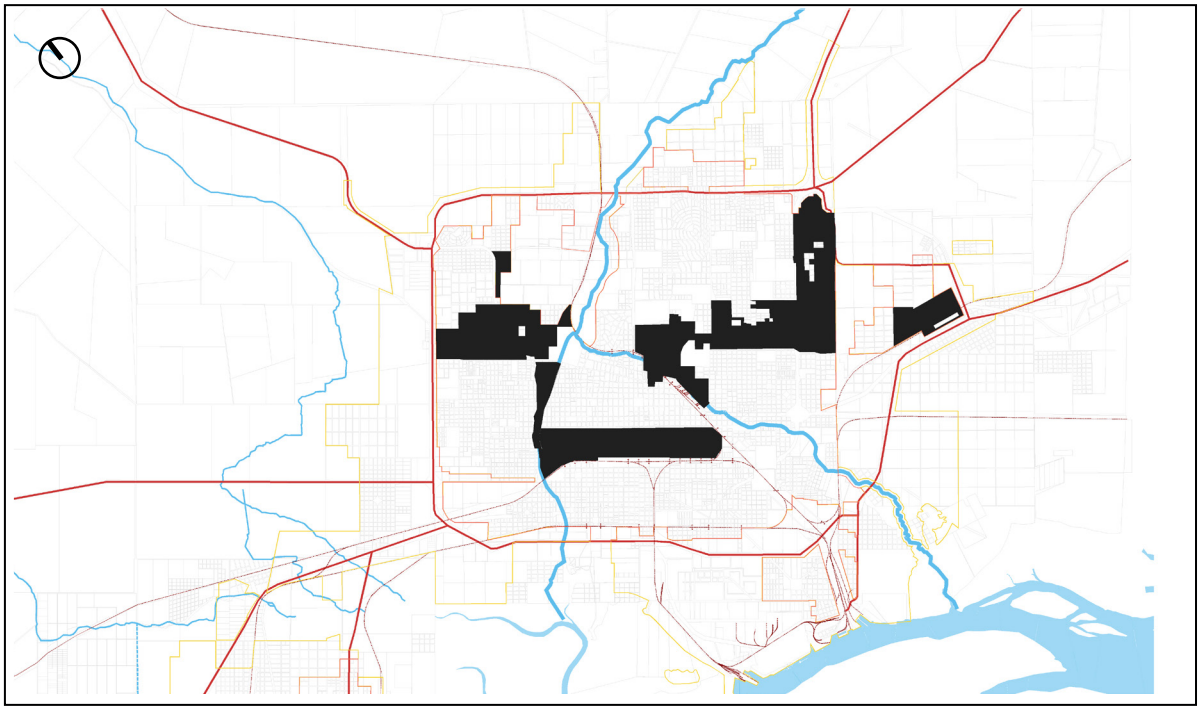
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.
Aplican contribuciones por mejoras.

Espacio público:

FOS		0,50
FIS		0,60
FOT		1,8
Altura máxima		PB + 3
Altura máxima		15 mts
Densidad neta		400 hab/Ha
CUF		0,8
RETIROS	Frente	4
	Lateral	
	Bilateral	3
	RF / CLM	3

Disposiciones particulares:

1. En caso de retiro de retiro de frente y lateral mayor a 5 mts, se permite PB + 4.
2. Obligatoriedad de apertura de calle Alsina entre Pilmaiquén y Sivori.



AU

R-2

RESIDENCIAL 2

Carácter:
Zonas caracterizadas por el dominio del uso residencial, unifamiliar y multifamiliar en menor medida, con presencia de actividad comercial de escala barrial.

Objetivos:
El objetivo es mantener la identidad del barrio o la zona, preservando sus valores, asegurando una dinámica de construcción ajustada a las capacidades del lugar y fomentando la mixtura de usos con el fin de reducir los traslados a zonas céntricas.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 500 m².

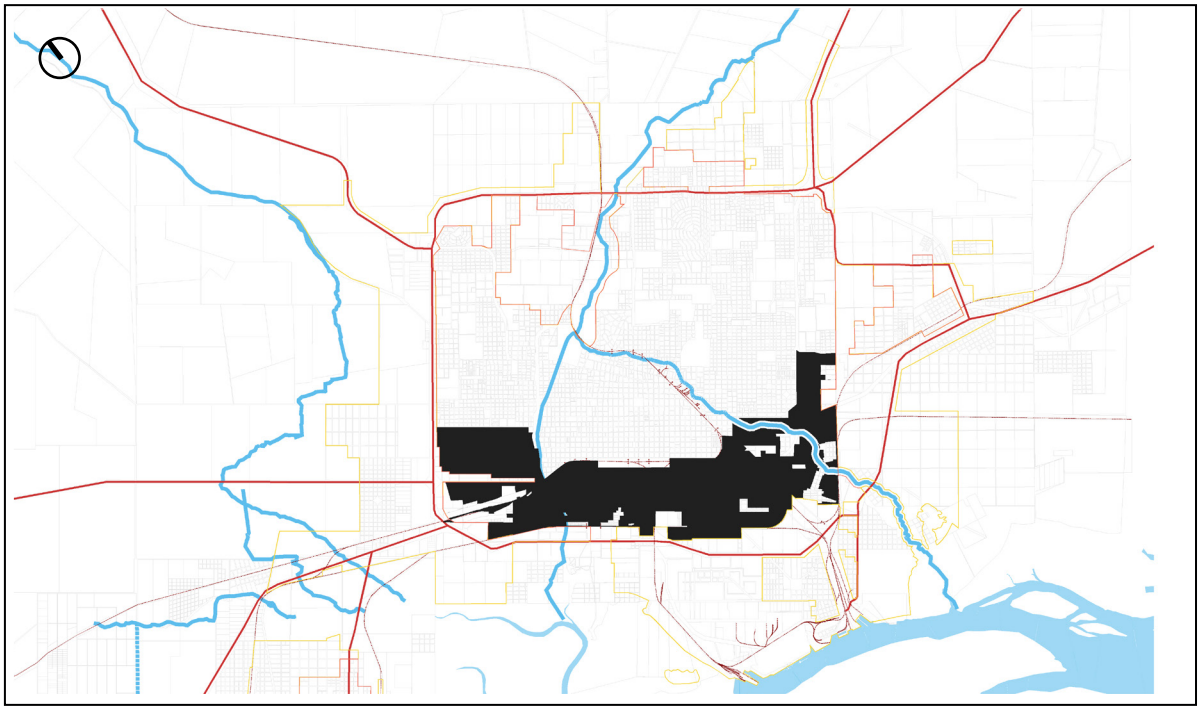
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1,5
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		10 mts
Densidad neta		500 hab/Ha
CUF		0,8
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Con retiro de 6 mts, PB + 5 (18 mts).
2. En calles con anchos menores a los 16 mts, la altura es PB + 2 (10 mts).
3. En parcelas con frente o fondo al arroyo o entubado se permitirá un piso adicional, siempre que la planta baja quede liberada en, mínimo, un 85 % de la superficie ocupable de la parcela y que el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) no exceda
de 0,70.



AU

RM

RESIDENCIAL MIXTA

Carácter:
Son zonas en donde se conjuga, incluso a veces en una misma parcela, el espacio residencial con el de la producción y servicios, principalmente los de primera categoría, aunque también pueden contemplar de segunda categoría siempre y cuando estos cuenten con medidas para no causar molestias entre vecinos.

Objetivos:
El objetivo es promover la conjunción de los usos residenciales y productivos, facilitando tal convivencia, pero también asegurando un estándar lógico de complementariedad.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

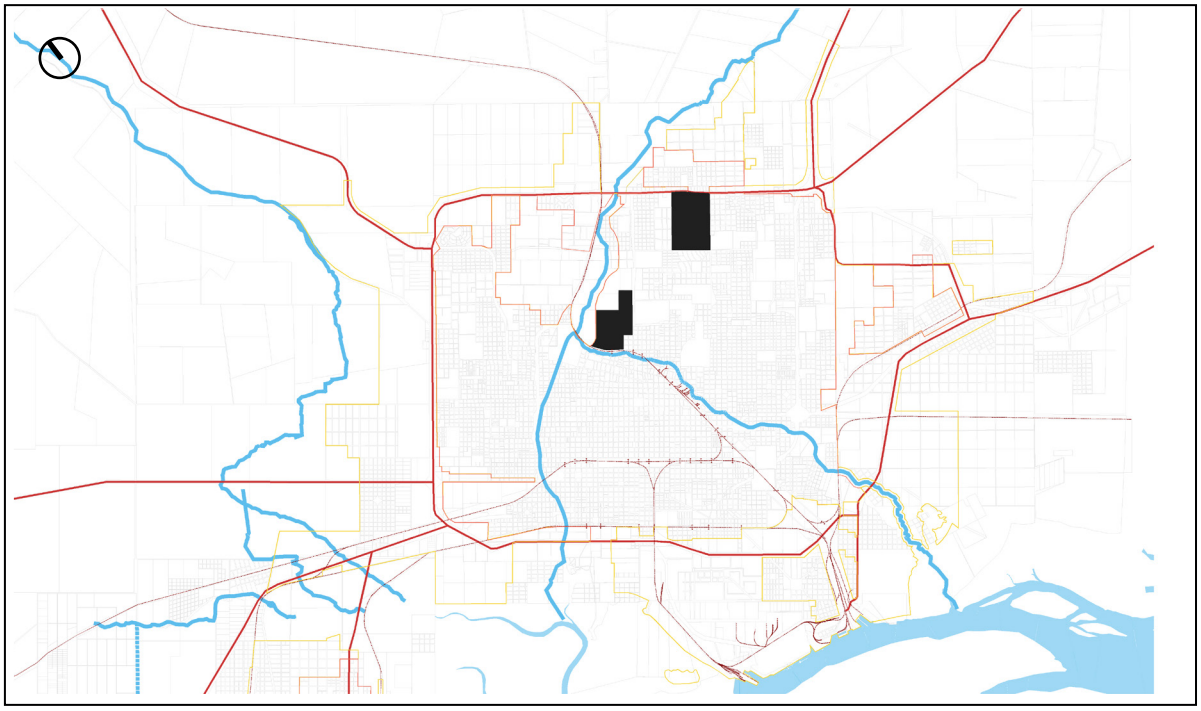
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		2
Altura máxima		PB (+ E) + 1
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		200 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:



AU

RPH

RESIDENCIAL PARQUE HISTÓRICO

Carácter:
Zona conformada por loteos planificados típicos de los históricos barrios jardín, que preservan su identidad y que se encuentran fuertemente consolidados en infraestructuras y construcciones. Son los barrios Palihue (en su sentido más amplio) y Patagonia, ambos proyectados con trazados orgánicos, originalmente uno para vivienda permanente y otro transitoria (casas quintas), que actualmente se encuentra integrado al área urbana. Los dos se caracterizan por tener una fuerte presencia del arbolado urbano y del espacio verde de las parcelas, en parte por la normativa original que preserva una relación abierta entre lo público y lo privado.

Objetivos:
El objetivo de la zona es preservar las condiciones especiales de dichos espacios, ajustando parte de la normativa para adecuarla a los tiempos actuales.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 15mts.
Superficie mínima de parcela: 500 m².

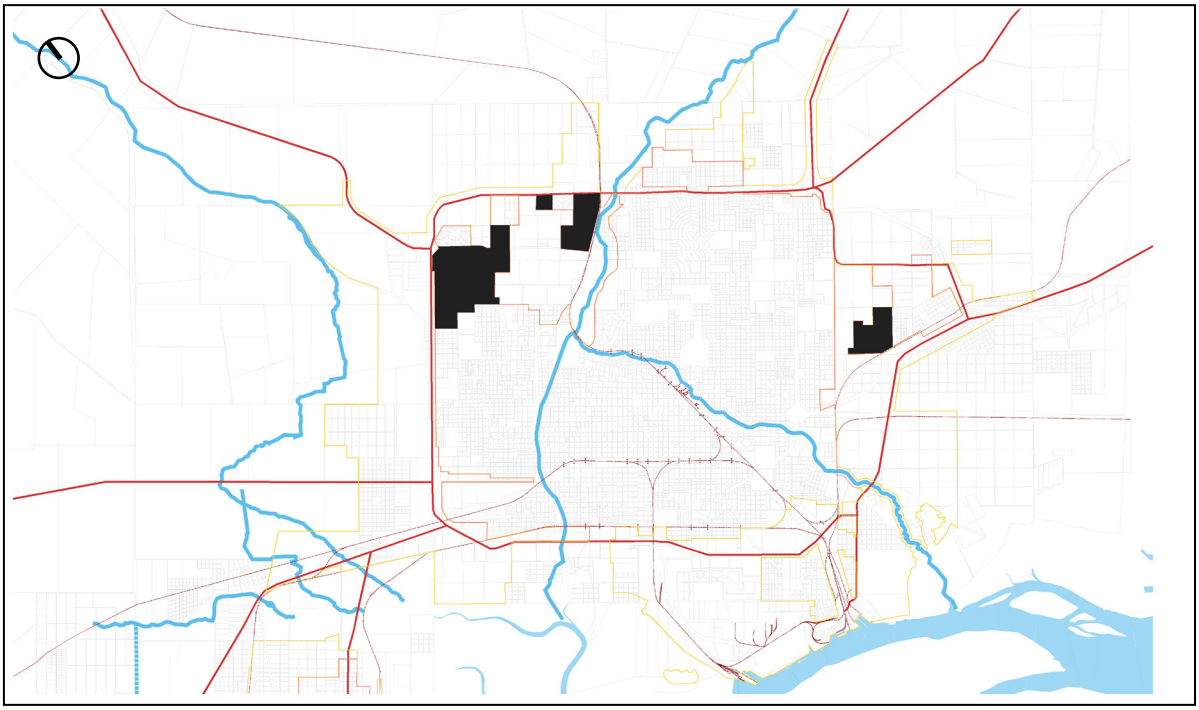
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:
Cercos de frente: caso “A“, caso “B“.

FOS		0,50
FIS		0,60
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	4 mts
	Lateral	
	Bilateral	2 mts
	RF / CLM	3 mts

Disposiciones particulares:

1. Terrenos generados previos a esta norma, de menos de 600 m2, conservan la norma pre existente.
2. Cercos medianeros o de fondo: caso “A“, caso “B“, caso “C“.



AU

RP-1

RESIDENCIAL PARQUE 1

Carácter:
Zona amplia conformada por una baja relación de densidad en un tejido abierto, con diferentes grados de consolidación, en partes elevada y en otras partes incipiente. La zona introduce nuevas condiciones u opciones para calles, veredas, cercos, infaestructuras y espacios públicos, todas orientadas a una mejor adaptación a los usos actuales y una adecuación a los riesgos de inundación.

Objetivos:
El objetivo es asegurar el carácter del área limitando el uso del suelo para aumentar la permeabilidad, compensado con mayor capacidad constructiva, e incorporando nuevas condiciones de diseño urbano e infraestructura adaptadas a los usos actuales y al riesgo de inundación.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

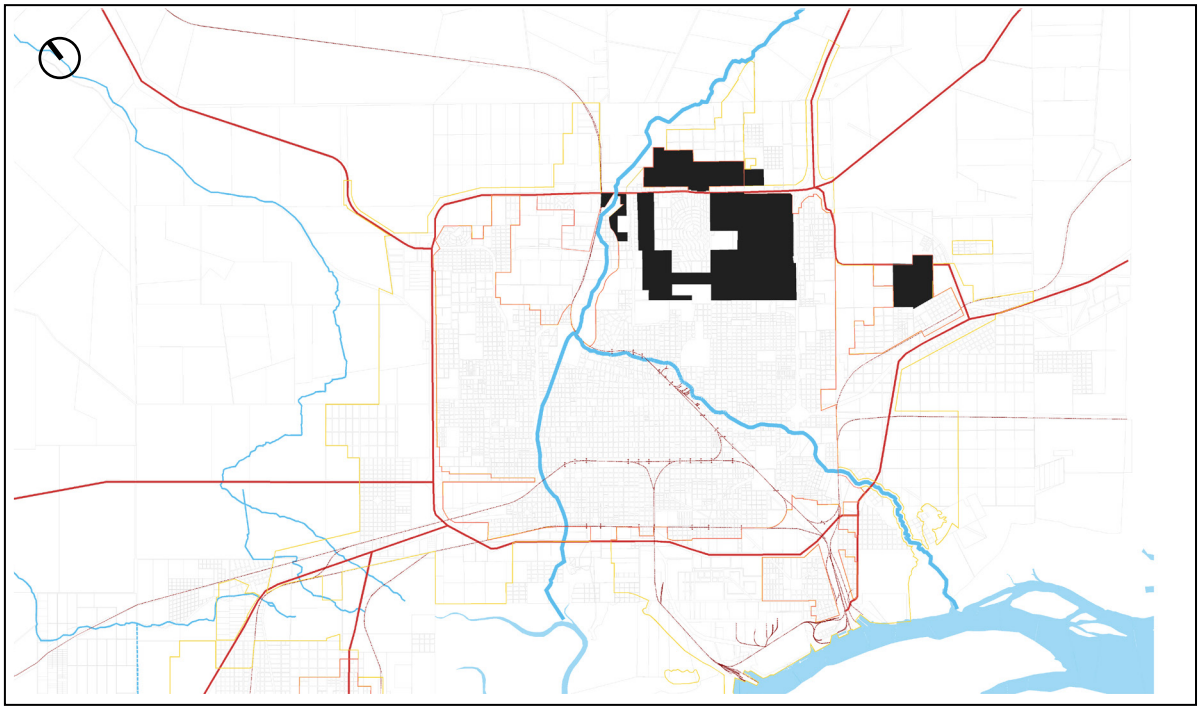
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.
Aplica contribución (COVI o CDU) a partir del 0,75 del FOT.

Espacio público:
Cercos de frente: caso “A“, caso “B“, caso “Ca“, caso “Cb“.
Cercos medianeros o de fondo: caso “A“, caso “B“, caso “C“.

FOS		0,30
FIS		0,40
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	4 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “B”
	RF / CLM	3 mts

Disposiciones particulares:

1. En caso de que la calle no se encuentre consolidada, se deberá materializar como mínimo el cordón y la cuneta o la obra hidráulica que se considere adecuada.
2. Por encima de la segunda planta, podrá construir equipamientos y servicios con una superficie no mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la última planta.



AU

RP-2

RESIDENCIAL PARQUE 2

Carácter:
Zona conformada por vivienda unifamiliar con baja densidad en tejido abierto, con diferentes grados de consolidación y con mixtura de usos, permitiendo el uso comercial y de servicios.

Objetivos:
El objetivo es asegurar zonas de residencia suburbana y usos comerciales de barrio que permitan una asistencia localizada que brinde servicios en distintas escalas.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 17 mts.
Superficie mínima de parcela: 400 m².

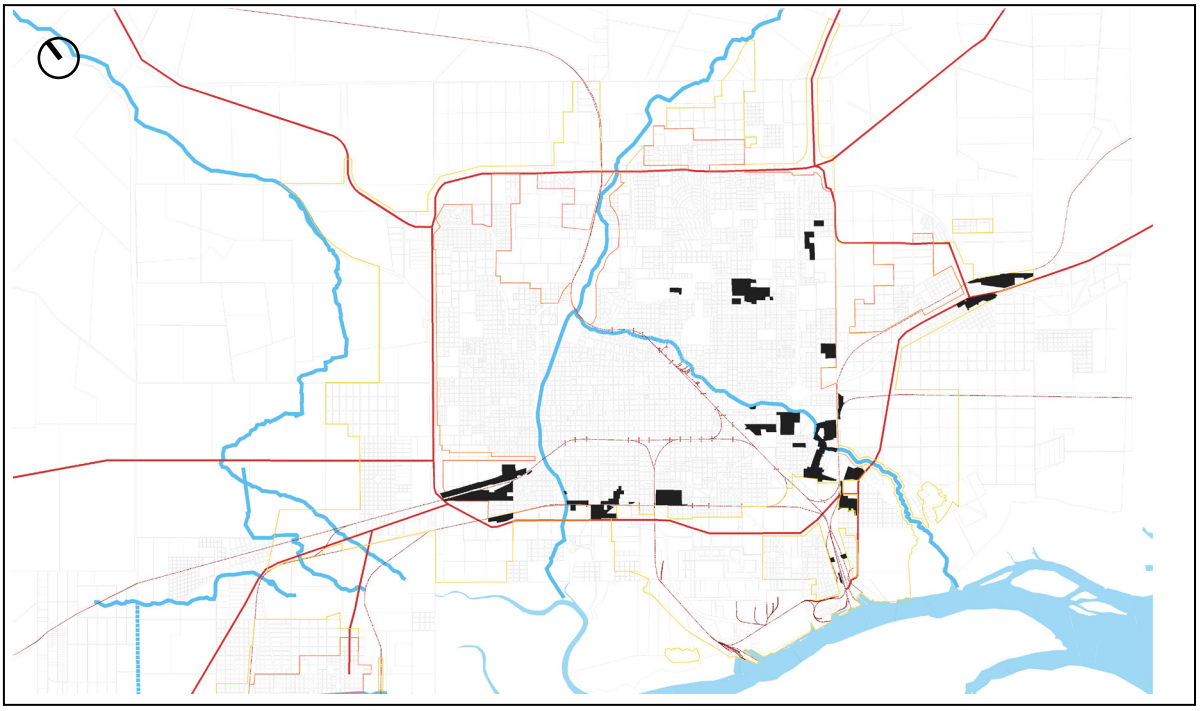
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.
Aplica contribución (COVI o CDU) a partir del 0,75 del FOT.

Espacio público:
Cercos de frente: caso “A“, caso “B“, caso “C“,

FOS		0,45
FIS		0,50
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		120 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	3 mts
	Bilateral	
	RF / CLM	(L -20)/2 (4 m)

Disposiciones particulares:

1. En caso de que la calle no se encuentre consolidada, se deberá materializar como mínimo el cordón y la cuneta o la obra hidráulica que se considere adecuada.
2. Por encima de la 2da planta, podrá construir equipamientos y servicios con una superficie no mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la última planta.



AU / AC

ZPHS-1

ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 1

Carácter:
Zona de alta vulnerabilidad física y jurídica, en algunos casos también ambiental, con barrios que se encuentran identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), que están en trámite de registración o que tienen las características necesarias para serlo.

Objetivos:
Lograr la integración socio urbana, en toda su dimensión y con la mayor calidad y celeridad posible. Es fundamental dotar a estas zonas de los equipamientos necesarios y de buen abastecimiento comercial y de servicios.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación, anegamiento y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según Ley 14.449/12.
Superficie mínima de parcela: según Ley 14.449/12.

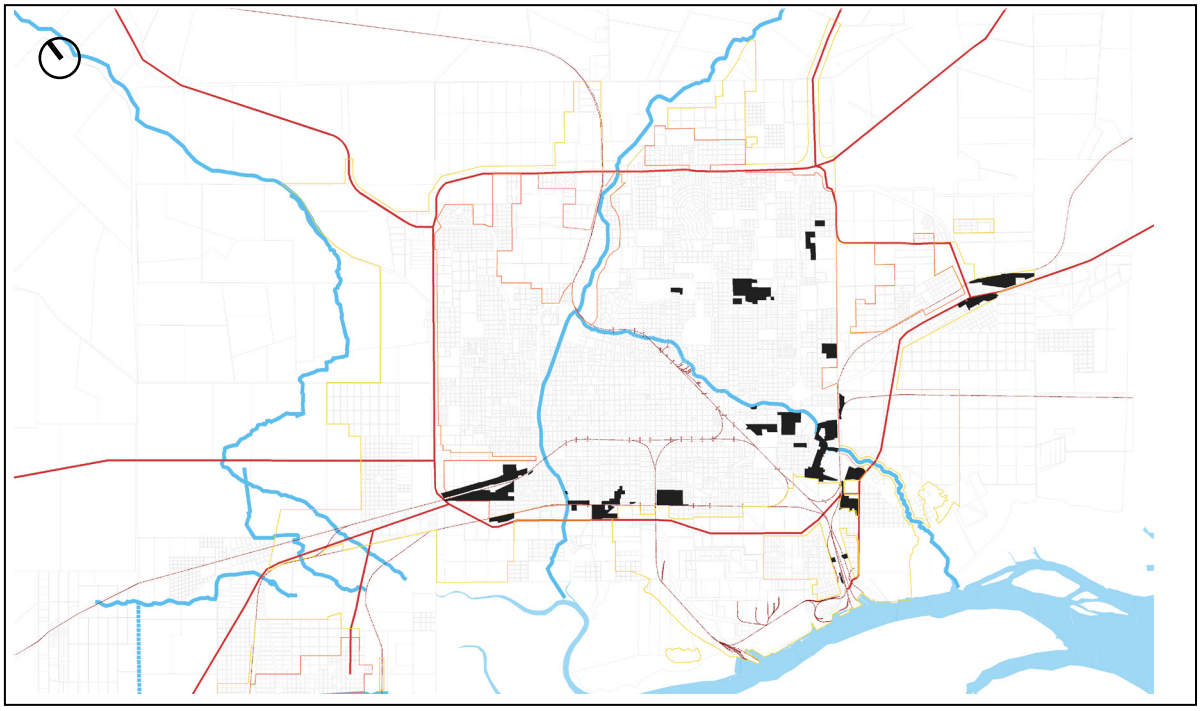
Premios, beneficios y cargas:
Zona de urbanización prioritaria.

Espacio público:
Proyectos especiales sobre trazas de calles. Aplicación del CAS según uso de materiales.

FOS		0,60
FIS		0,70
FOT		0,70
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		2
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:

1. Puede incrementar la densidad cuando exista conexión a la cloaca.
2. Se requiere un estudio hidráulico y topográfico para evitar inundaciones y anegamientos.



AU / AC

ZPHS-2

ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 2

Carácter:
Zona con cierto grado de vulnerabilidad física y ambiental, con algunos casos con dificultades dominiales, que forman parte del Registro Municipal de Barrios Populares (REMUBAP) y que tienen prioridad al momento de decidir inversiones en infraestructuras y equipamientos.

Objetivos:
Promover el desarrollo de cada barrio, preservando su memoria, mejorando su calidad y buscando su integración social y urbana al resto de los sectores circundantes y especialmente a las centralidades más próximas.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación, anegamiento y riesgo de incendios.Proximidad a rutas.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según Ley 14.449/12.
Superficie mínima de parcela: según Ley 14.449/12.

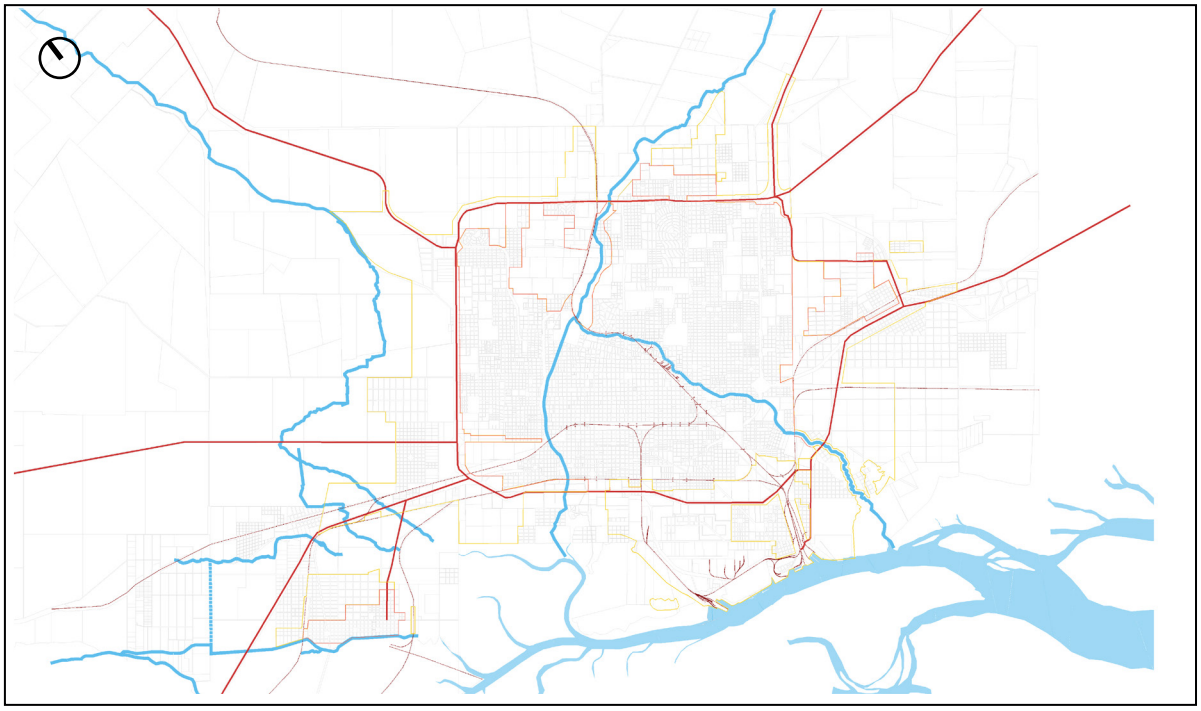
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 14.449/12.

Espacio público:
Zona de urbanización prioritaria.

FOS		0,60
FIS		0,70
FOT		1
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		10 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		2
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:

1. Puede incrementar la densidad cuando exista conexión a la cloaca.
2. Se requiere un estudio hidráulico y topográfico para evitar inundaciones y anegamientos.



AU / AC

ZPHS-3

ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 3

Carácter:
Zona no urbanizada, posible de ser desarrollada con loteo social y por lo tanto de aplicar los beneficios de la Ley 14.449, bajo pautas conveniadas que aseguren un desarrollo progresivo.

Objetivos:
Generar una reserva de suelo social que permita planificar más adecuadamente el territorio.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación, anegamiento y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Según Ley 14.449/12.

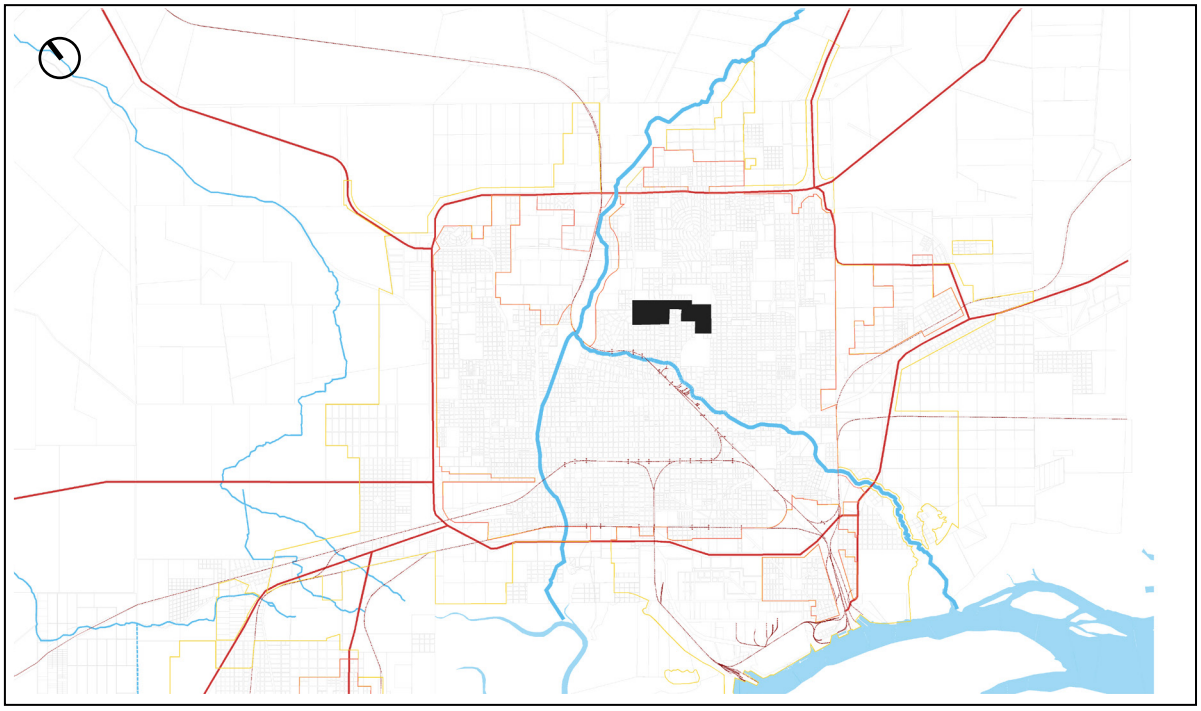
Premios, beneficios y cargas:
Zona de urbanización prioritaria.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		0,70
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Puede incrementar la densidad cuando exista conexión a la cloaca.
2. Debe considerarse un porcentaje mínimo del 5% del suelo para comercio, servicios y equipamientos comunitarios.
3. Benefecios a propuestas especiales tendientes a lograr residencia consolidad evitando la residencia transitoria.



AU

ZCD

ZONA DE CAMAPÑA DEL DESIERTO

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación, anegamiento y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Según Ley 14.449/12.

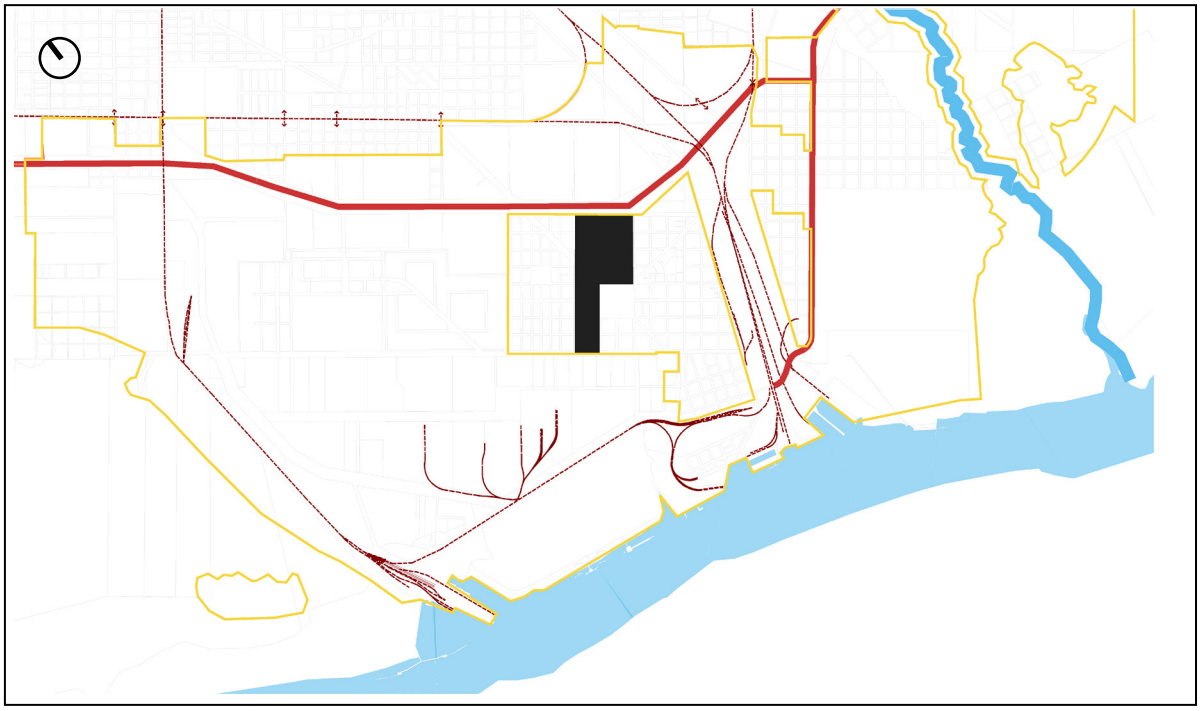
Premios, beneficios y cargas:
Zona de urbanización prioritaria.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		0,70
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Puede incrementar la densidad cuando exista conexión a la cloaca.
2. Debe considerarse un porcentaje mínimo del 5% del suelo para comercio, servicios y equipamientos comunitarios.
3. Benefecios a propuestas especiales tendientes a lograr residencia consolidad evitando la residencia transitoria.



AU

WH
RU

RECUPERACIÓN URBANA

Carácter:
Zona que se encuentra muy bien localizada, de gran superficie, pero terrenos muy bajos. Se requiere una propuesta integral y la incorporación de infraestructuras azules o verdes para acompañar un desarrollo sustentable.

Objetivos:
Promover un desarrollo adecuado e integrado de los suelos, o en su defecto mantener en el estado actual para que funcione como cuenco de inundación.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

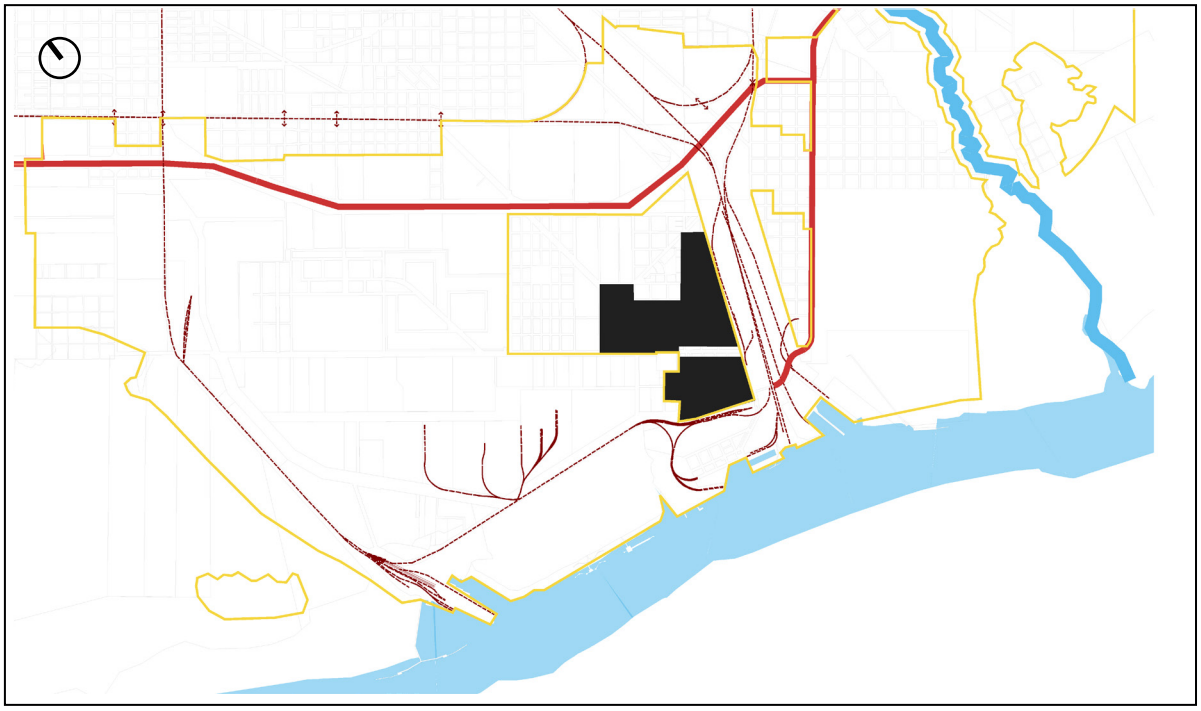
Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.
Aplica Ley 14.449 - Acceso justo al hábitat.

Espacio público:

FOS		0,40
FIS		0,60
FOT		0,70
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		100 hab/HA
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

1. Puede incrementar la densidad cuando exista conexión a la cloaca.
2. Las unidades funcionales - viviendas o comercios - no pueden abrir salidas de vehículos con frente a la avenida Dasso o a Juan B Justo; de hacerlo, deberán construir una calle de servicio paralela, con el fin de preservar la circulación por las avenidas.



AU
WH R1
RESIDENCIAL 1

Carácter:
Zona urbanizada muy consolidada, donde conviven algunas obras antiguas - fines del siglo XIX y principio del XX - con ejemplos art decó de relevancia y una arquitectura de perfil bajo que consolida el paisaje urbano. No permite localizar multifamiliar pero si bi - familiar.

Objetivos:
Recuperar dinámica comercial, de servicios y administrativa. La posibilidad de contar con vivienda colectiva, principalmente con servicios hoteleros o para tercera edad, es parte de las necesidades y oportunidades.

RIESGO

Amenazas:
Riesgo de accidentes tecnológicos.

Vulnerabilidad:
Ver plan de respuestas a emergencias tecnológicas y otros.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

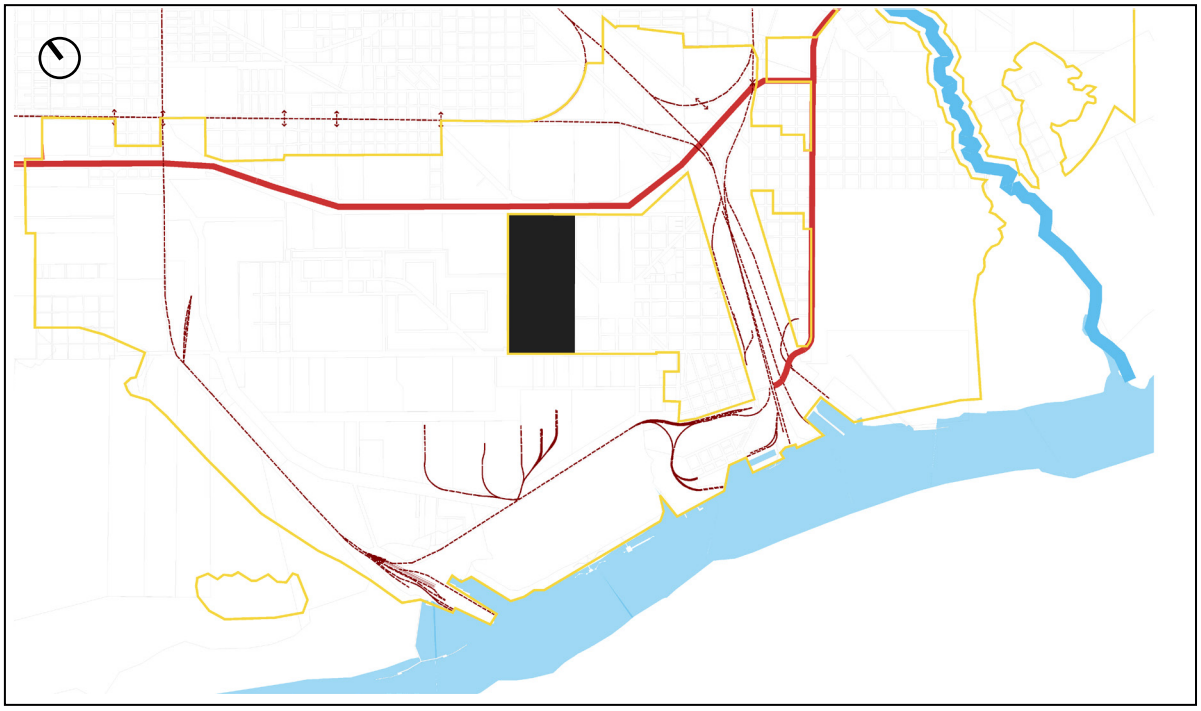
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,65
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7 mts
Densidad neta		200 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:

1. Se otorgarán premios y beneficios si se mantienen aquellas casas de chapa o madera que sean patrimoniales o tengan condiciones patrimoniales.
2. La vivienda colectiva admite PB + 3.



AU
WH R2
RESIDENCIAL 2

Carácter:
Zona urbanizada que conjuga complejos residenciales multifamiliares con vivienda unifamiliar. Cuenta con servicios pero poca actividad comercial. Por su proximidad al polo petroquímico y otras condiciones ambientales, no se permiten nuevos complejos multifamiliares.

Objetivos:
Promocionar actividades de tipo comercial que complementen los usos existentes de vivienda, equipamiento y servicios.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

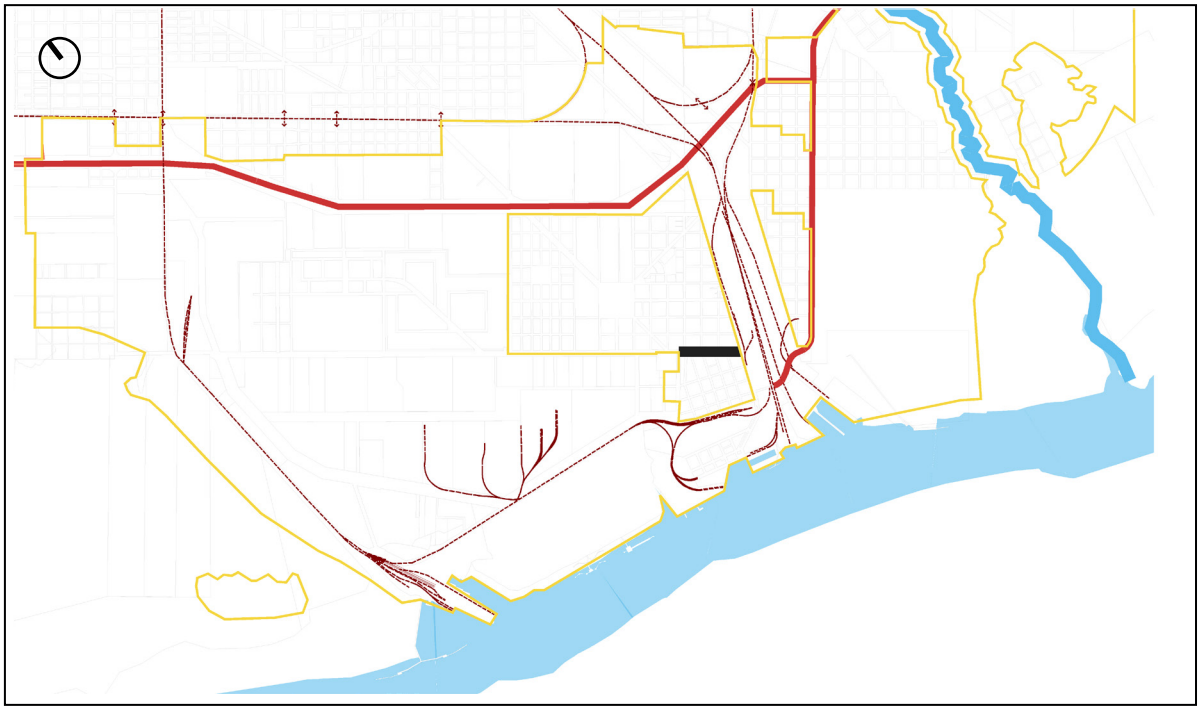
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,65
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		10 mts
Densidad neta		200 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:

Aplican ordenanzas 9438, 15526 y 15615.



AU

WH CAR-3

COMERCIAL, ADMINISITRATIVA, RESIDENCIAL 3

Carácter:
La zona se conforma a partir del eje de circulación de la avenida San Martín y busca consolidar la concentración de actividades comerciales y administrativas.

Objetivos:
Poner en valor la centralidad de la localidad a partir de esta avenida con su boulevard y con la presencia de edificios y usos muy significativos como la delegación municipal, la iglesia, el teatro de la sociedad de fomento y otros.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

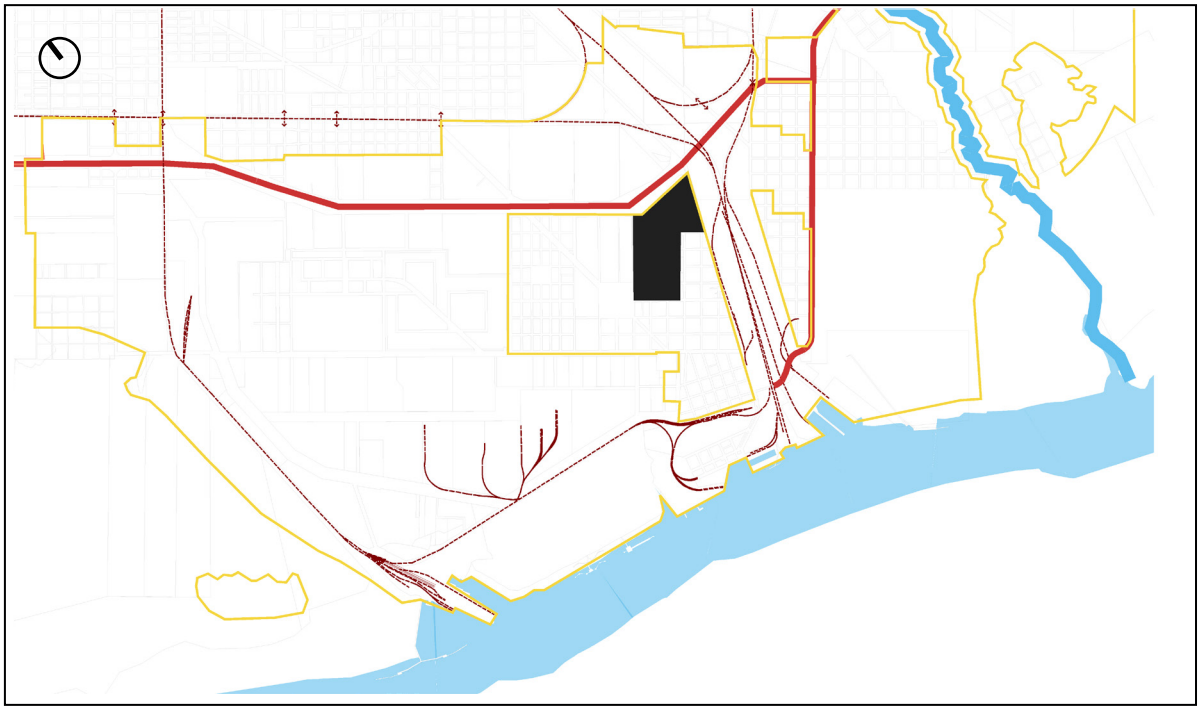
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1,5
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		300 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:



AU

WH RM

RESIDENCIAL MIXTO

Carácter:
Zona periférica con muy baja densidad que busca completarse con usos de residencial mixto.

Objetivos:
Lograr un entramado de actividades productivas y residenciales.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

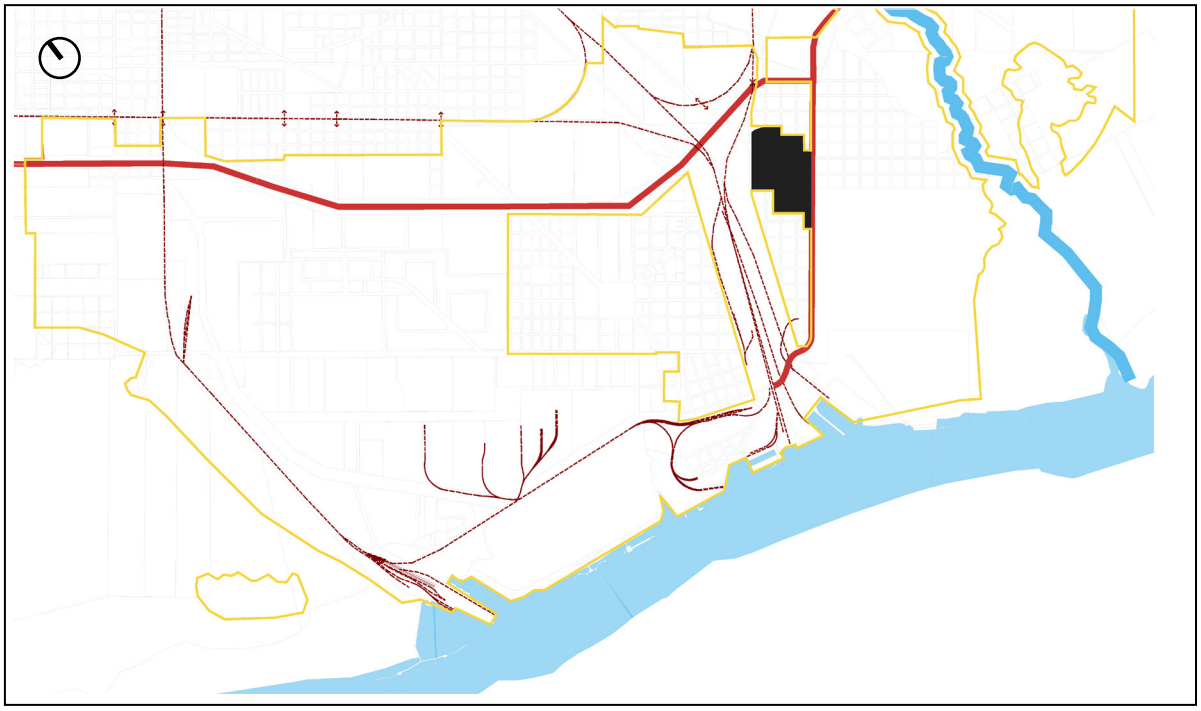
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,40
FIS		0,60
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7 m
Densidad neta		300 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:



AU

WH
CT

CONGELAMIENTO DE TEJIDO (Art. 101)

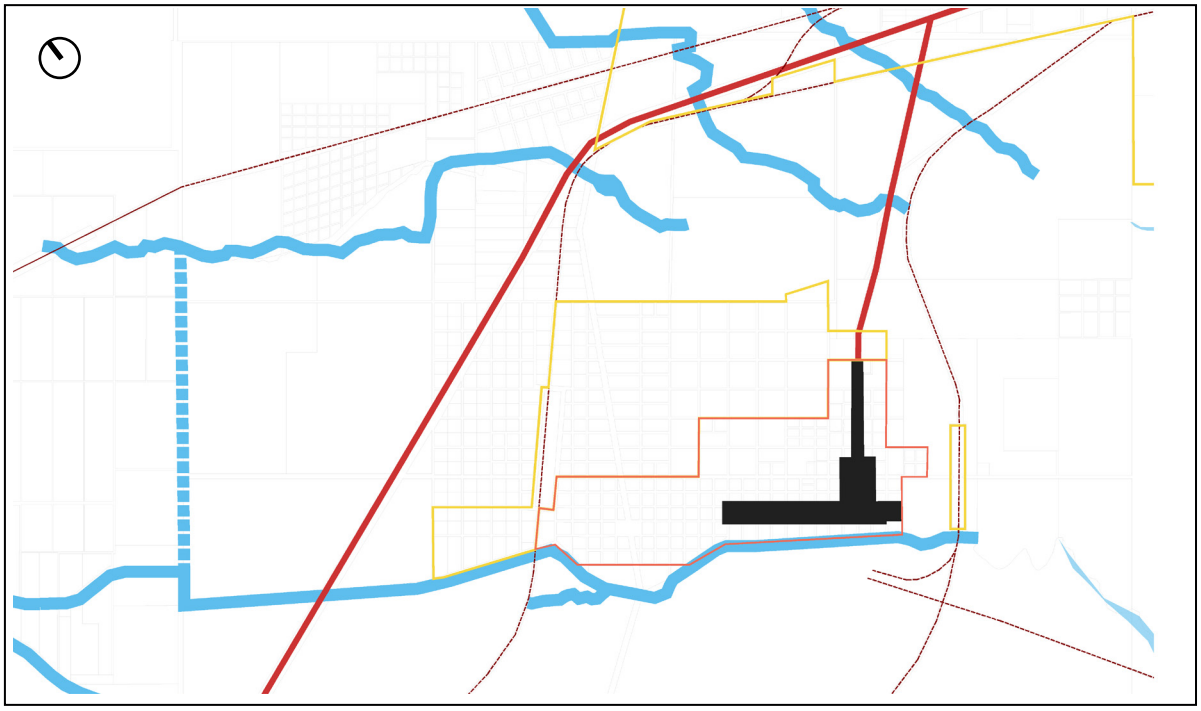
Carácter:
Se restringe cualquier inversión o edificación que no contemple integralmente el desarrollo de la zona, hasta tanto no se cumpla con las condiciones de saneamiento y servicios que apliquen para contar con terrenos aptos y servidos.

Objetivos:

RIESGO	**Amenazas:** Según mapa de peligrosidad de inundación.
	Vulnerabilidad:
Servicios exigibles:	
Subdivisión:	
Premios, beneficios y cargas:	
Espacio público:	

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:



AU

GC CAR 3

COMERCIAL, ADMINISITRATIVA, RESIDENCIAL 3

Carácter:
Núcleo central con edificios cívicos, espacios públicos destacados como la delegación municipal, la unidad sanitaria y los edificios representativos de las organizaciones sociales. Además, presenta un uso de comercio consolidado en ejes principales. La vivienda unifamiliar articula el tejido, aportando identidad y carácter de centralidad.

Objetivos:
Fortalecer la identidad del eje de ingreso y consolidar y potenciar la centralidad urbana existente.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		300 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:

AU

GC
RM

RESIDENCIAL
MIXTA

Carácter:
Amplia zona de consolidación diferente, con vivienda unifamiliar de diversas características y con usos variados pero adecuados al perfil urbano.

Objetivos:
Promover la consolidación de la periferia de la localidad conforme la tendencia actual.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

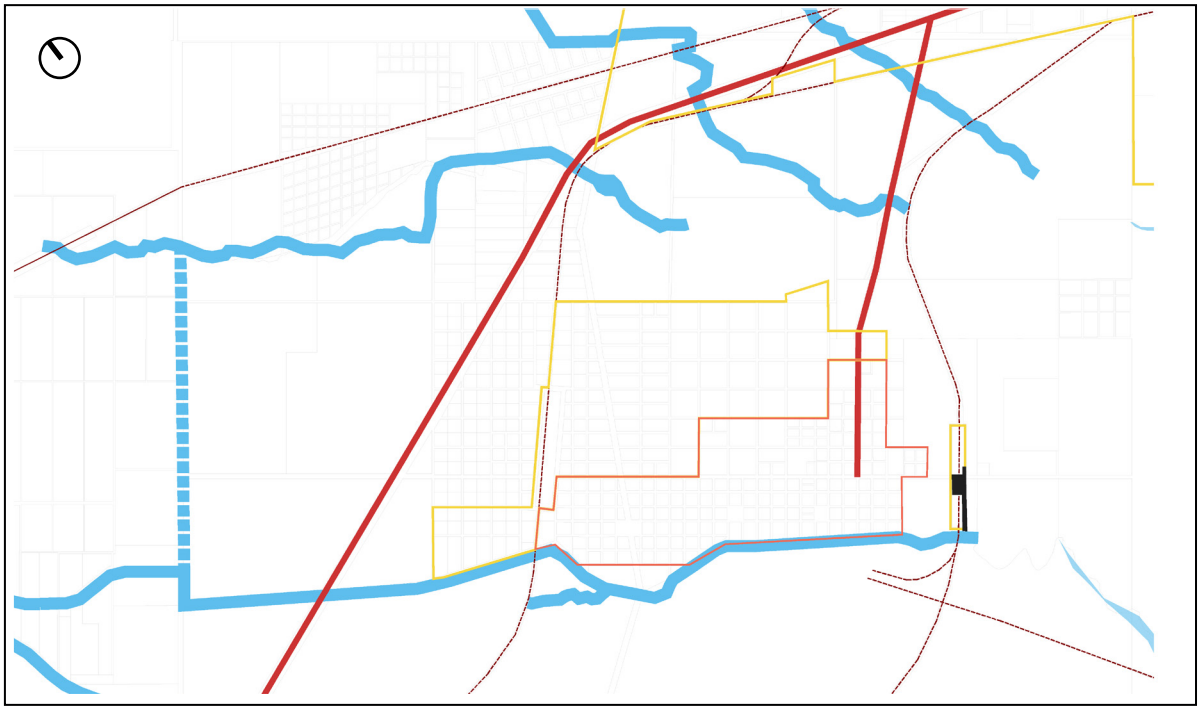
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,40
FIS		0,60
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7 mts
Densidad neta		300 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20) / 2 (4 mts)

Disposiciones particulares:



AU

GC ZPHS-1

ZONA DE PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL 1

Carácter:
Zona de alta vulnerabilidad física y jurídica, en algunos casos también ambiental, con barrios que se encuentran identificados en el Resgjstro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), que están en trámite de registración o que tienen las características necesarias para serlo.

Objetivos:
Actuar sobre la integración socioeconómica del asentamiento que se da en el entorno de una estación histórica.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según Ley 14.449/2.
Superficie mínima de parcela: según Ley 14.449/2.

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:

AU

GC ZPHS-2

ZONA DE PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL 2

Carácter:
Zona con cierto grado de vulnerabilidad física y ambiental, con algunos casos con dificultades dominiales, que forman parte del Registro Municipal de Barrios Populares (REMUBAP) y que tienen prioridad al momento de decidir inversiones en infraestructuras y equipamientos.

Objetivos:
Promover el crecimiento ordenado del barrio siendo que el estado de situación actual todavía lo permite.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

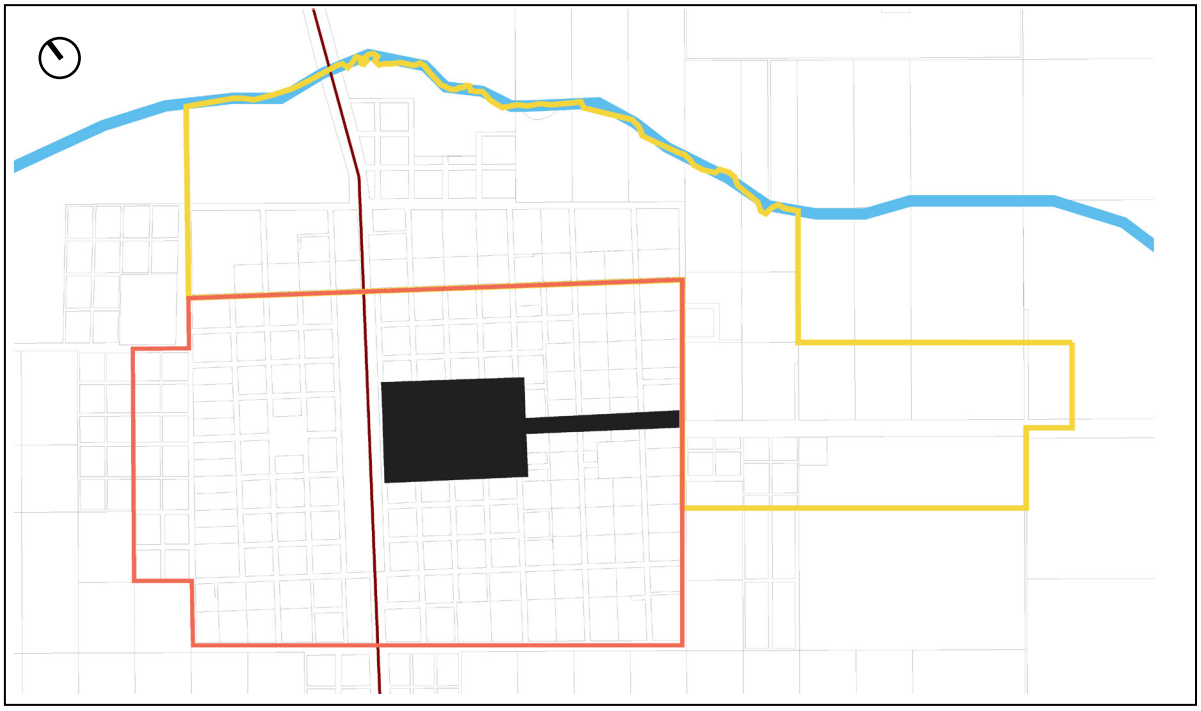
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según Ley 14.449/2.
Superficie mínima de parcela: según Ley 14.449/2.

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:



AU

CA CAR-3

COMERCIAL, ADMINISTRATIVA, RESIDENCIAL 3

Carácter:
La zona es el reconocimiento a la centralidad de la localidad en donde se encuentra la plaza principal, la delegación municipal, el banco, la iglesia y otros edificios representativos de la comunidad, en un paisaje urbano en donde lo residencial y lo comercial colaboran con dicha centralidad.

Objetivos:
Fortalecer la identidad del eje de ingreso y consolidar y potenciar la centralidad urbana existente.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

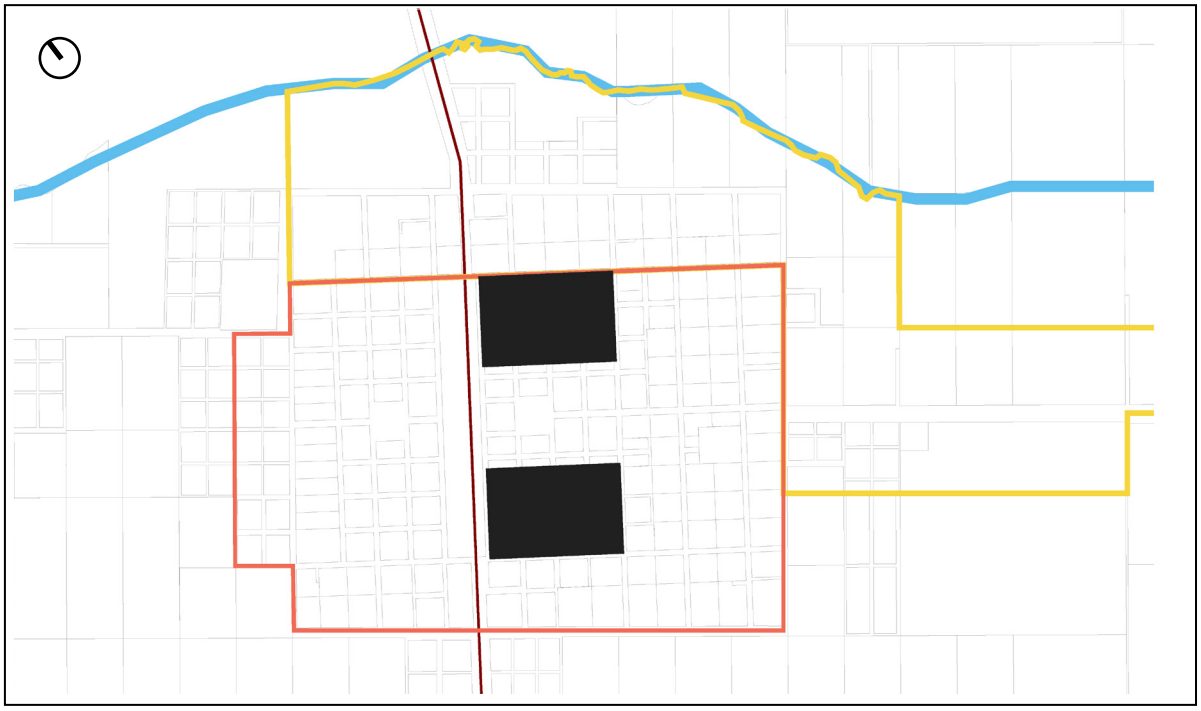
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 300 mts.
Superficie mínima de parcela: 12 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1,5
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 m
Densidad neta		300 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L -20)/2 (4 m)

Disposiciones particulares:



AU CAR

RESIDENCIAL

Carácter:
Zona caracterizada por vivienda unifamiliar en un tejido abierto de poca densidad y con una mixtura de usos comerciales y de servicios que acompañan el paisaje urbano.

Objetivos:
Sostener el uso y ocupación del suelo existente para consolidar la zona asegurando su perfil y tejido urbano.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

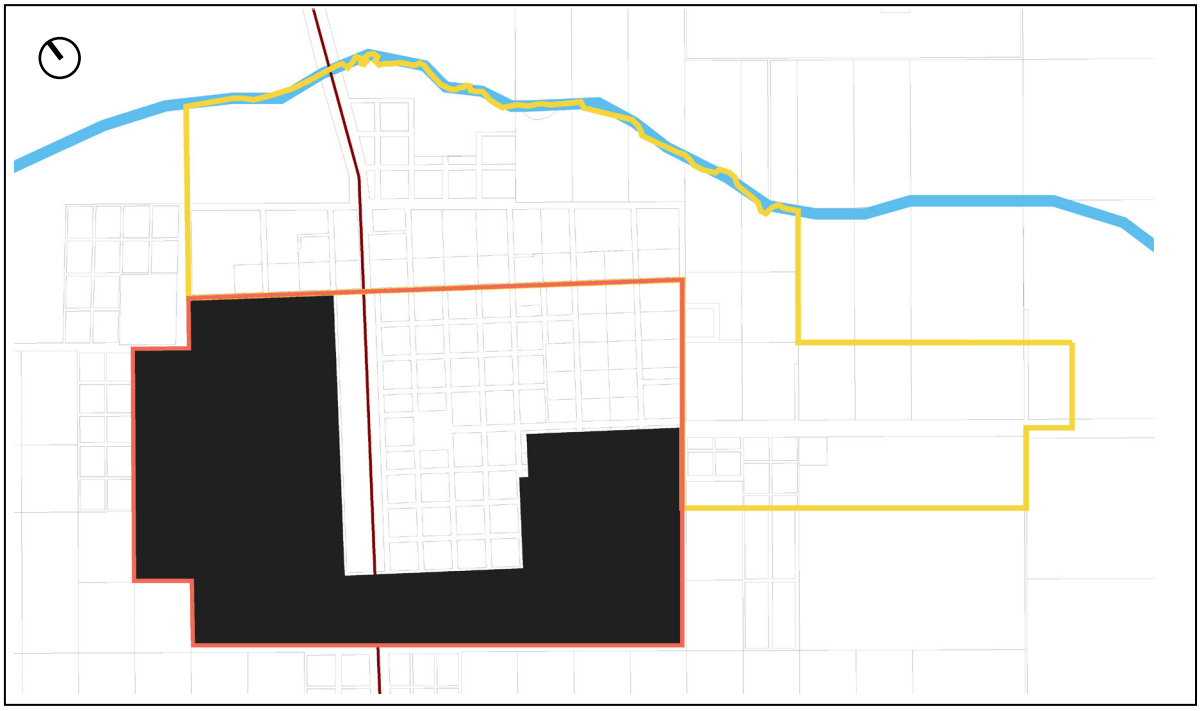
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,65
FOT		1
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L -20)/2 (4 m)

Disposiciones particulares:

1. Aplica normativa ancho de calles. En calles menores a 16 mts, la altura máxima es PB + 2.
2. En parcelas con frentes menores a 10 mts (y con un mínimo de 400 m2), solo se permite bifamiliares.
3. Para parcelas > 40 mts de fondo, se aplica un fos de 0,50.
4. Para parcelas < 30 mts de fondo, se aplica un fos de 0,70 (ver ocupac CLM).



AU CA RM

RESIDENCIAL MIXTA

Carácter:
Zona en donde se conjuga el espacio residencial con el de la producción, muchas veces incluso en la misma parcela. Se busca que las actividades pueda desarrollarse de manera más cómoda, siempre y cuando no generen molestias con los vecinos.

Objetivos:
Promover la consolidación de la periferia de la localidad conforme la tendencia actual.

RIESGO	
	Amenazas:
	Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

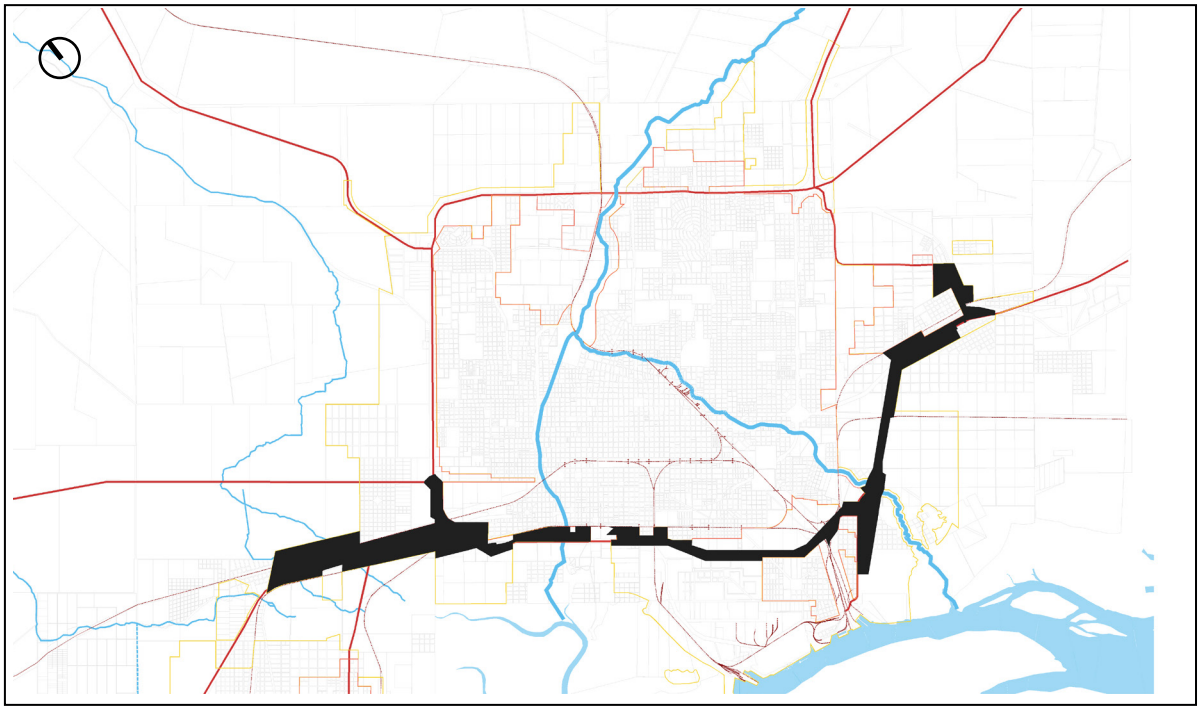
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 12 mts.
Superficie mínima de parcela: 300 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		8 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	(L - 20)/2 (4 m)

Disposiciones particulares:



AC

FS - 1

FRENTE DE SERVICIOS 1

Carácter:
Zona de servicios vinculada principalmente a la logística, la actividad industrial y el puerto. Se desarrolla entre la ciudad y el puerto y une el oeste con el este. Ademas recibe los flujos que vienen desde el norte por la RN33 y por la RN51. Por el tipo de movilidad que tiene, hay importantes localizaciones de centros de ruptura y transferfencia de cargas, como de estacionamiento temporal, de producción industrial y de servicios generales.

Objetivos:
Consolidar el tipo de ocupación del suelo con usos que preserven su carácter actual. Además, asegurar la correcta localización y vinculación de futuras obras a realizare una vez finalizada la autovía “corredor puerto - acceso General Daniel Cerri“.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:
Mantener zona de protección ambiental con cordón anti fuego.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

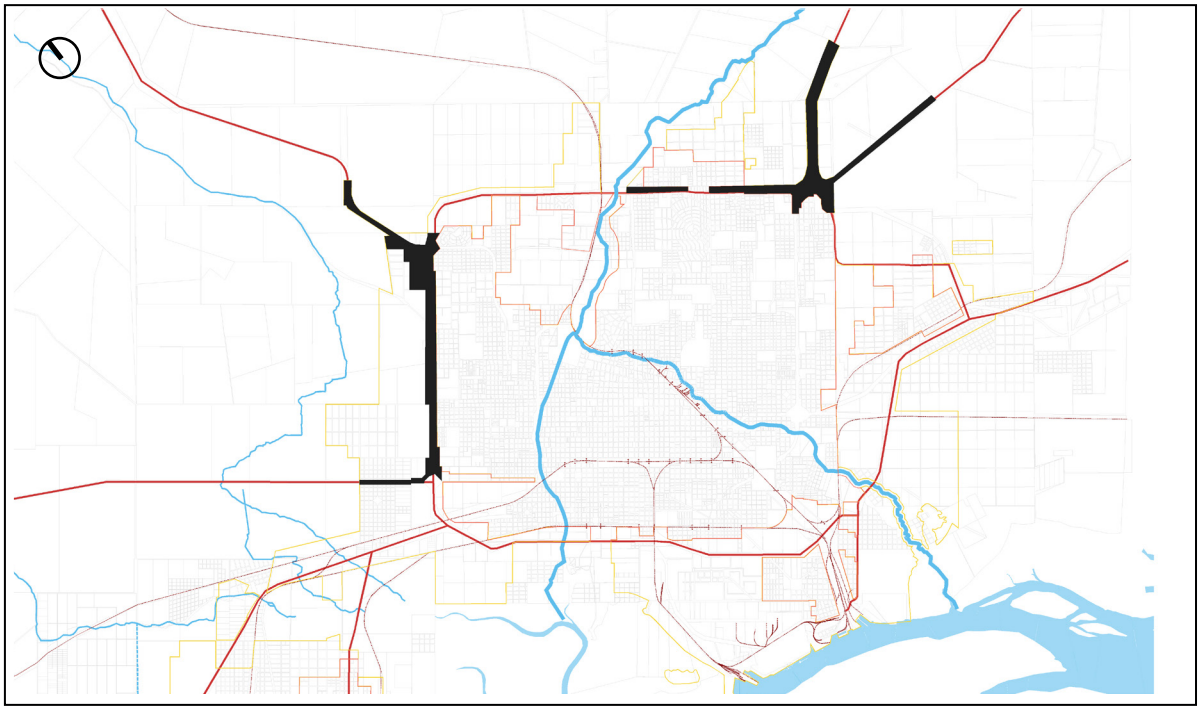
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,40
FIS		0,70
FOT		1,4
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso ¨C¨
	RF / CLM	6 mts

Disposiciones particulares:



AC

FS - 2

FRENTE DE SERVICIOS 2

Carácter:
Pieza urbana articuladora entre la ciudad y el territorio rural. En ella se encuentran los accesos a la ciudad desde las rutas nacionales 3, 33 y 35 y la ruta provincial 51. Naturalmente se constituye como una zona de servicios vinculado a la movilidad, el transporte y las actividades productivas.

Objetivos:
Asegurar un equilibrado desarrollo de la zona ejerciendo control sobre la relación, por momentos complementaria, entre residencia y equipamiento.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:
Mantener zona de protección ambiental con cordón anti fuego.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

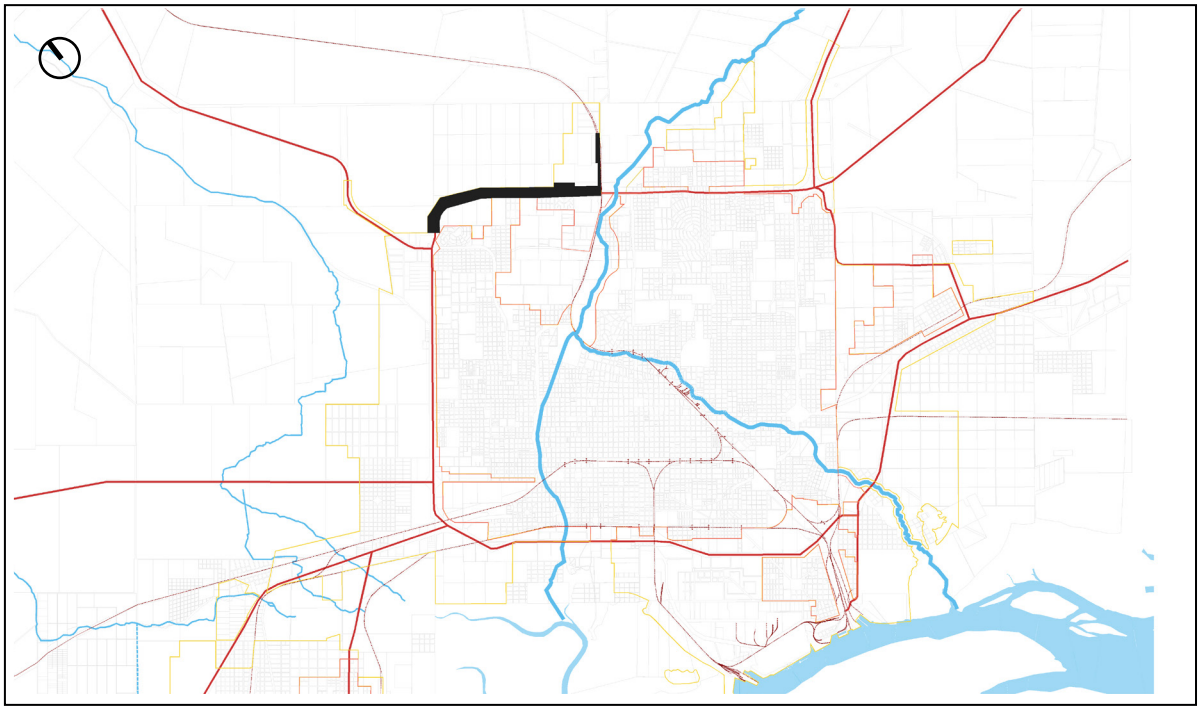
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,50
FIS		0,80
FOT		1,6
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “C”
	RF / CLM	6 mts

Disposiciones particulares:

1. Permite vivienda colectiva.



AC

FS - 3

FRENTE DE SERVICIOS 3

Carácter:
Zona con buena calidad ambiental y paisajística, adyacente al área rural, rodeada de áreas de residencias de baja densidad y buena accesibilidad a centros comerciales. Los límites de la zona se encuentran a 150 mts a cada lado del eje del camino de circunvalación.

Objetivos:
Consolidar un área que equilibre usos mixtos con actividades comerciales, de servicios y residencia multifamiliar o colectiva.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:
Mantener zona de protección ambiental con cordón anti fuego.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

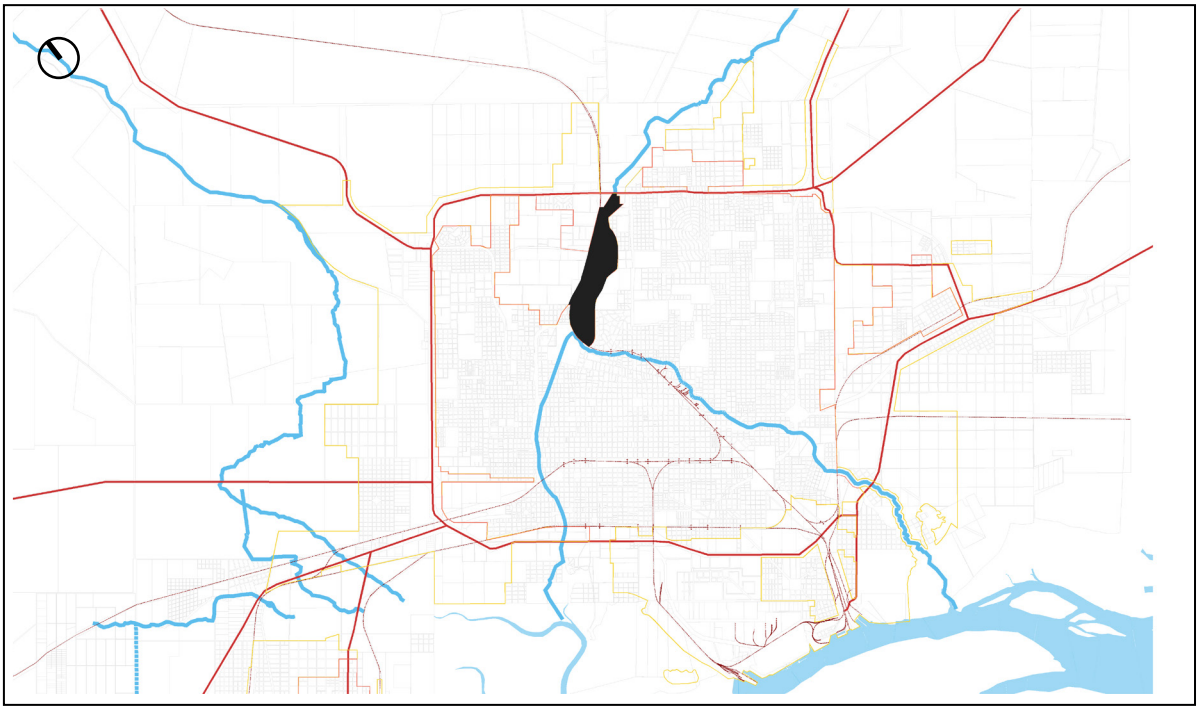
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 800 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,50
FIS		0,80
FOT		1,6
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	4 mts
	RF / CLM	6 mts

Disposiciones particulares:



AC

ZVN

ZONA VALLE NAPOSTÁ

Carácter:
Zona de alta calidad ambiental y valor paisajístico con usos asociados a la recreación, el ocio, el deporte y otros. En sus adyacencias se desarrollan equipamientos de importancia para la ciudad como el campus universitario (UNS), grandes espacios de comercio sobre calle Cabrera y es de destacar la cercanía a las tierras del ejército.

Objetivos:
Preservar su carácter, mejorar sus condiciones ambientales y propender al vínculo entre los habitantes y el arroyo. Además, cuidar el tipo y porte de las intervenciones y/o edificaciones en el sector.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios.

Vulnerabilidad:
Mantener zona de protección ambiental con cordón anti fuego.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 1000 m².

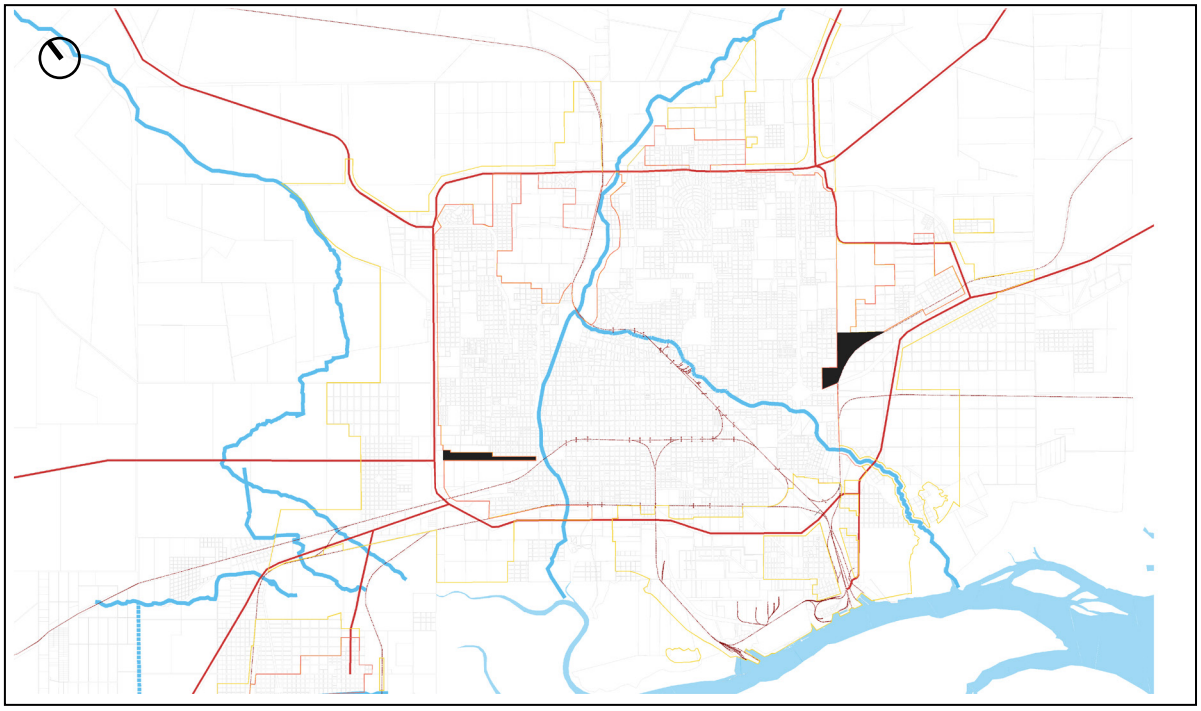
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,20
FIS		0,40
FOT		1,2
Altura máxima		
Altura máxima		7 mts
Densidad neta		50 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:

Ver reglamentación específica para la zona, mapa de riesgo y normativa de protección ambiental.



AC

I-1

INDUSTRIAL 1 (bajo impacto)

Carácter:
Zona industrial de bajo impacto, en donde se concentran actividades asociadas a la produccion y manufactura incluida su comercializacion y logistica pero no compatibles con la residencia y el ocio.

Objetivos:
Generar zonas adecuadas al desarrollo industrial de bajo impacto, cercanas a la ciudad, que permitan un acceso desde los sectores urbanos y a la vez que sirva de zona de servicios a industrias de mayor complejidad.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

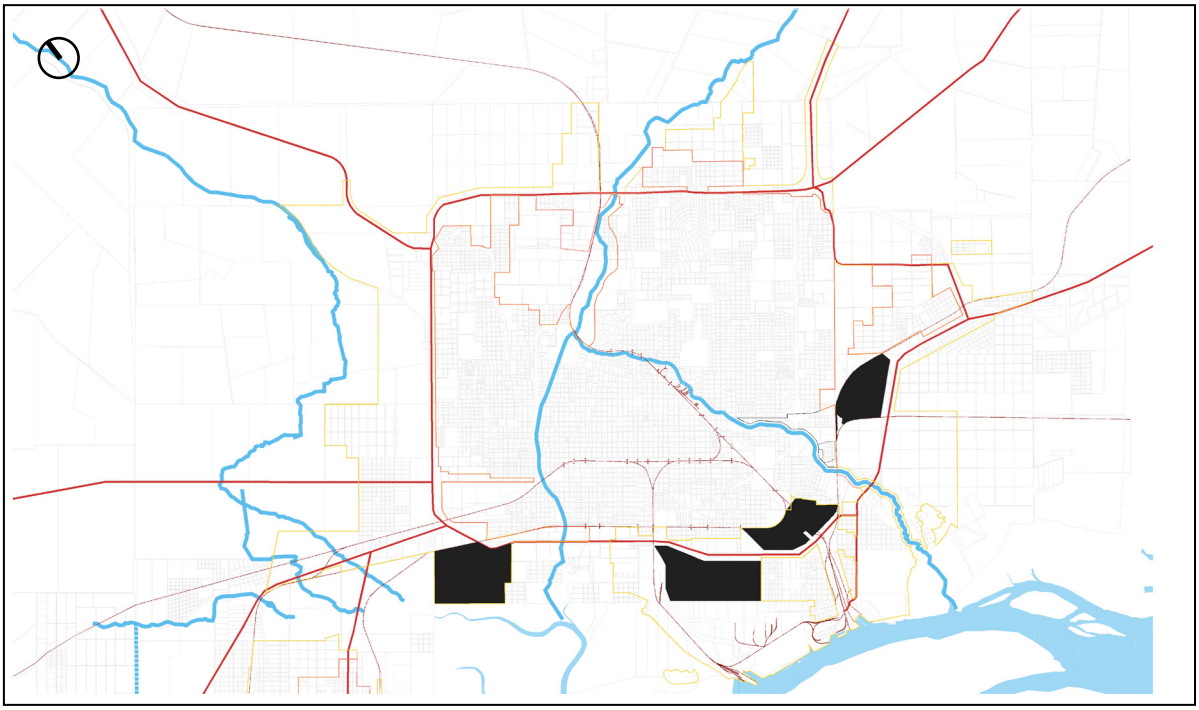
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 11.459.
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		1 (3)
FOT		2,5
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	5 mts
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. La altura puede ser superada conforme a las necesidades de una empresa, siempre y cuando dicha altura implique algún elemento saliente como torres, tanques u otros.
2. Puede existir una vivienda por parcela cuando esta es complementaria de la actividad y tiene sentido desde la seguridad del lugar.
3. Se requiere un tratamiento específico de los residuos resultantes de la actividad y disposición final de los mismos.



AC

I-2

INDUSTRIAL 2 (impacto medio)

Carácter:
Incluye aquellos 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. Industria de categoría 1 y 2.

Objetivos:
Generar zonas adecuadas al desarrollo industrial de impacto medio, próximas a la ciudad, que aseguren la correcta vinculación entre sectores urbanos y a la vez que sirva de zona de servicios a industrias de mayor complejidad.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 25 mts.
Superficie mínima de parcela: 800 m².

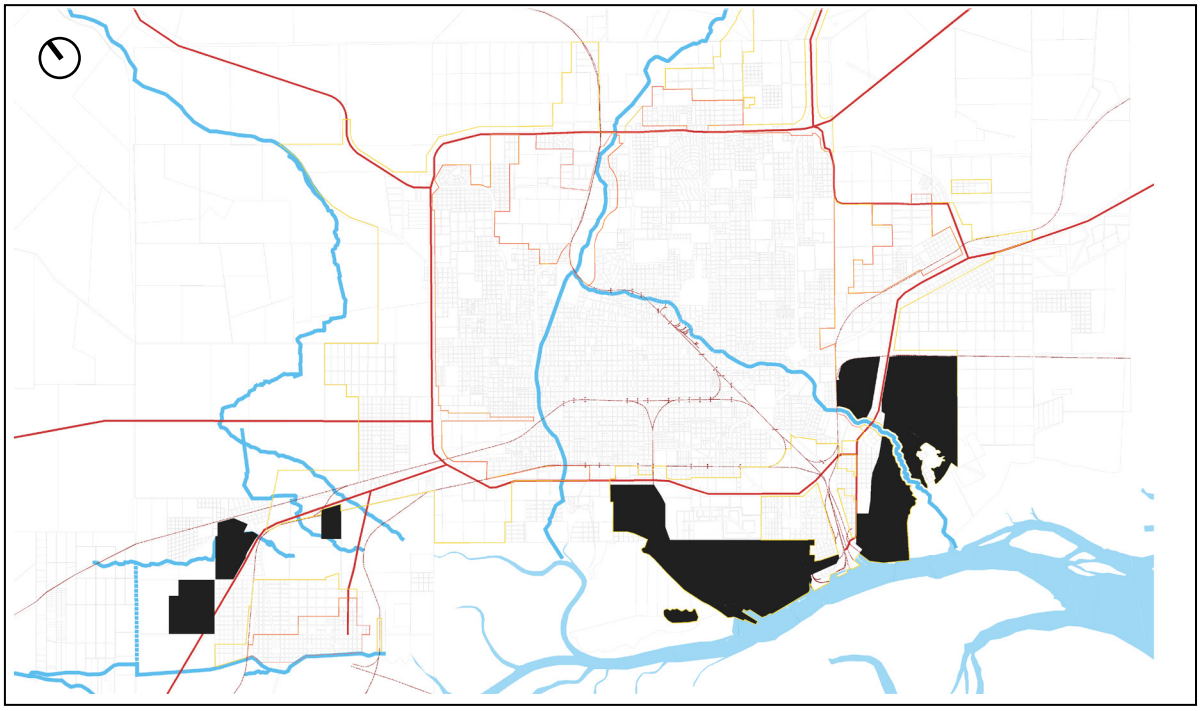
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 11.459.
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		1
FOT		2,5
Altura máxima		
Altura máxima		15 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts.
	Lateral	
	Bilateral	caso “A”
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. La altura puede ser superada conforme a las necesidades de una empresa, siempre y cuando dicha altura implique algún elemento saliente como torres, tanques u otros.
2. Puede existir una vivienda por parcela cuando esta es complementaria de la actividad y tiene sentido desde la seguridad del lugar.
3. Se requiere un tratamiento específico de los residuos resultantes de la actividad y disposición final de los mismos.
4. Se requiere un certificado de aptitud ambiental con evaluación de impacto ambiental.



AC

I-3

INDUSTRIAL 3 (alto impacto)

Carácter:
Son aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona graves daños a los bienes y/o el medio ambiente.

Objetivos:
Garantizar el cumplimiento de las condiciones requeridas para el adecuado funcionamiento de actividades industriales de alto impacto, asegurando la protección ambiental del entorno y zonas anexas.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 30 mts.
Superficie mínima de parcela: 1200 m².

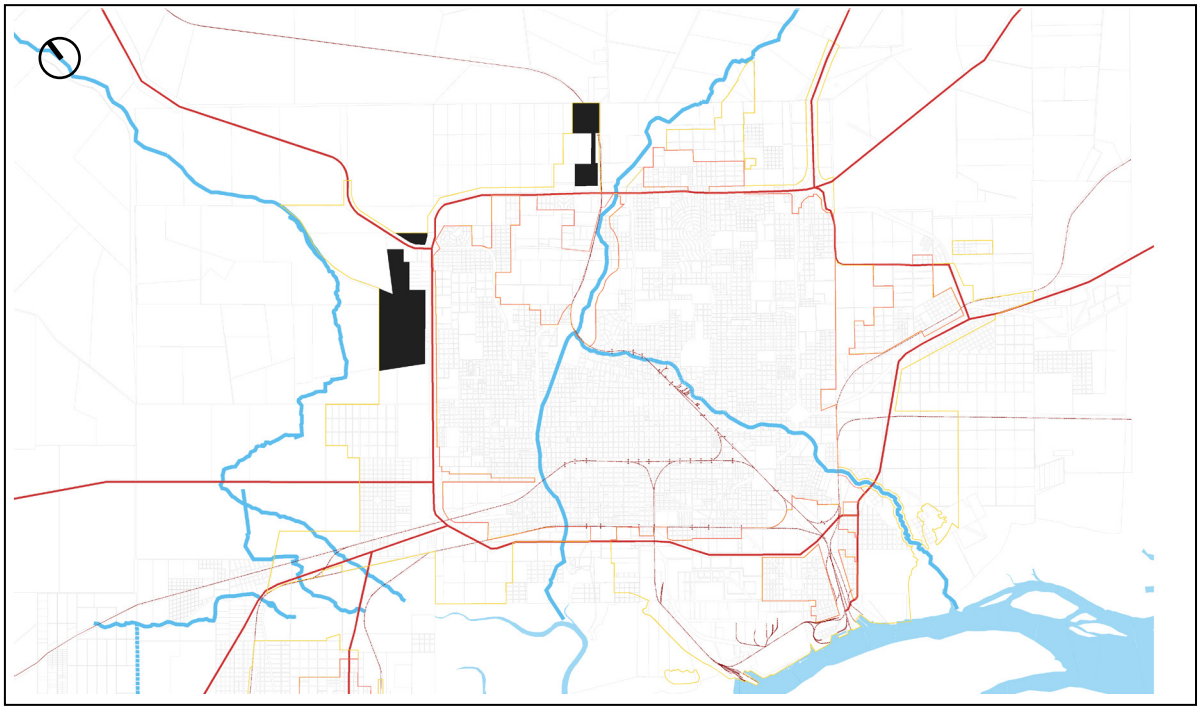
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 11.459.
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		1
FOT		3
Altura máxima		
Altura máxima		25 mts
Densidad neta		50 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts.
	Lateral	
	Bilateral	caso “A”
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. La altura puede ser superada conforme a las necesidades de una empresa, siempre y cuando dicha altura implique algún elemento saliente como torres, tanques u otros.
2. Puede existir una vivienda por parcela cuando esta es complementaria de la actividad y tiene sentido desde la seguridad del lugar.
3. Se requiere un tratamiento específico de los residuos resultantes de la actividad y disposición final de los mismos.
4. No se autoriza la ubicación de estos emprendimientos industriales a menos de 250 m de equipamientos sensibles (educación, salud, esparcimiento) y áreas residenciales consolidadas.
5. Se requiere un certificado de aptitud ambiental con evaluación de impacto ambiental.



AC

EU-1

EXTRA URBANO 1

Carácter:
Zona amplia con diferentes grados de consolidación, siempre caracterizada por un tejido abierto de baja densidad.

Objetivos:
Asegurar su carácter, restringiendo en parte el uso del suelo para asegurar una mayor superficie de infiltración y compensando ello con un mayor potencial de construcción.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 30 mts.
Superficie mínima de parcela: 2000 m².

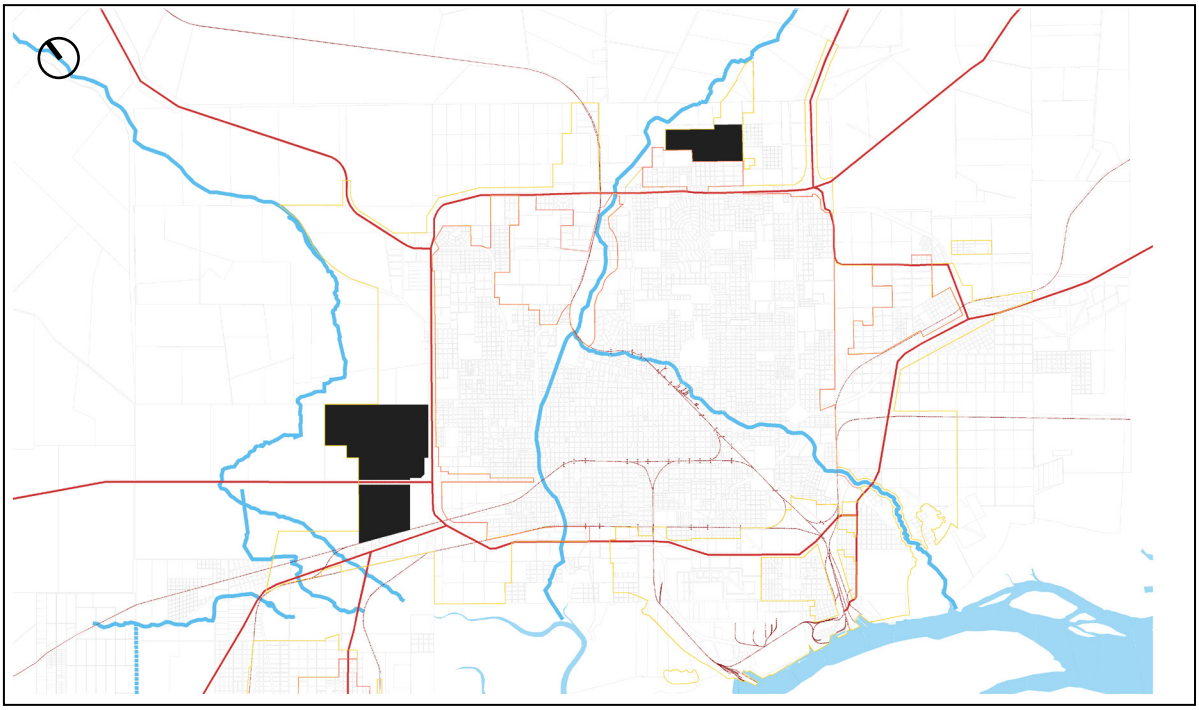
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.
Aplica contribución (COVI o CDU) a partir del 0,75 del FOT.

Espacio público:
Cercos de frente: todos los casos.

FOS		0,30
FIS		0,40
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		80 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	4 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “B”
	RF / CLM	3 mts

Disposiciones particulares:

1. En caso de que la calle no se encuentre consolidada, se deberá materializar como mínimo el cordón y la cuneta o la obra hidráulica que se considere adecuada.
2. Por encima de la segunda planta, podrá construir equipamientos y servicios con una superficie no mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la última planta.



AC

EU-2

EXTRA URBANO 2

Carácter:
Zona de periferia urbana, con baja densidad, pero en superficies de lotes más controlados y con mayor diversidad de usos, principalmente comercial. Articula con las EU1, generando gradualidad enrte zonas de mayor y menor superficies, lo cual da cierta variedad de densidad, aunque siempre es vivienda unifamiliar.

Objetivos:
El objetivo es asegurar zonas de residencia suburbana y usos comerciales de barrio que permitan una asistencia localizada que brinde servicios en distintas escalas.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 1000 m².

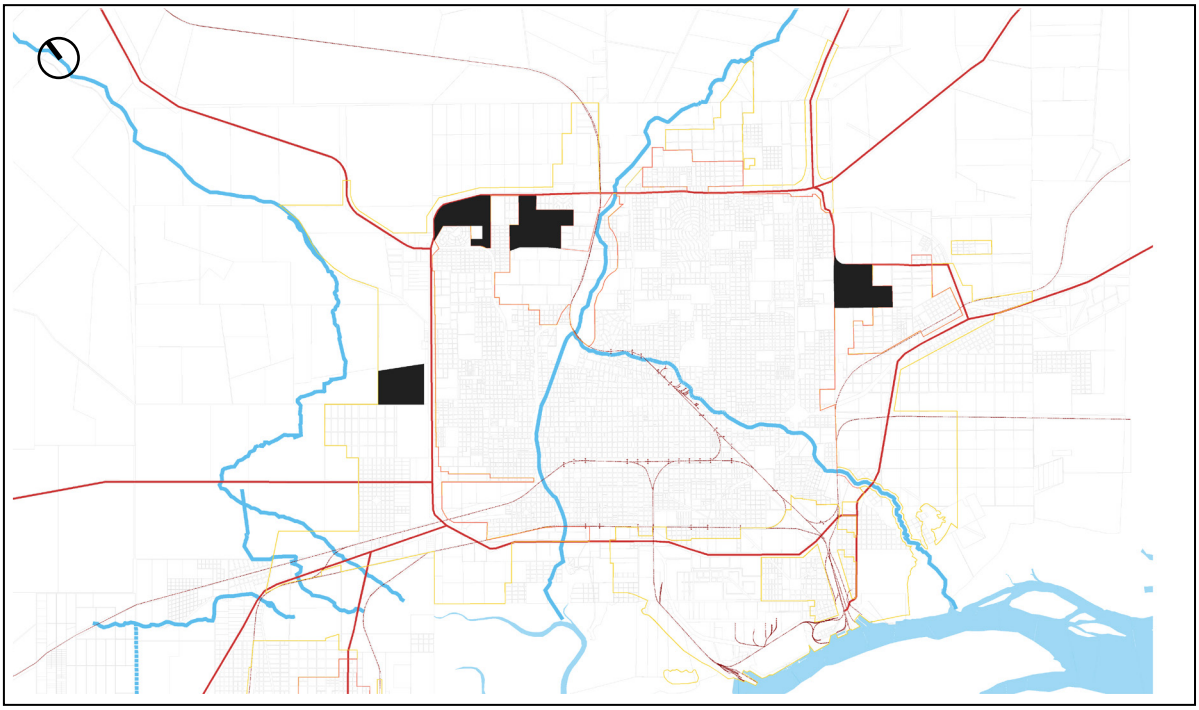
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.
Aplica contribución (COVI o CDU) a partir del 0,75 del FOT.

Espacio público:

FOS		0,45
FIS		0,50
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “B”
	RF / CLM	L - 20 / 2 o 6 mts

Disposiciones particulares:

1. En caso de que la calle no se encuentre consolidada, se deberá materializar como mínimo el cordón y la cuneta o la obra hidráulica que se considere adecuada.
2. Por encima de la 2da planta, podrá construir equipamientos y servicios con una superficie no mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la última planta.



AC

EU-3

EXTRA URBANO 3

Carácter:
Zona de macizos o manzanas sin desarrollar que se encuentran dentro del área urbana y se promuevan para lotear, con un carácter suburbano y con infraestructuras más adaptadas al medio ambiente y a la prevención de riesgos.

Objetivos:
Movilizar el suelo dentro del tejido urbano, asegurando condiciones de sustentabilidad ambiental.

RIESGO

Amenazas:
Según mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 1500 m².

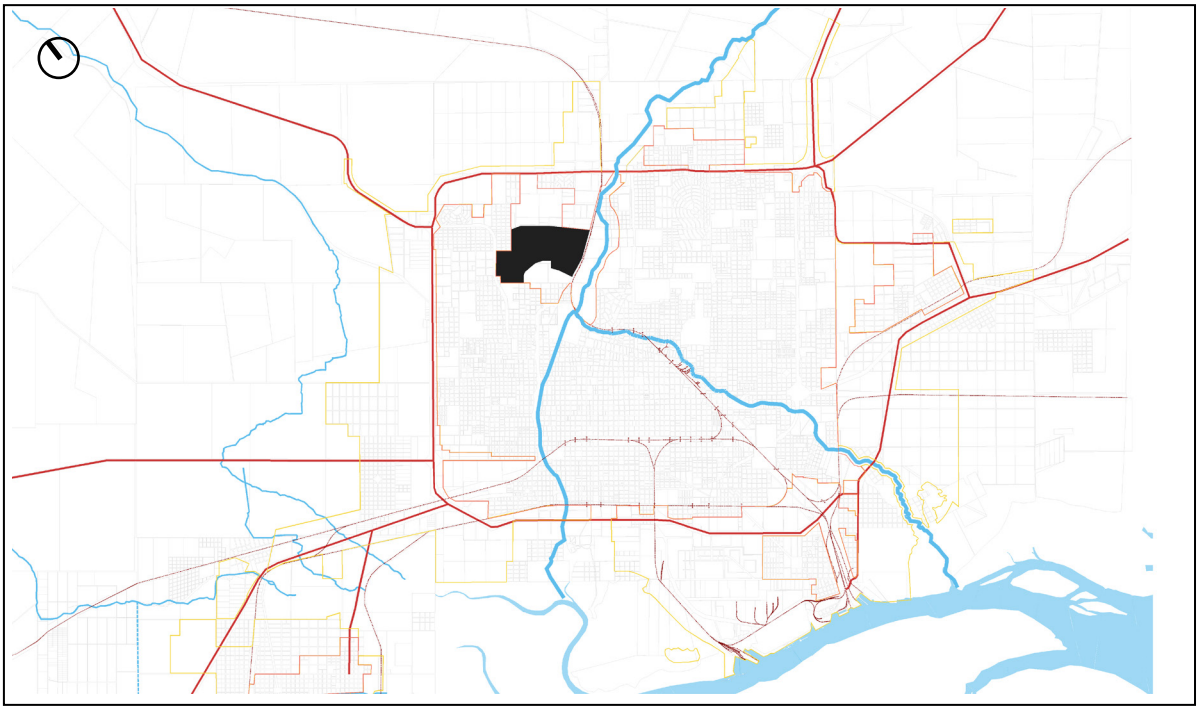
Premios, beneficios y cargas:
No aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:
Las nuevas sub divisiones deberán proveer los elementos componentes básicos del espacio público (cordón cuneta, pavimento, iluminación y arbolado urbano).

FOS		0,30
FIS		0,40
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		1
RETIROS	Frente	4 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “C“
	RF / CLM	L - 20 / 2 o 6 mts

Disposiciones particulares:

1. En caso de que la calle no se encuentre consolidada, se deberá materializar como mínimo el cordón y la cuneta o la obra hidráulica que se considere adecuada.
2. Por encima de la 2da planta, podrán construirse locales destinados a equipamiento y/o servicios con una superficie no mayor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la última planta.
3. No se autorizará la presentación de proyectos de obras cuando no se haya cumplimentado lo establecido en el apartado “espacio público”.



AC

RCT

RESERVA PARA COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Carácter:
Suelo vacante, sin uso específico. Solo podrá ser desarrollado a partir de un Plan Particularizado. Se enmarca en el Artículo 4 del DL8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

Objetivos:
Proveer a esta zona clave de la ciudad de una planifiación que la potencie como centralidad y que pueda generar en conjunto con las infraestructuras y los equipamientos previstos una mejor conectividad a todo el sector noreste y norte de la ciudad.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación y riesgo de incendios por pastizales.

Vulnerabilidad:
Necesidad de construir y mantener corta fuegos en todo el perímetro.

Servicios exigibles:

Subdivisión:

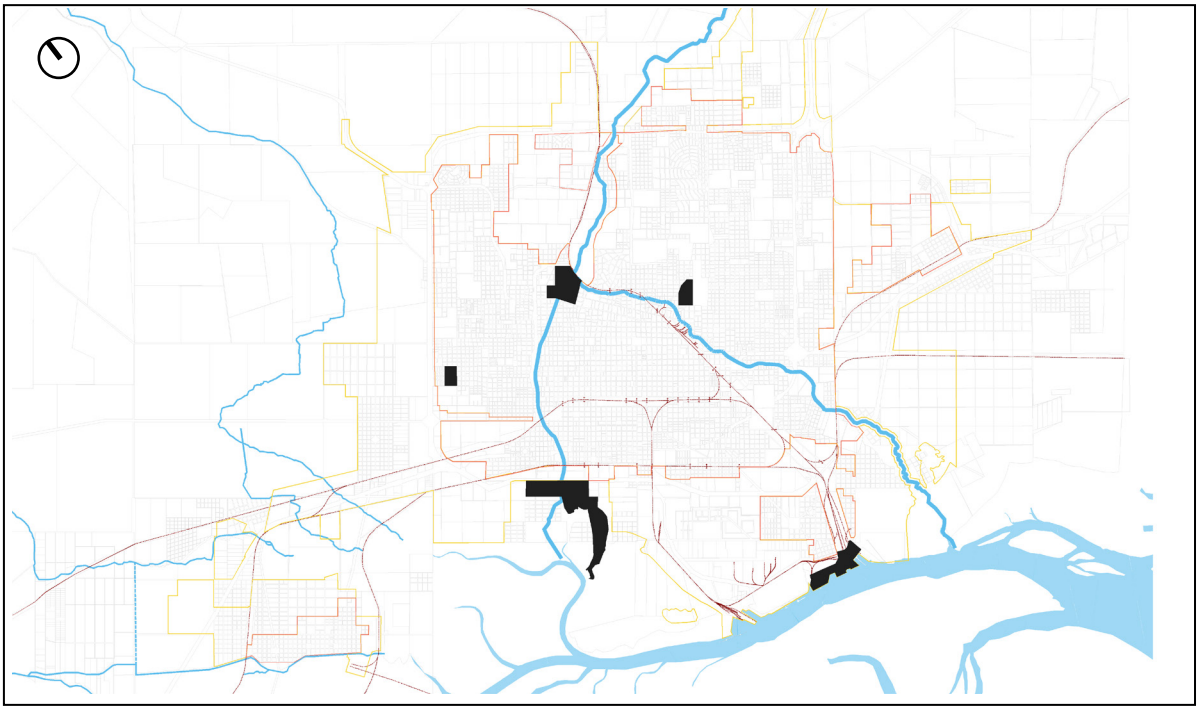
Premios, beneficios y cargas:
Aplica DL 8912/77 y Ley 14449/12.

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:

1. Sujeto a plan particularizado.
2. El PP definirá la estructura vial exigible y su relación con la trama existente, los usos del suelo, las cesiones de espacios circulatorios, los verdes libres y públicos y el equipamiento necesario. También corresponde establecer los alcances de la participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por acción del Estado, las que serán diferencial conforme la zonificación que se prevea.



AC

DRAC

DEPORTIVA, RECREATIVA, AMBIENTAL, CULTURAL

Carácter:
Espacios libres urbanos verdes y públicos de buen impacto ambiental en el sector en los cuales coexisten usos deportivos, recreativos y culturales.

Objetivos:
Preservar y potenciar sus características.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligrosidad de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: mts.
Superficie mínima de parcela: m².

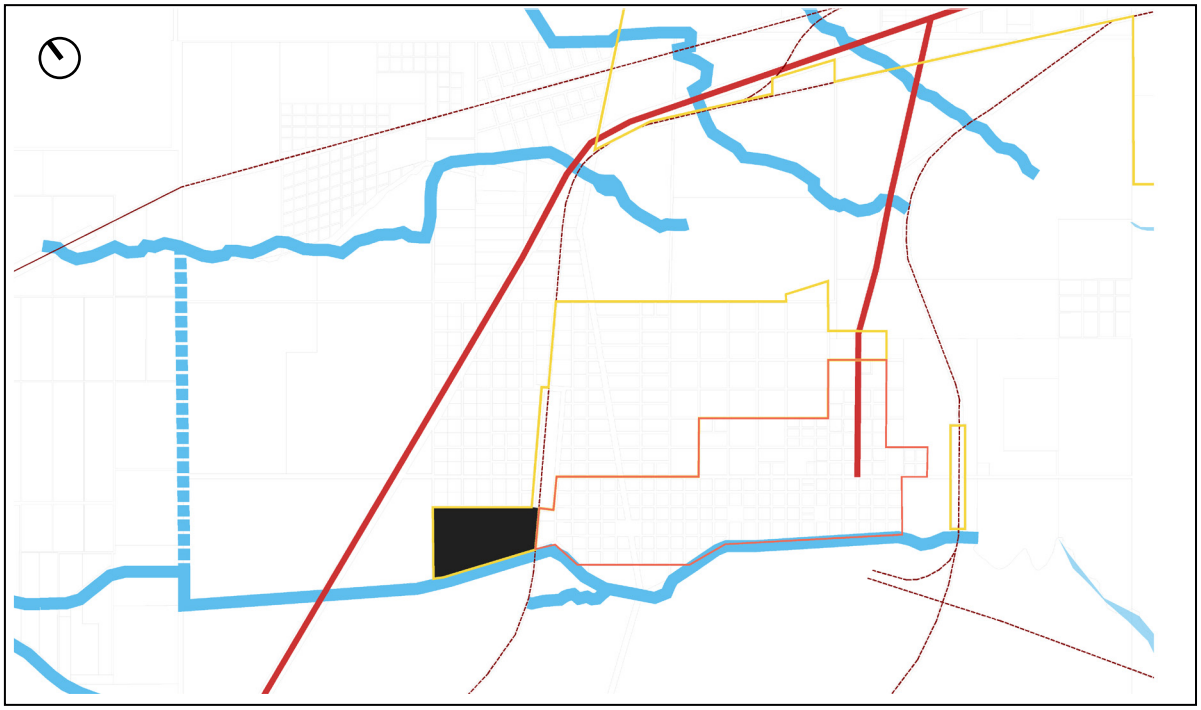
Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:

Incluye Parque de Mayo, Parque Independencia, Parque de la Ciudad y Parque Costero.



AC

GC EU 1

ZONA EXTRA URBANO 1

Carácter:
Zona de muy baja densidad con desarrollo incipiente de vivienda unifmiliar, influida por su carácter suburbano y cercanía a la ruta. Presenta urbanización progresiva, donde nuevas obras impulsan el desarrollo de infraestructuras.

Objetivos:
Promover el desarrollo de la zona asegurando su carácter suburbano, su baja densidad y su calidad ambiental y paisajística.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

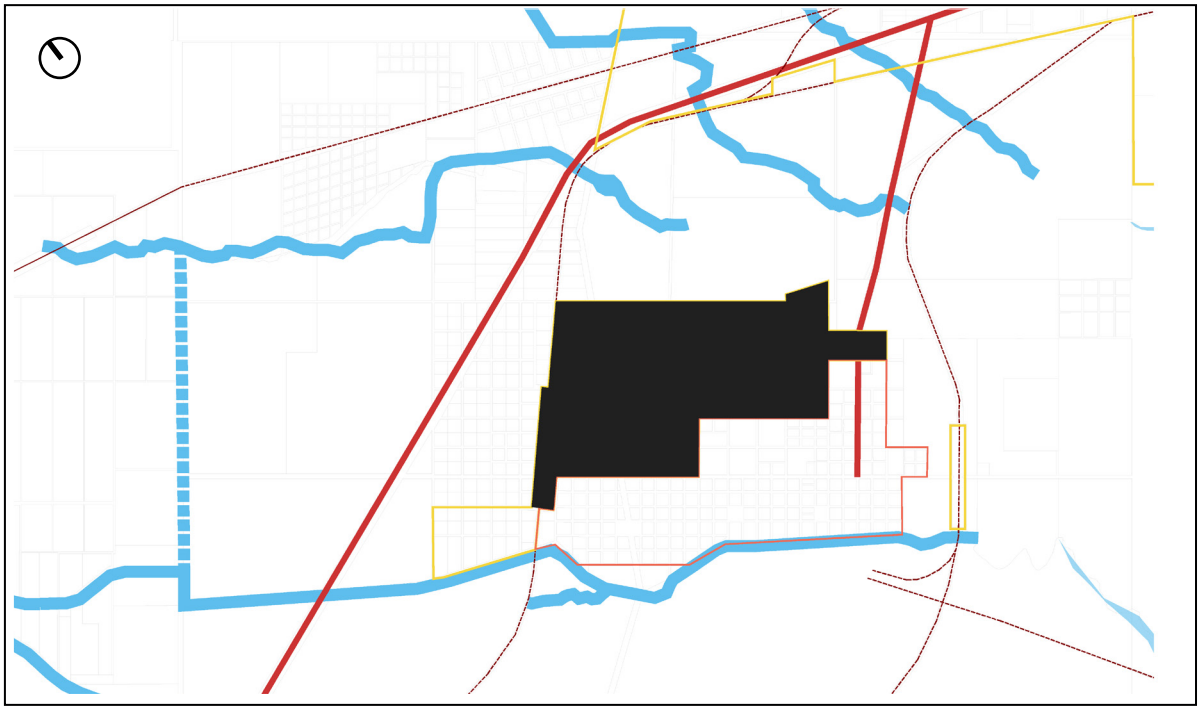
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: mts.
Superficie mínima de parcela: m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		0,75
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7 mts
Densidad neta		100 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “B“
	RF / CLM	(L -20)/2 (6 m)

Disposiciones particulares:



AC

GC
EU 2

ZONA EXTRA URBANO 2

Carácter:
Suelo de tipo rural apto para desarrollo extraurbano de baja densidad, en tejido abierto o cerrado. Presenta alto valor paisajístico a preservar y una localización estratégica junto al área urbana, equipamiento deportivo y corredor verde.

Objetivos:
Promover el desarrollo de la zona asegurando su carácter extraurbano, su baja densidad y su calidad ambiental y paisajística.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

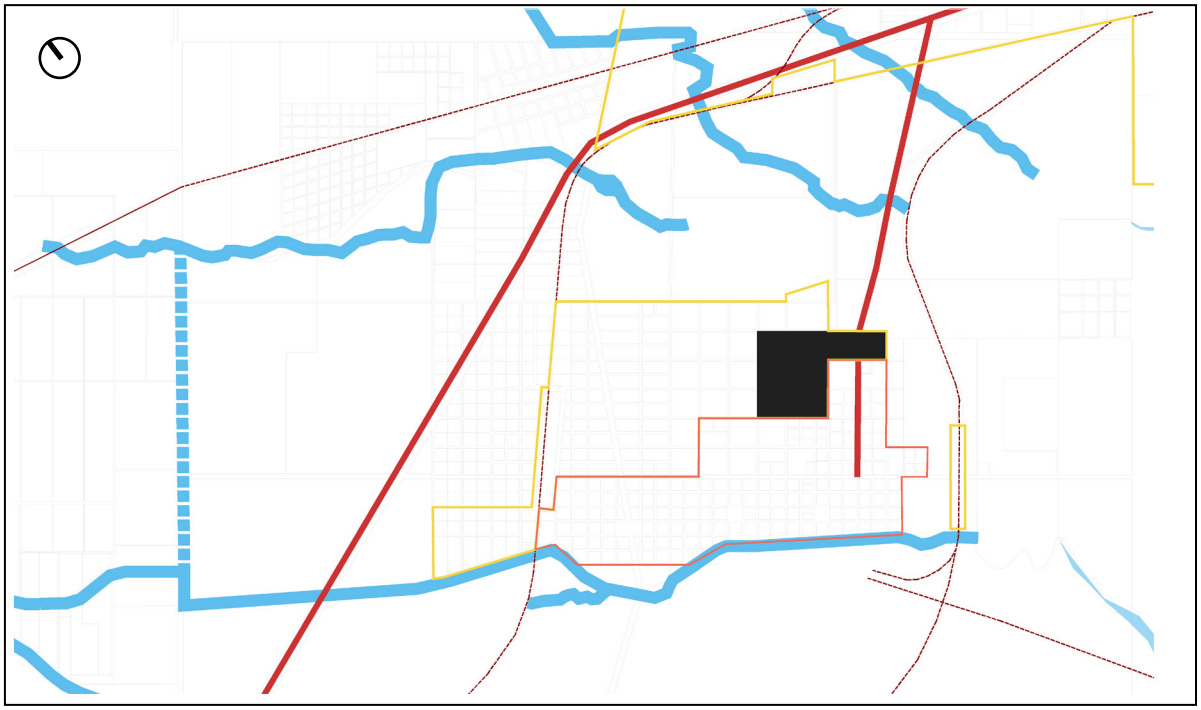
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: mts.
Superficie mínima de parcela: m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		0,75
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7 mts
Densidad neta		80 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	4 m
	Lateral	
	Bilateral	caso “B“
	RF / CLM	(L - 20)/2 (6 mts)

Disposiciones particulares:



AC

GC LyS

LOGÍSTICA Y SERVICIOS 1

Carácter:
Zona destinada a logística y servicios vinculados a actividades productivas e industriales. Con grandes parcelas y accesos desde rutas, admite talleres, depósitos e industrias de 1ra categoría, con infraestructura a consolidar.

Objetivos:
Mantener la dinámica del área reforzando su uso asegurando que las actividades en la misma no produzcan molestias a zonas residenciales aledañas.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

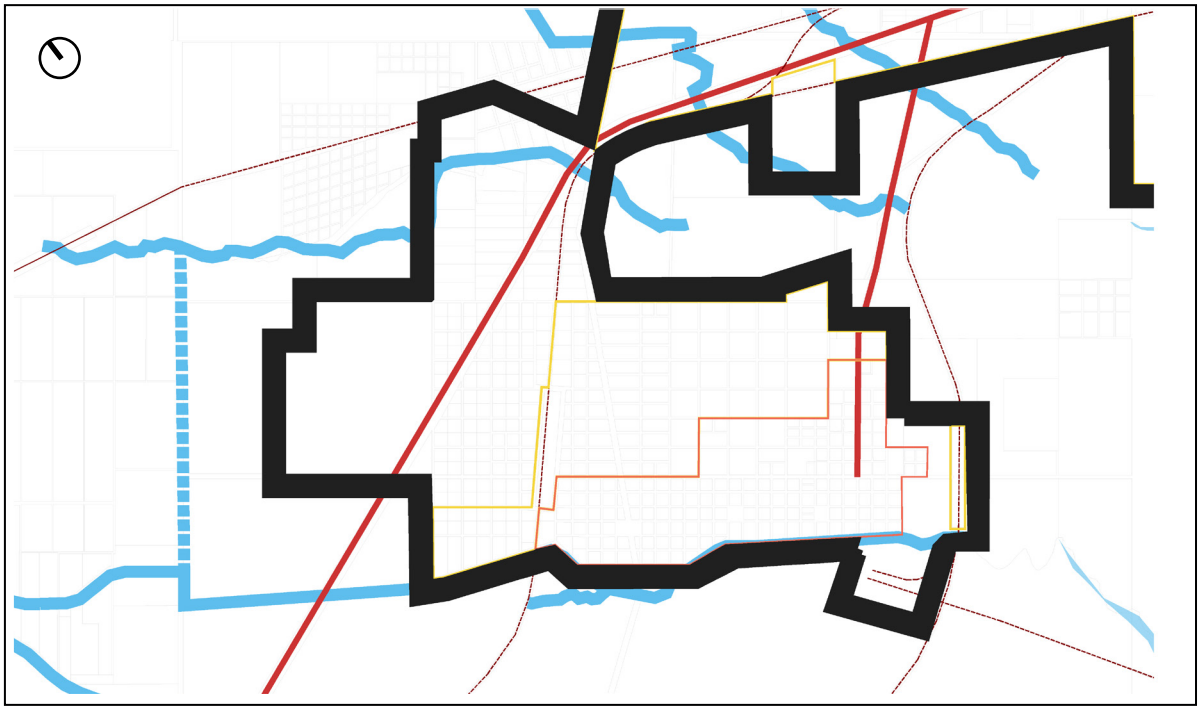
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “C“
	RF / CLM	6 mts

Disposiciones particulares:



AC

GC
PA

PROTECCIÓN AMBIENTAL

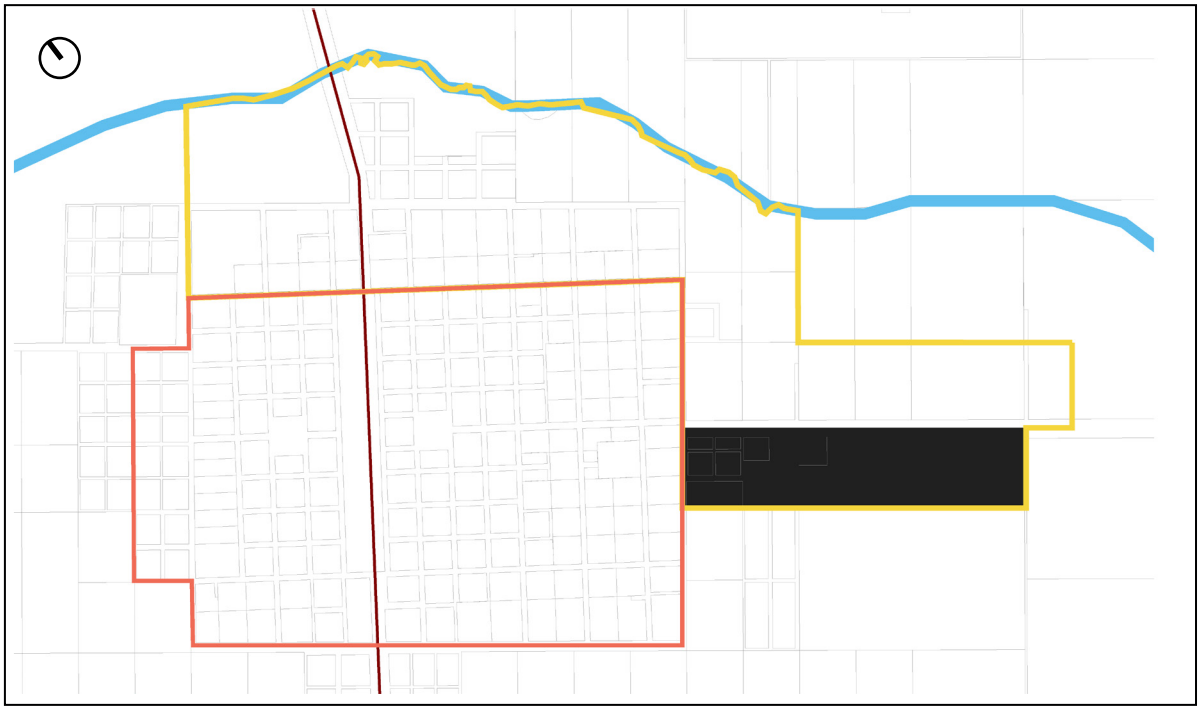
Carácter:
Zona requerida para restringir el uso de agroquímicos o sustancias que puedan ser nocivas para la salud en las viviendas o actividades vecinas. El espacio predeterminado es de doscientos metros (200 m) el cual debe sumarse un cordón corta fuego de veinte metros (20 m) de ancho, totalmente desprovisto de cualquier maleza y mantenerse limpio en todo momento.

Objetivos:
Asegurar que las actividades productivas en áreas rurales (uso de fertilizantes y agroquímicos) no afecten a la población que habita las áreas urbanas o complementarias y proveer de un cordón corta fuego.

RIESGO	**Amenazas:** Uso de agroquímicos en áreas rurales y proliferación de incendios.
	Vulnerabilidad: Proximidad entre áreas urbanas y rurales sin control suficiente.
Servicios exigibles:	
Subdivisión:	
Premios, beneficios y cargas:	
Espacio público	

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:



AC

CA LyS

LOGÍSTICA Y SERVICIOS

Carácter:
Zona destinada a logística y servicios vinculados a actividades productivas e industriales. Con grandes parcelas y acceso directo desde ruta 51, admite talleres, depósitos y algunas industrias, con infraestructura a consolidar.

Objetivos:
Mantener la dinámica del área reforzando su uso asegurando que las actividades en la misma no produzcan molestias a zonas residenciales aledañas.

RIESGO	**Amenazas:**
	Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

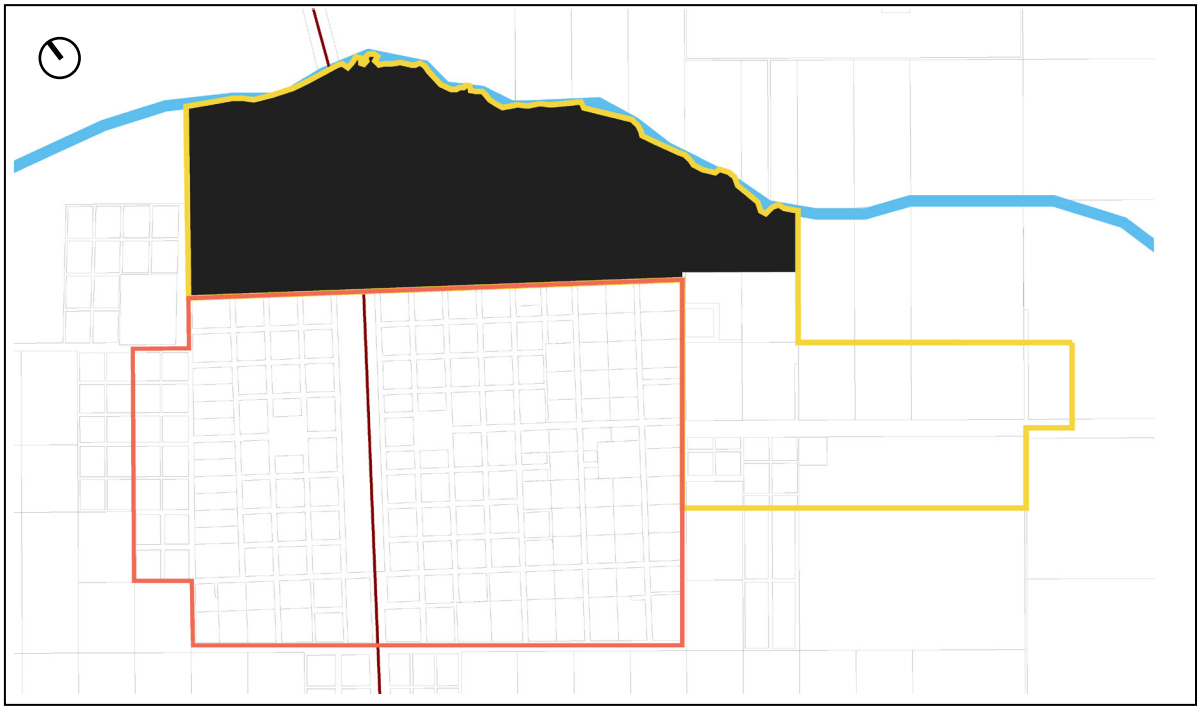
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 20 mts.
Superficie mínima de parcela: 600 m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,80
FOT		1
Altura máxima		
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		150 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “C”
	RF / CLM	6 mts

Disposiciones particulares:



AC

CA EU 2

EXTRA URBANO 2

Carácter:
Zona conformada por vivienda unifamiliar con baja densidad, bajo grado de consolidación, mixtura de usos resaltándose la producción artesanal.

Objetivos:
Asegurar zonas de residencia extraurbana y usos comerciales asociados a la producción artesanal que permitan una asistencia localizada que brinde servicios de distintas escalas. Promover el desarrollo turístico de bajo impacto asociado al paisaje y a la producción local.

RIESGO	**Amenazas:**
	Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/A).

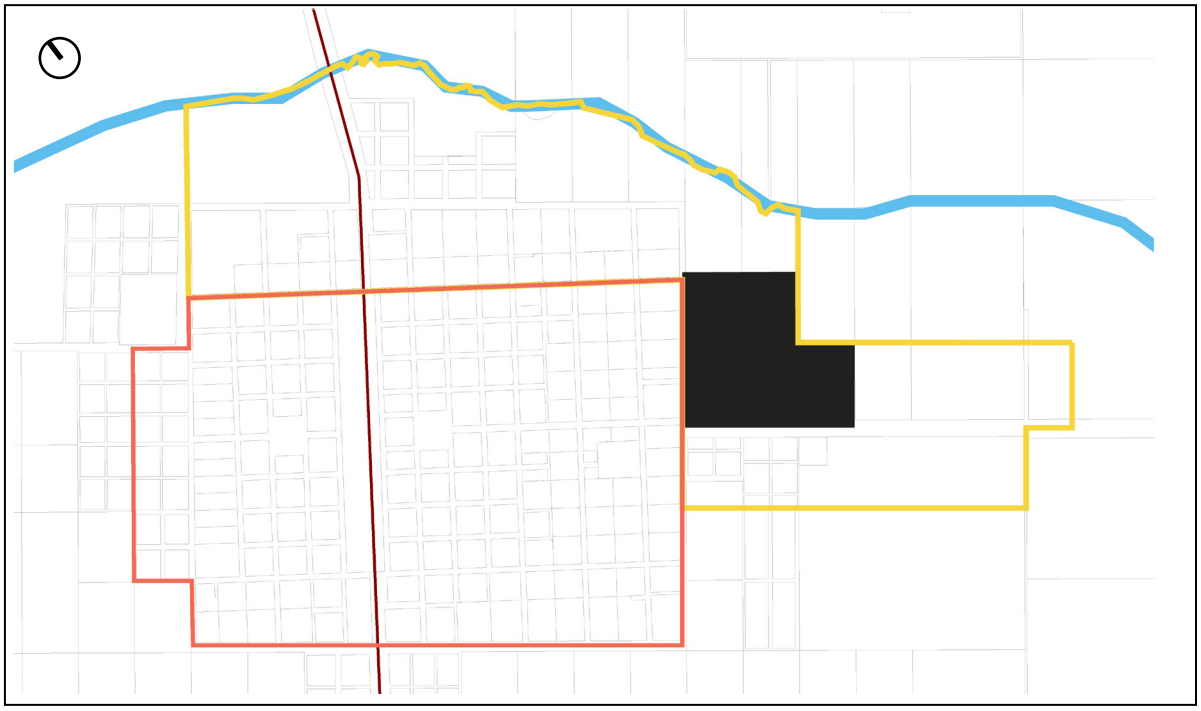
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: mts.
Superficie mínima de parcela: m².

Premios, beneficios y cargas:

Espacio público:

FOS		0,45
FIS		0,50
FOT		1,2
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		12 mts
Densidad neta		80 Hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts
	Lateral	
	Bilateral	caso “B”
	RF / CLM	SI

Disposiciones particulares:



AC

CA I-2

INDUSTRIAL 2 (impacto medio)

Carácter:
La zona presenta 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.

Objetivos:
.....

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 1200 mts.
Superficie mínima de parcela: 30 m².

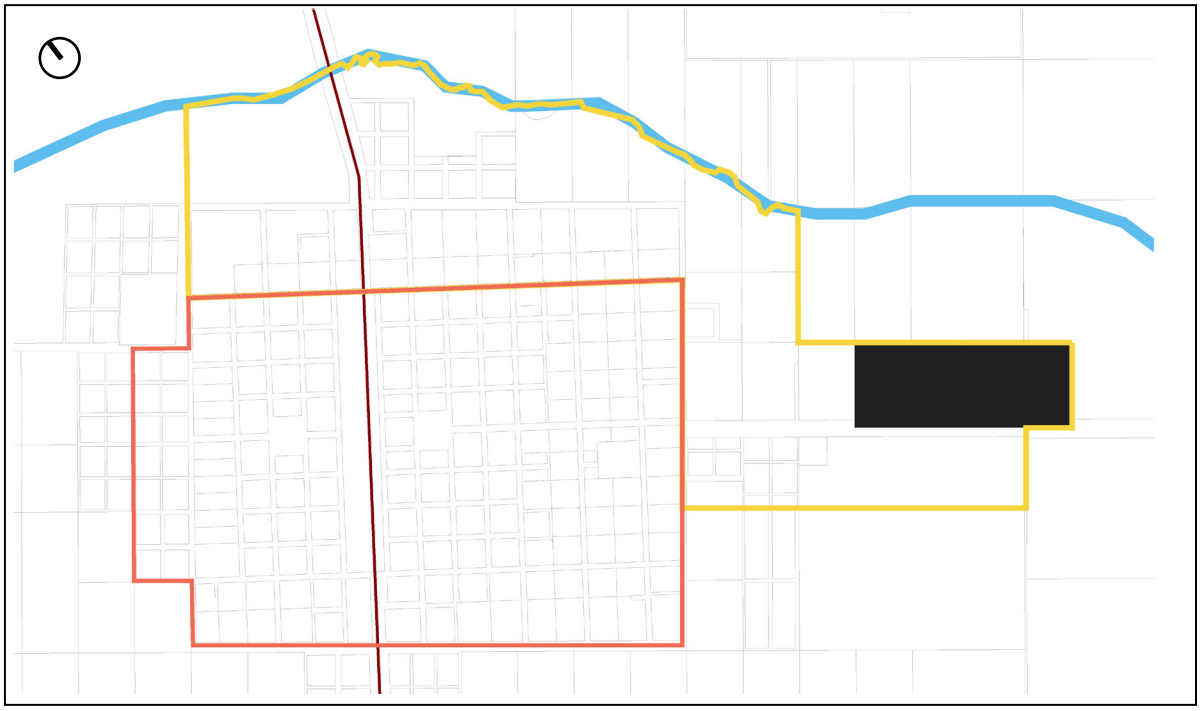
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 11.459.
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		1
FOT		2,5
Altura máxima		
Altura máxima		15 mts
Densidad neta		50 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	3 mts.
	Lateral	
	Bilateral	caso “A”
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. La altura puede ser superada conforme a las necesidades de una empresa, siempre y cuando dicha altura implique algún elemento saliente como torres, tanques u otros.
2. Puede existir una vivienda por parcela cuando esta es complementaria de la actividad y tiene sentido desde la seguridad del lugar.
3. Se requiere un tratamiento específico de los residuos resultantes de la actividad y disposición final de los mismos.
4. Se requiere un certificado de aptitud ambiental con evaluación de impacto ambiental.



AC

CA I-3

INDUSTRIAL 3 (alto impacto)

Carácter:
Son aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona graves daños a los bienes y/o el medio ambiente. Se permite solo actividad agroalimentaria.

Objetivos:
Consolidar actividades asociadas a la industria agroalimentaria.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 30 mts.
Superficie mínima de parcela: 1200 m².

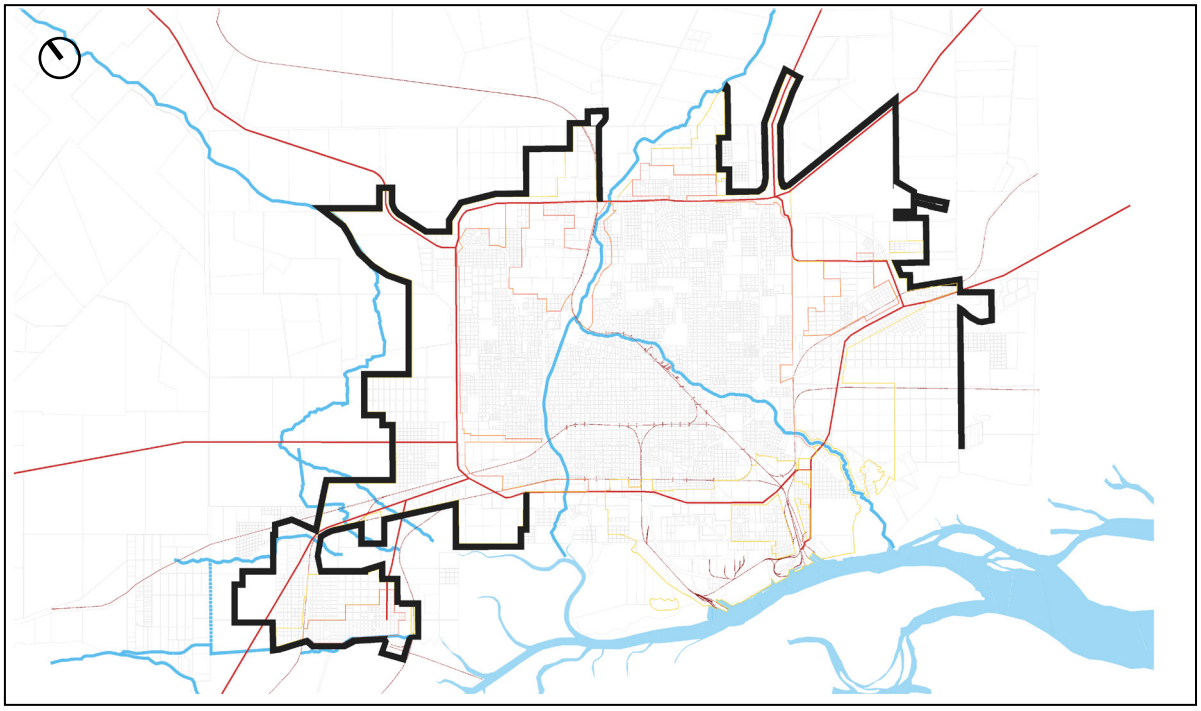
Premios, beneficios y cargas:
Aplica Ley 11.459.
Aplican premios DL 8912/77.

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		1
FOT		3
Altura máxima		
Altura máxima		25 mts
Densidad neta		100 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts.
	Lateral	
	Bilateral	caso “A”
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. La altura puede ser superada conforme a las necesidades de una empresa, siempre y cuando dicha altura implique algún elemento saliente como torres, tanques u otros.
2. Puede existir una vivienda por parcela cuando esta es complementaria de la actividad y tiene sentido desde la seguridad del lugar.
3. Se requiere un tratamiento específico de los residuos resultantes de la actividad y disposición final de los mismos.
4. No se autoriza la ubicación de estos emprendimientos industriales a menos de 250 m de equipamientos sensibles (educación, salud, esparcimiento) y áreas residenciales consolidadas.
5. Se requiere un certificado de aptitud ambiental con evaluación de impacto ambiental.



AR

PA

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Carácter:
Zona requerida para restringir el uso de agroquímicos o sustancias que puedan ser nocivas para la salud en las viviendas o actividades vecinas. El espacio predeterminado es de doscientos metros (200 m) el cual debe sumarse un cordón corta fuego de veinte metros (20 m) de ancho, totalmente desprovisto de cualquier maleza y mantenerse limpio en todo momento.

Objetivos:
Preservar el borde de al ciudad de cuaqluier uso de sustancias que puedan ser nocivas para la salud y materializar un cordón de fuego debe quedar a cargo del barrio a desarrollar.

RIESGO

Amenazas:
Uso de agroquímicos en áreas rurales y proliferación de incendios.

Vulnerabilidad:
Proximidad entre áreas urbanas y rurales sin control suficiente.

Servicios exigibles:
No aplica

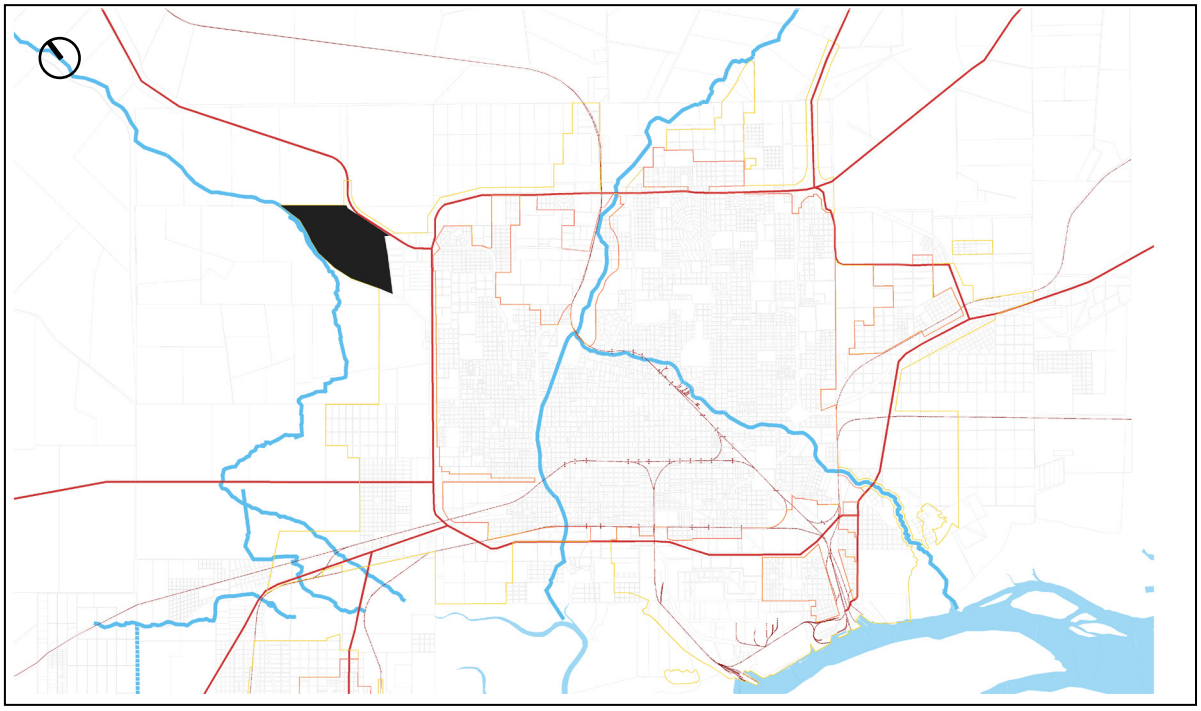
Subdivisión:
No aplica

Premios, beneficios y cargas:
No aplica

Espacio público:
1. Arbolado: Ordenanza N°15.523, 16.859, 18.371

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:



AR

CITA

CENTRO DE INTERÉS TURÍSTICO AMBIENTAL

Carácter:
Es una zona residencial exclusiva, de tejido abierto, aunque con formato de urbanización cerrada. Se encuadra en una tipología especial que combina la urbanización en sitios especiales de interés paisajístico y cuentan con superficies de lotes muy amplios.

Objetivos:
Asegurar desarrollos urbanísticos que preserven el carácter de la zona y sus cualidades ambientales paisajísticas.

RIESGO

Amenazas:

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas, alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos de ordenanzas 15.637 y 16.249).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: 40 mts.
Superficie mínima de parcela: 2500 m².

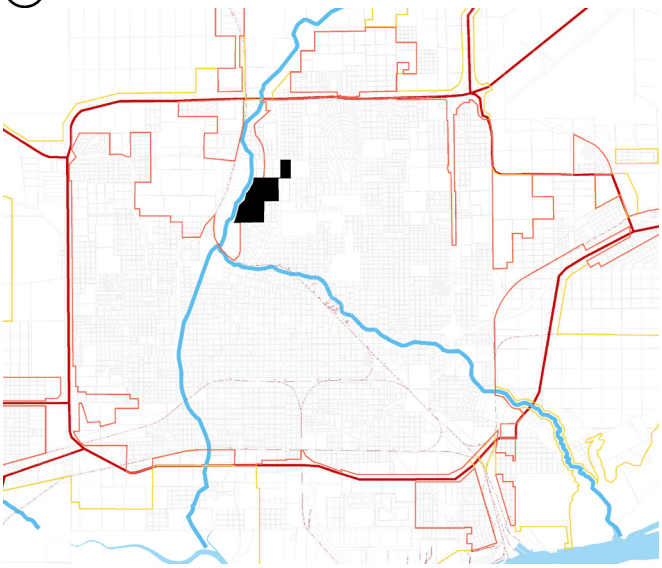
Premios, beneficios y cargas:

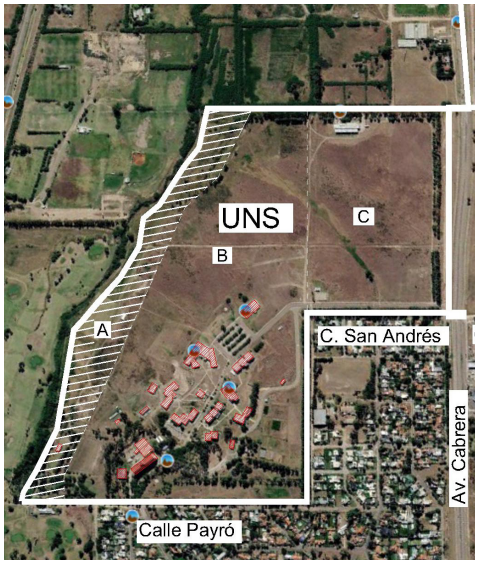
Espacio público:

FOS		0,20
FIS		0,30
FOT		0,20
Altura máxima		PB + 1
Altura máxima		7,5 mts
Densidad neta		40 hab/Ha
CUF		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	
	Bilateral	5 mts
	RF / CLM	5 mts

Disposiciones particulares:

1. Posbilidad de afectar 5% del suelo para vivienda colectiva y comercio minorista.





AU

ZUE UNS - A

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS UNS - A

Carácter:
Campus universitario de la Univerisdad Nacional del Sur.

Objetivos:
Maximizar el uso de educación previsto en la Ley.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:
Poca capacidad de absorción y escurrimiento de las aguas de superficie.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

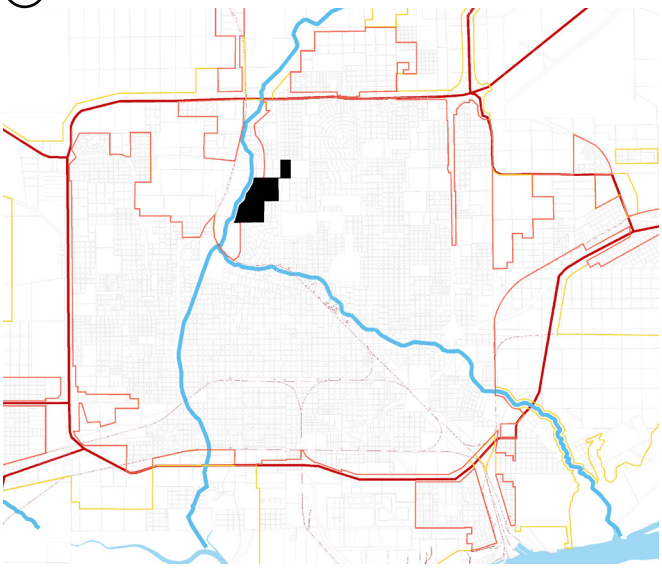
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

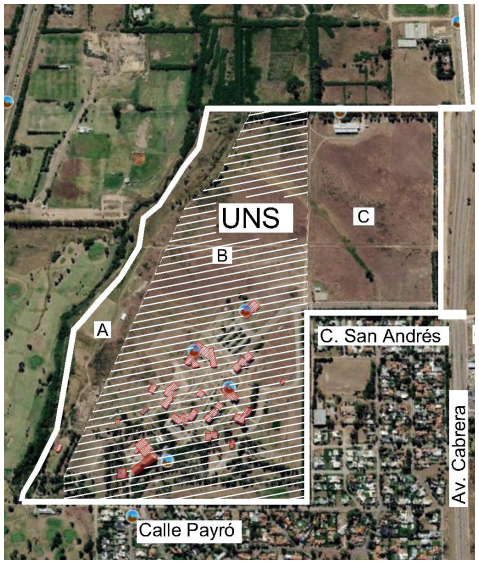
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		0,15
FIS		0,30
FOT		0,30
Altura máxima		
Altura máxima		6 mts
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.
2. Debe observar una clara adaptación a las condiciones del suelo y a la reducción del riesgo.
3. Mejorar la condición de escurrimiento y/o absorción de las aguas por medio de una correcta selección de vegetación, apropiado uso de materiales, construcción de cuencos y acequias y otras formas de gestión del agua de superficie.





AU

ZUE UNS - B

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS UNS - B

Carácter:
Campus universitario de la Univerisdad Nacional del Sur.

Objetivos:
Maximizar el uso de educación previsto en la Ley.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:
Poca capacidad de absorción y escurrimiento de las aguas de superficie.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

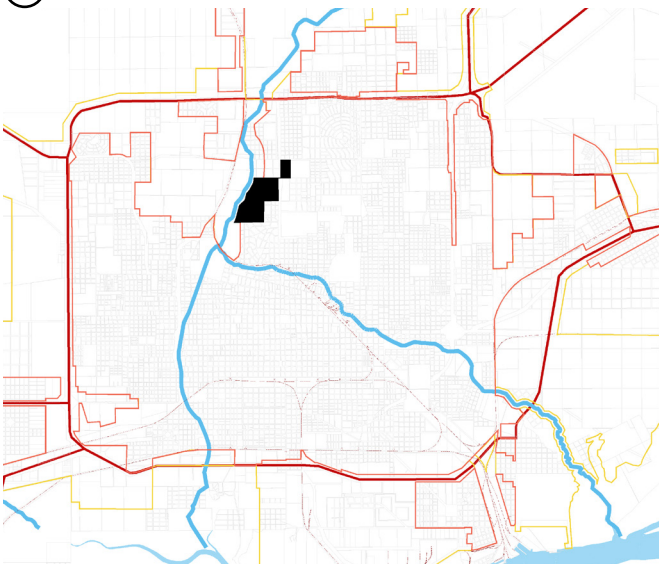
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

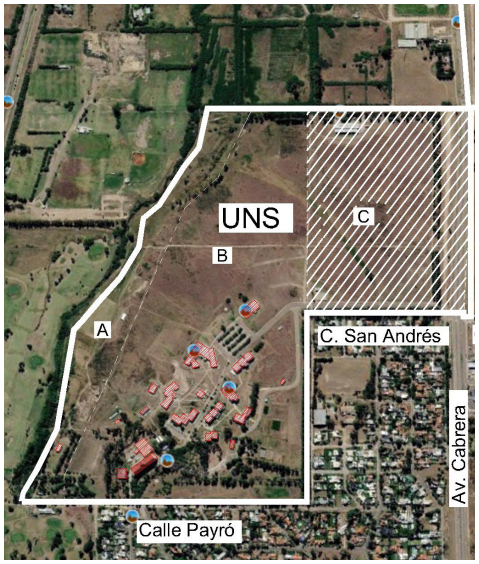
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		0,40
FIS		0,50
FOT		1
Altura máxima		PB + 2
Altura máxima		15 mts
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.
2. Debe observar una clara adaptación a las condiciones del suelo y a la reducción del riesgo.
3. Mejorar la condición de escurrimiento y/o absorción de las aguas por medio de una correcta selección de vegetación, apropiado uso de materiales, construcción de cuencos y acequias y otras formas de gestión del agua de superficie.





AU

ZUE UNS - C

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS UNS - C

Carácter:
Campus universitario de la Univerisdad Nacional del Sur.

Objetivos:
Maximizar el uso de educación previsto en la Ley.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:
Poca capacidad de absorción y escurrimiento de las aguas de superficie.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

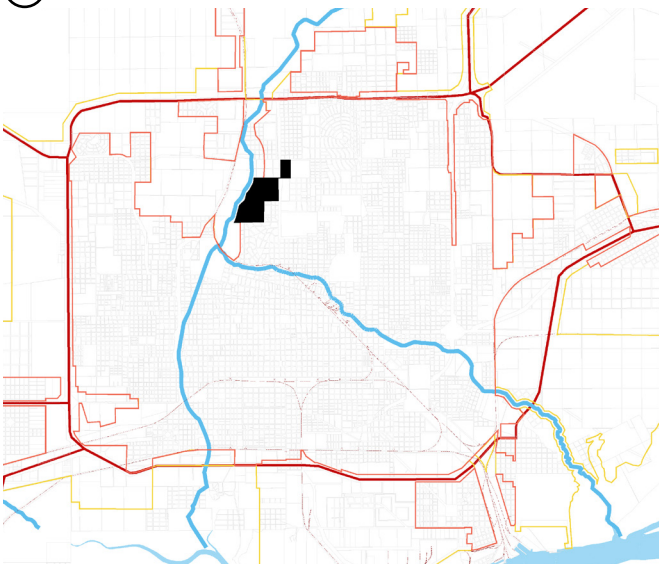
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

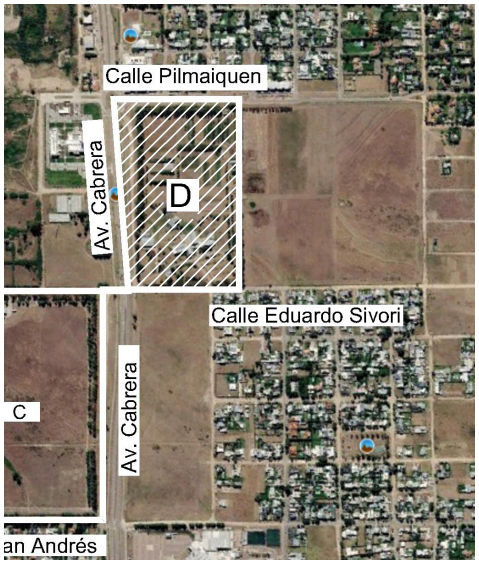
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		0,60
FIS		0,70
FOT		2
Altura máxima		PB + 3
Altura máxima		18
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	6 mts
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.
2. Debe observar una clara adaptación a las condiciones del suelo y a la reducción del riesgo.
3. Mejorar la condición de escurrimiento y/o absorción de las aguas por medio de una correcta selección de vegetación, apropiado uso de materiales, construcción de cuencos y acequias y otras formas de gestión del agua de superficie.





AU

ZUE UNS - D

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS UNS - D

Carácter:
Campus universitario de la Univerisdad Nacional del Sur.

Objetivos:
Maximizar el uso de educación previsto en la Ley.

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:
Poca capacidad de absorción y escurrimiento de las aguas de superficie.

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

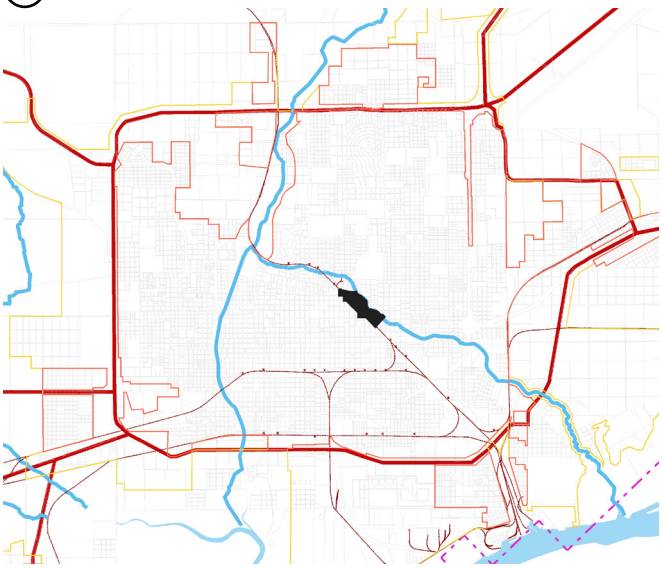
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.
2. Debe observar una clara adaptación a las condiciones del suelo y a la reducción del riesgo.
3. Mejorar la condición de escurrimiento y/o absorción de las aguas por medio de una correcta selección de vegetación, apropiado uso de materiales, construcción de cuencos y acequias y otras formas de gestión del agua de superficie.



AU

ZUE FCS

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS FERROCARRIL SUR

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

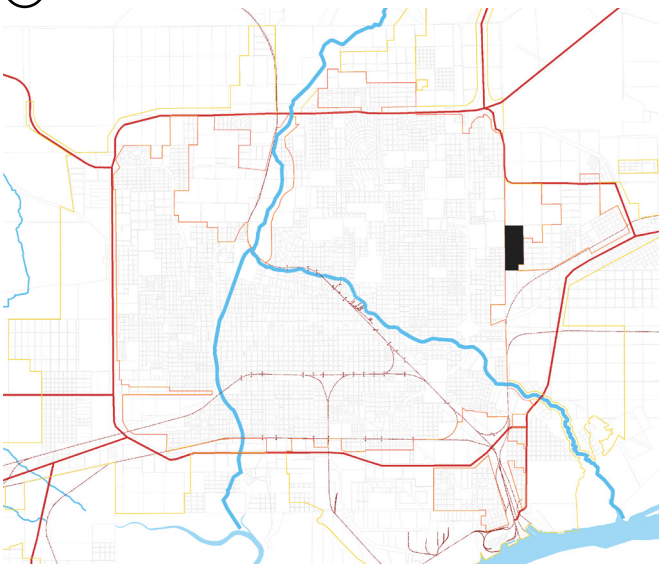
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.



AU

ZUE SVI - A

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS
SEMINARIO Y VILLA INMACULADA - A

Carácter:
Uso administrativo, cultural, educativo, social y religioso.

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

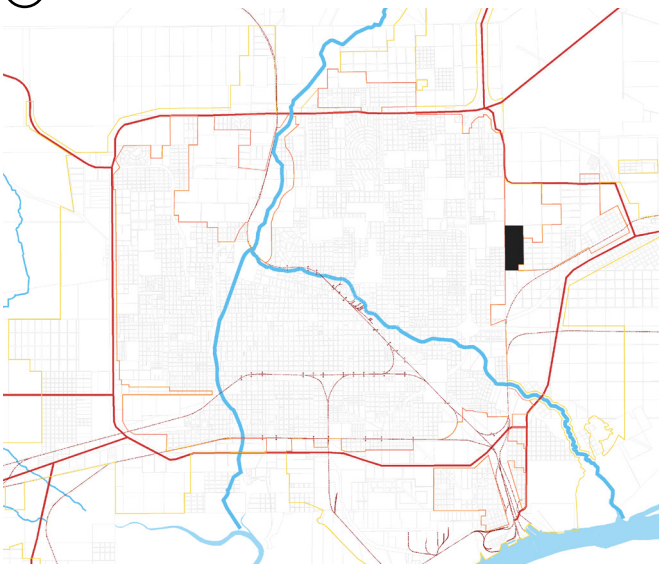
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.



AU

ZUE SVI - B

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS
SEMINARIO Y VILLA INMACULADA - B

Carácter:
Loteo con servicios gestionado por el arzobispado de Bahía Blanca.

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

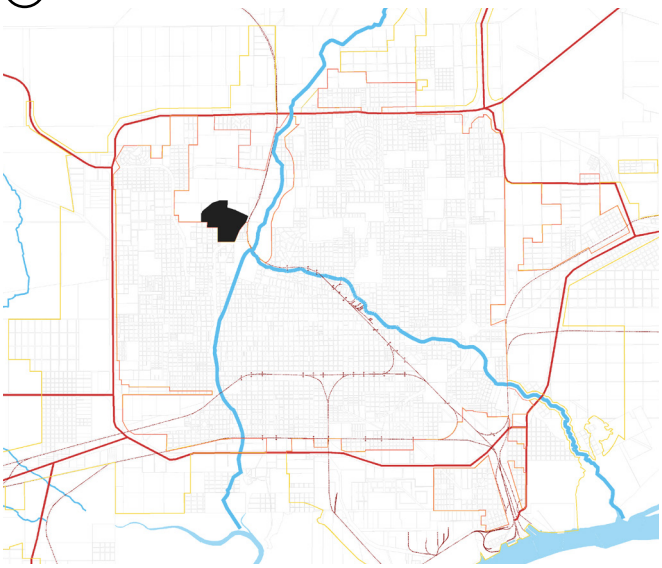
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

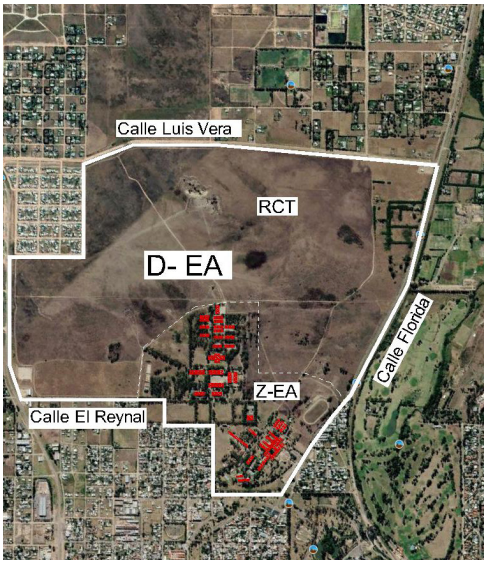
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.





AU

ZUE EA

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS EJÉRCITO ARGENTINO

Carácter:

Objetivos:

RIESGO	**Amenazas:** Ver mapa de peligro de inundación.
	Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

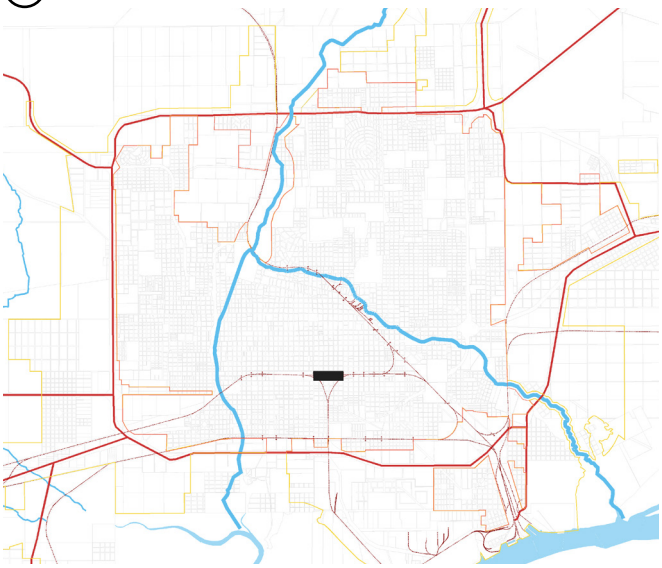
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

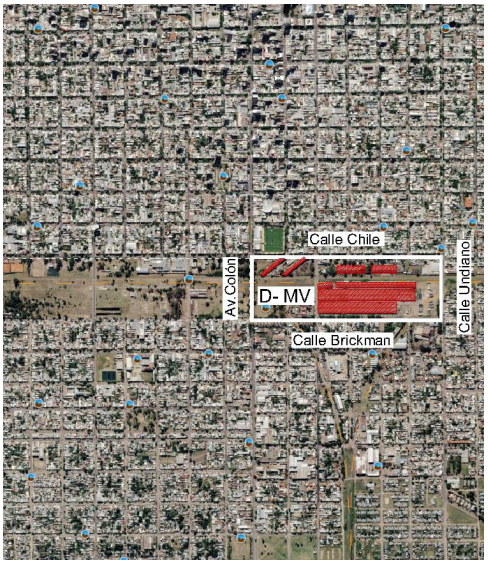
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.





AU

ZUE MV

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS MERCADO VICTORIA

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

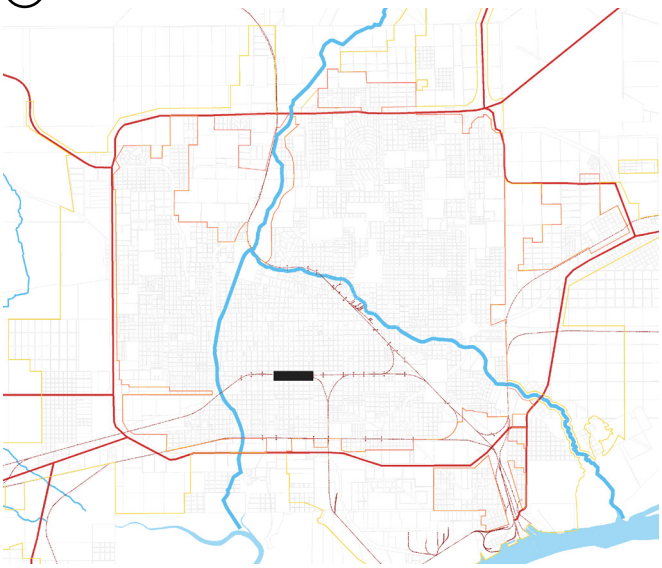
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

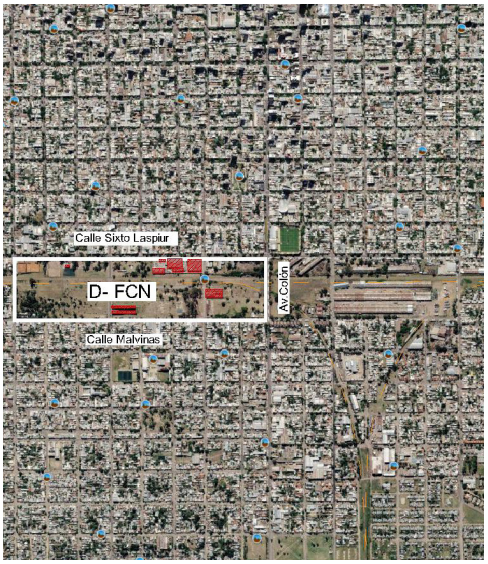
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.





AU

ZUE FCN

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS FERROCARRIL NOROESTE

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

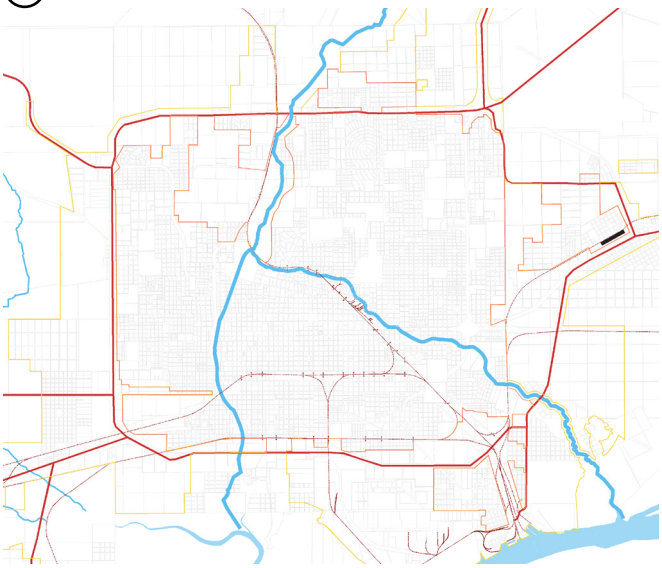
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

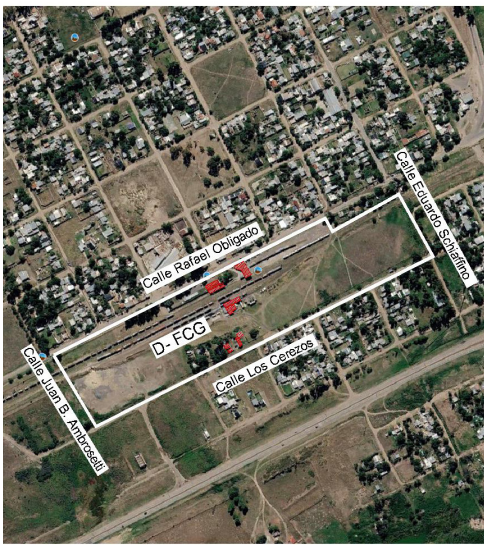
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
1. Sujeto a plan particularizado.





AU

ZUE FCG

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS FERROCARRIL GRUNBEIN

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

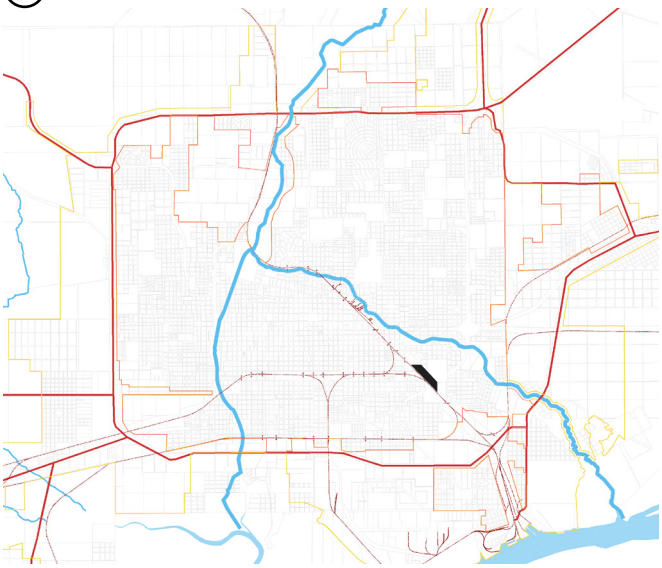
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

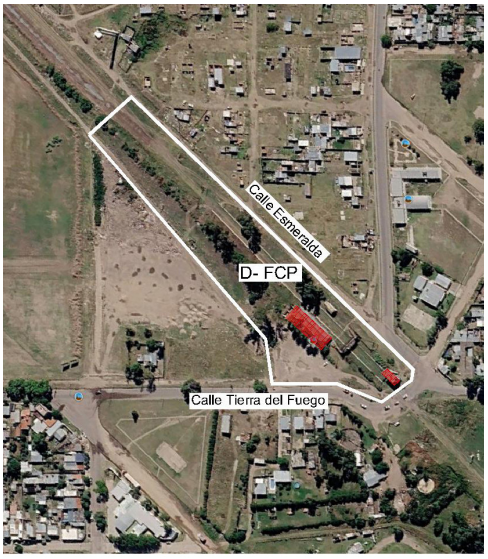
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.





AU

ZUE FCSP

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS FERROCARRIL SPURR

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

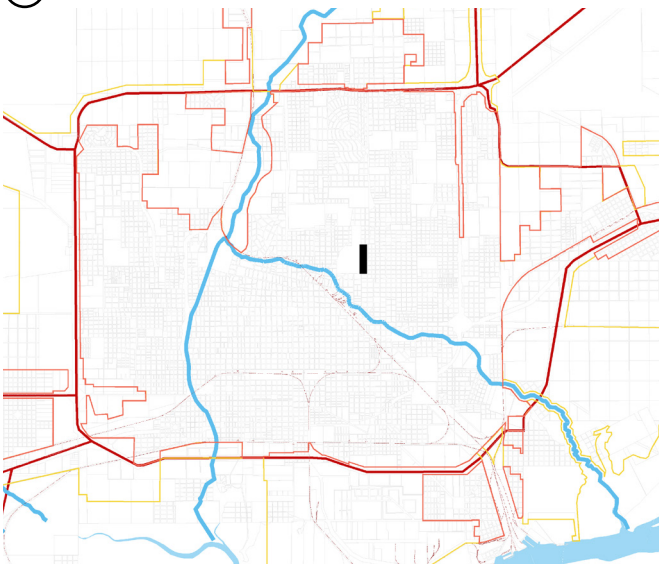
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.



AU

ZUE TF

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS TIRO FEDERAL

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

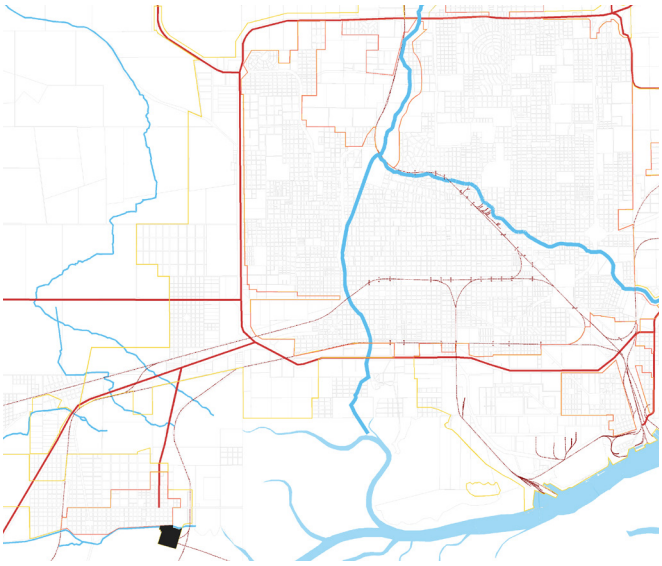
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

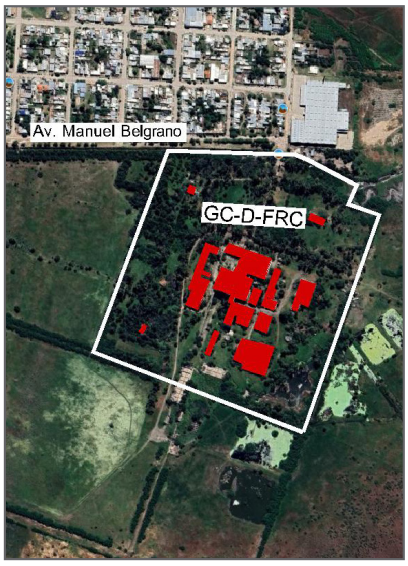
Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.





AC

ZUE - GC FRC

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS FRIGORÍFICO CUATREROS

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

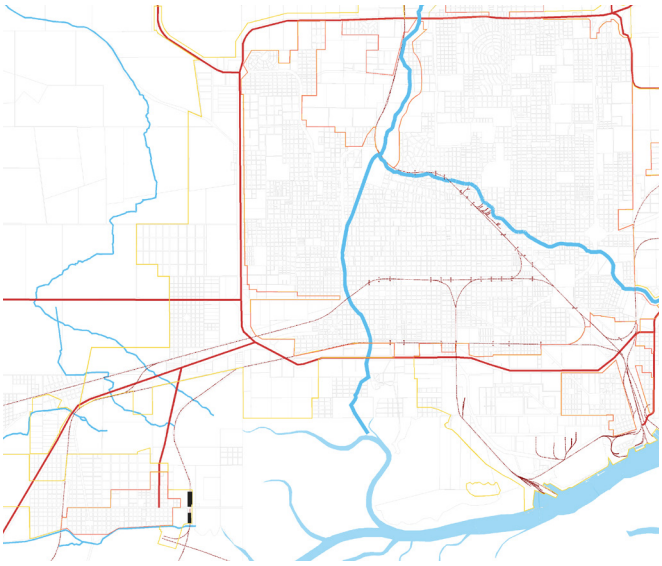
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.



AC

ZUE - GC FCA

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS
ESTACIÓN FERROVIARIA AGUARÁ

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

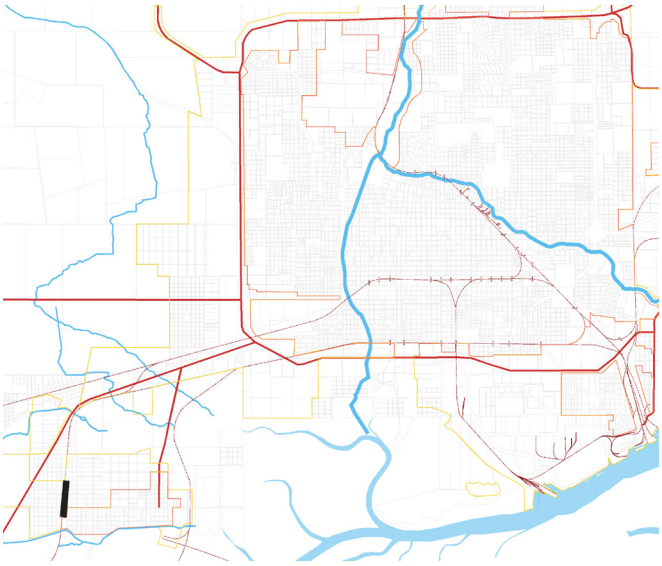
Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.



AC

ZUE - GC FC

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS ESTACIÓN FERROVIARIA GENERAL CERRI

Carácter:

Objetivos:

RIESGO

Amenazas:
Ver mapa de peligro de inundación.

Vulnerabilidad:

Servicios exigibles:
Agua corriente, cloacas (> 150 hab/h), alumbrado, energía eléctrica, pavimento y pluviales (según requerimientos y excepciones Ley 8912/77 - Art. 62/B).

Subdivisión:
Metros lineales mínimos de frente: según plan particularizado
Superficie mínima de parcela: según plan particularizado

Premios, beneficios y cargas:
Cesión del suelo para equipamiento y espacios verdes, libres y públicos (según plan particularizado).

Espacio público:

FOS		
FIS		
FOT		
Altura máxima		
Altura máxima		
Densidad neta		
CUF		
RETIROS	Frente	
	Lateral	
	Bilateral	
	RF / CLM	

Disposiciones particulares:
Indicadores por calle y/o sector en plan particularizado del área.

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca

HOJAS DE DISTRITOS

Agosto 2026

AU

D-HM

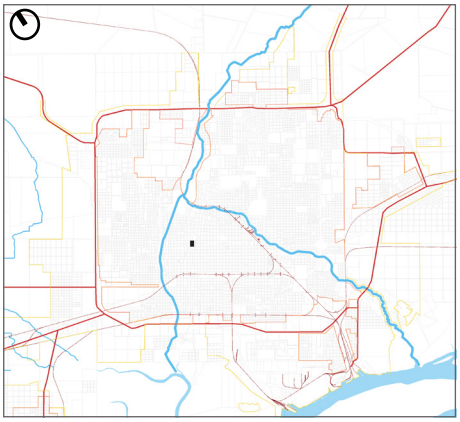
DISTRITO HOSPITAL MUNICIPAL

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 4 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES

AU

D-HP

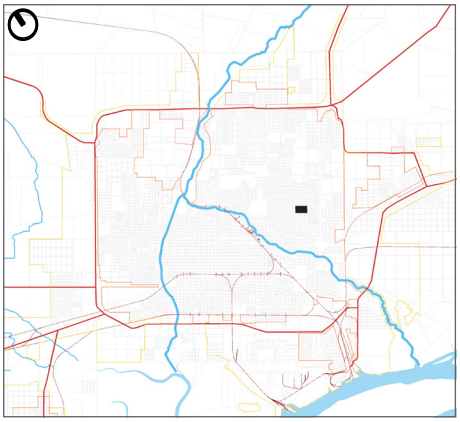
DISTRITO HOSPITAL PENNA

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

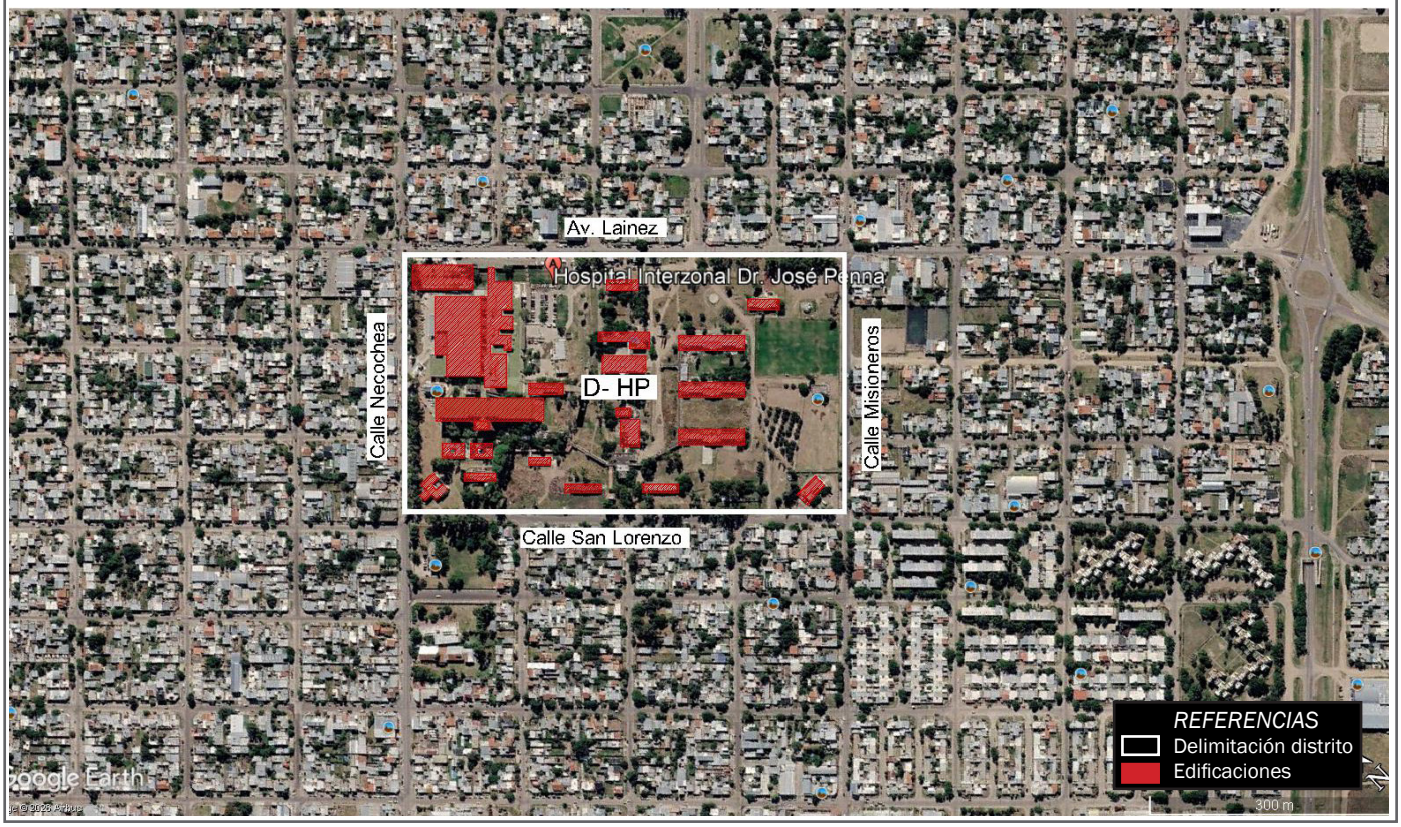
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 16 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-PP1

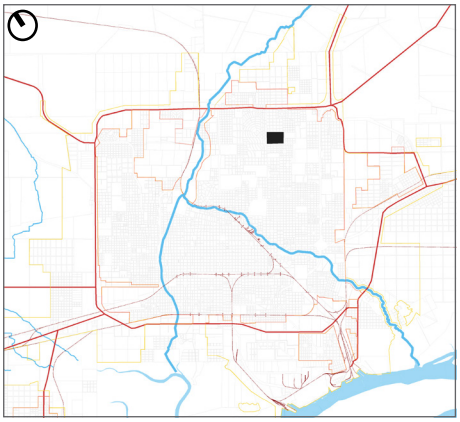
DISTRITO PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA 1

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

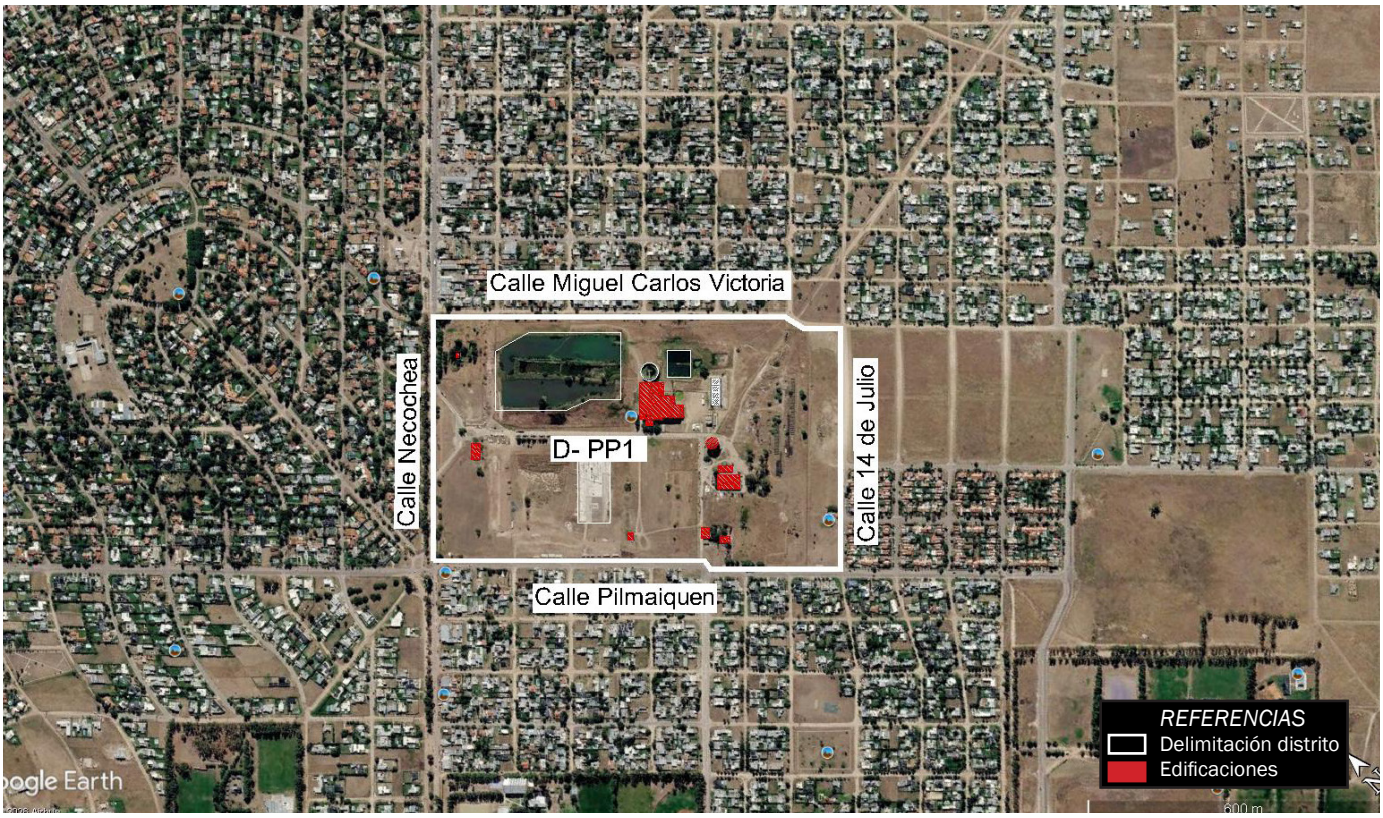
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 35 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-PP2

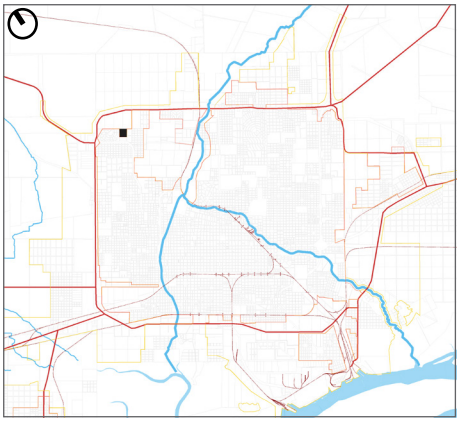
DISTRITO PLANTA POTABILZIADORA 2

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

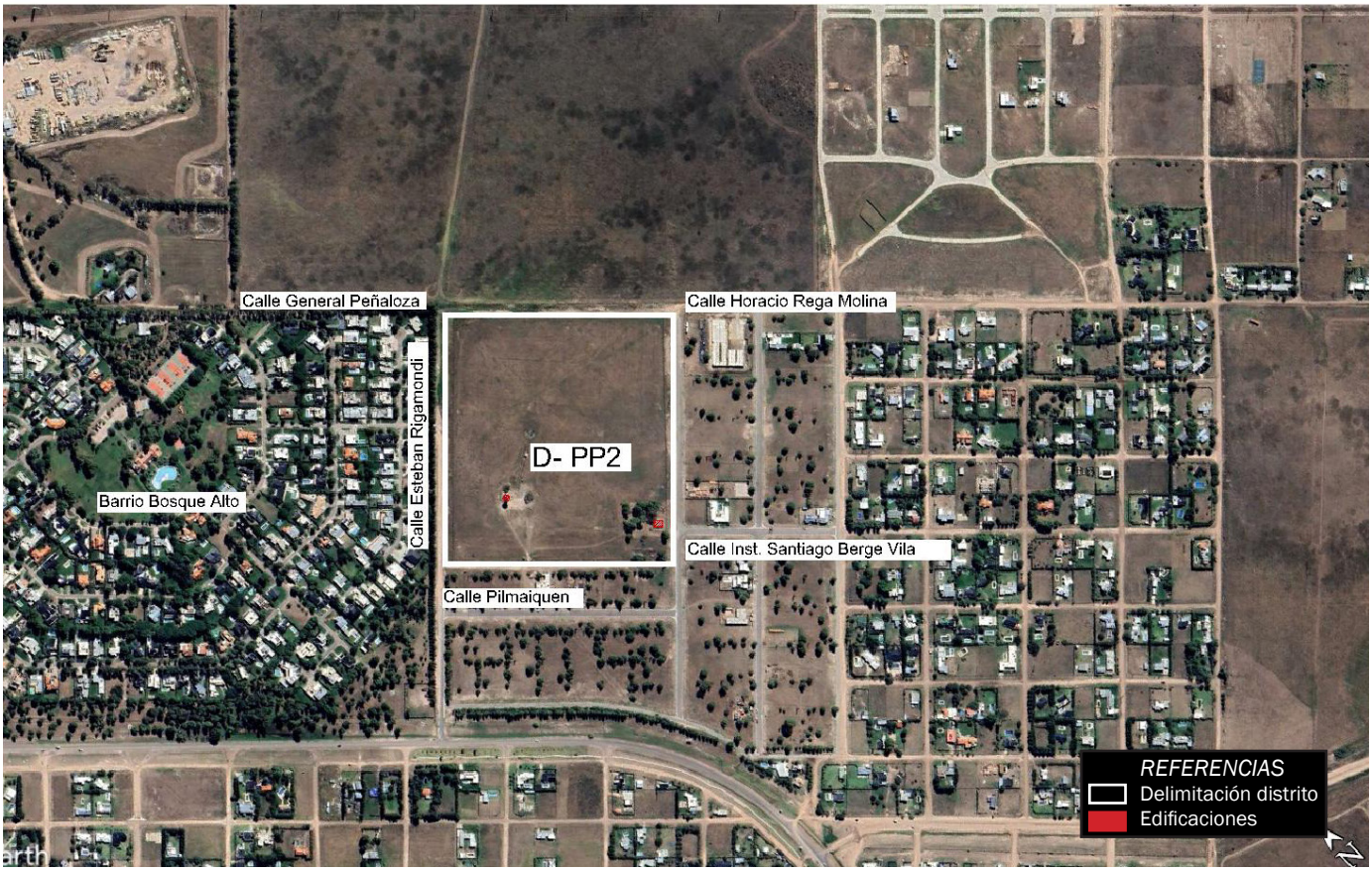
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 10 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-CF

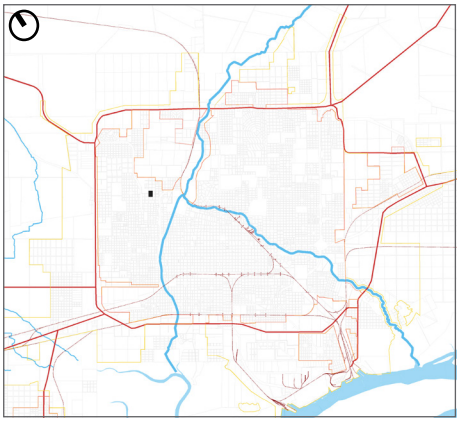
DISTRITO CARCEL FLORESTA

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

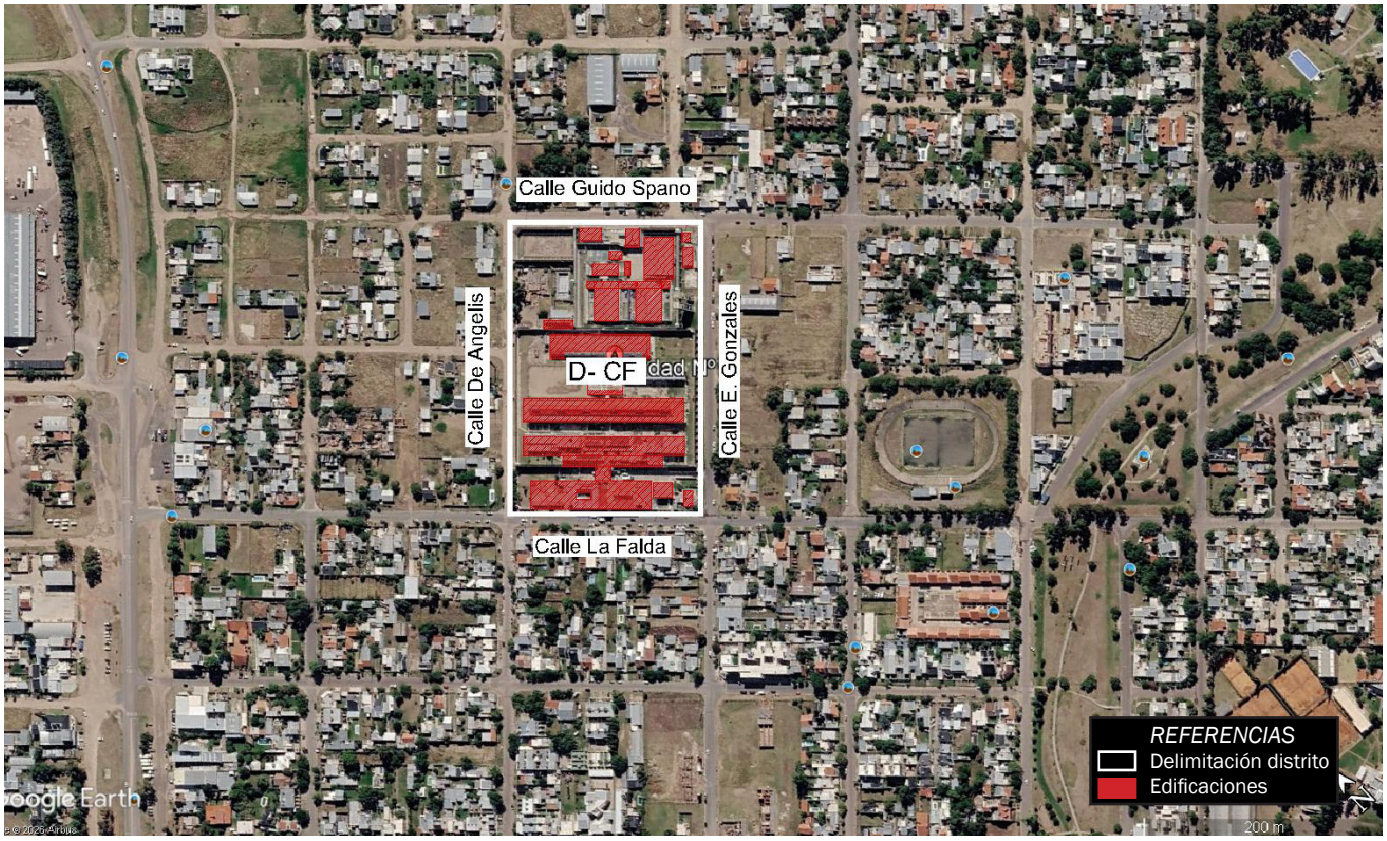
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 4 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-CM

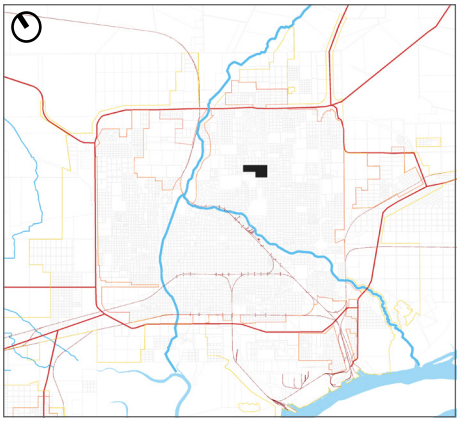
DISTRITO CEMENTERIO MUNICIPAL

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

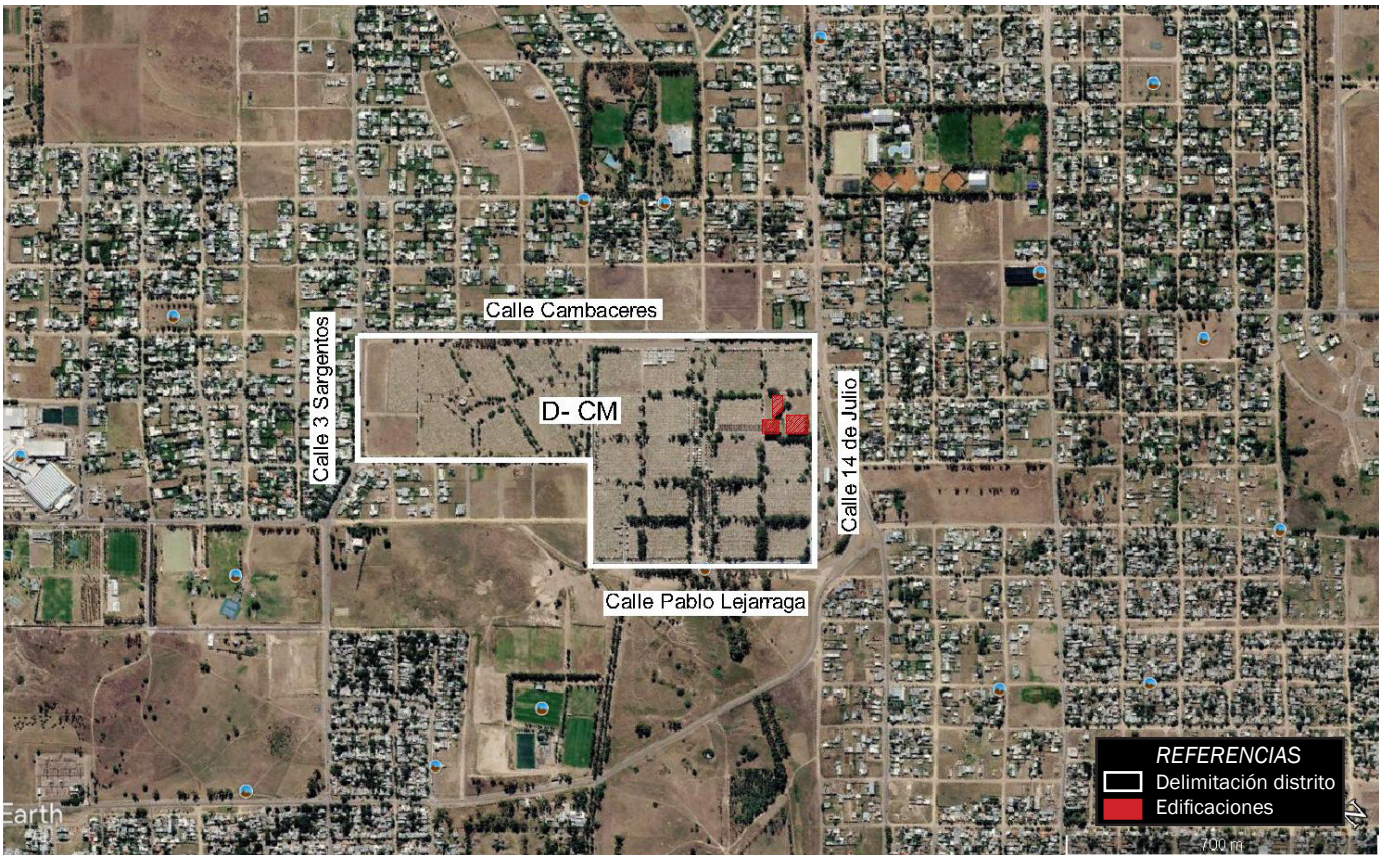
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 42 Ha
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-CP

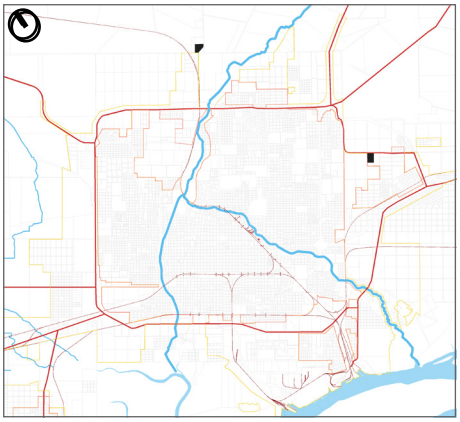
DISTRITO CEMENTERIOS PRIVADOS

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:

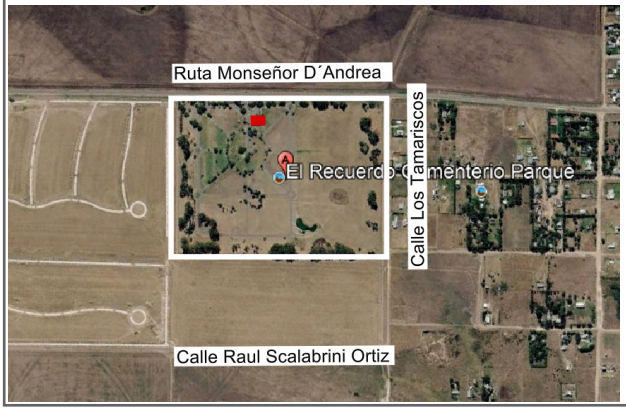


Indicadores:
Superficie de la parcela:

CEMENTERIO EL RECUERDO

CEMENTERIO PARQUE DE PAZ

CEMENTERIO ISRAELI



AU

D-AU

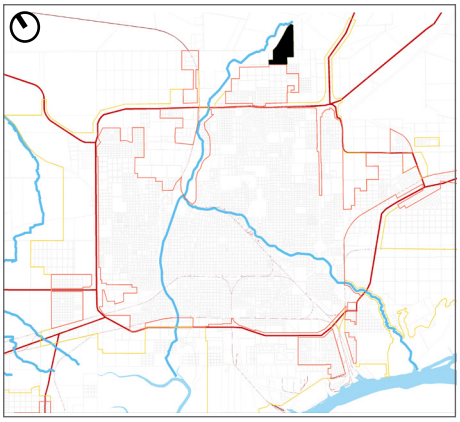
DISTRITO AUTÓDROMO

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

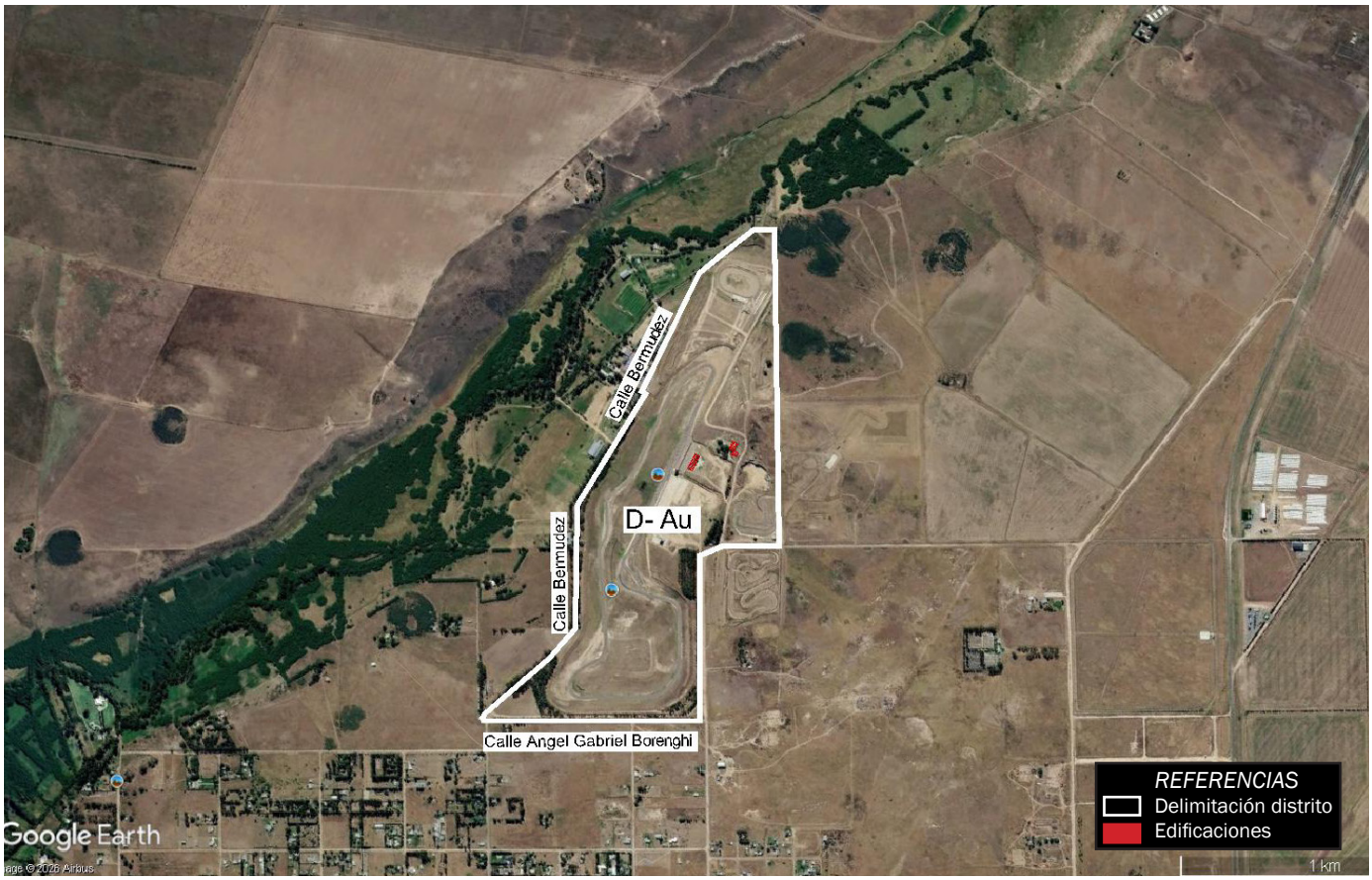
Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 1368 m2
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES



AU

D-M

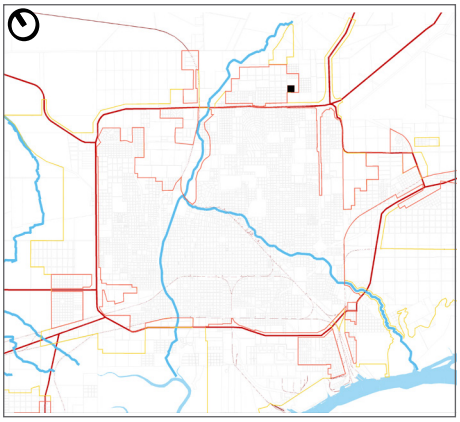
DISTRITO MIDGET

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 126 m2
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES

AC

D-Cnt

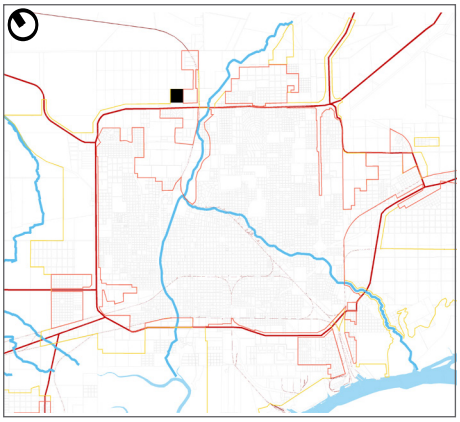
DISTRITO CONICET

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela:
FOS:
FOT:

DISPOSICIONES GENERALES

AU

DDR

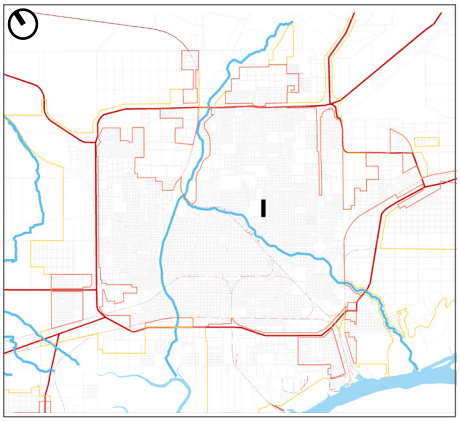
DISTRITO DEPORTIVO RECREATIVO LAS TRES VILLAS

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela:

DISPOSICIONES GENERALES

AC

D-Si

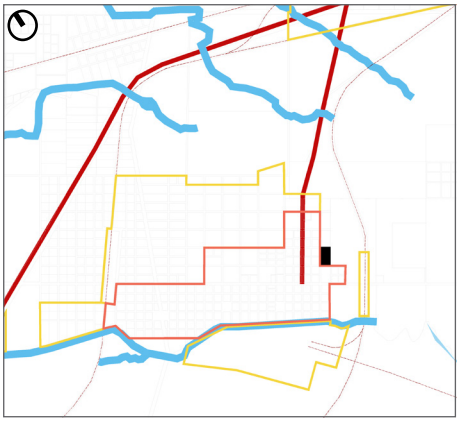
DISTRITO SILOS

3.2 DISTRITOS PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Carácter:

Objetivos:

Observaciones:



Indicadores:
Superficie de la parcela: 3 Ha

DISPOSICIONES GENERALES

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca

PLANILLA SÍNTESIS DE INDICADORES Y DE USOS

Agosto 2026

		Condicionante	Vehicular	CyD	AU-CH	AU-CAR1	AU-CAR2	AU-CAR3	AU-R1a	AU-R1b	AU-R2	AU-RM	AU-RPH	AU-RP1	AU-RP2	AU-ZPH1S	AU-ZPH2	AU-ZPH3	AU-RCT	AU-WH-RU	AU-WH-R1	AU-WH-R2	AU-WH-CAR3	AU-WH-RM	AU-WH-CT	AU-GC-CAR3	AU-GC-RM	AU-GC-ZPH1S	AU-GC-ZPH2	AU-CA-R	AU-CA-CAR3	AU-CA-RM	AC-FSR33	AC-FSR35	AC-FSR3	AC-FSR51	AC-FSC-NE-A	AC-FSC-NE-B	AC-FSC-NE-C	AC-FSC-NO-A	AC-FSC-NO-B	AC-EU1	AC-EU2	AC-EU3	AC-I1	AC-I2	AC-I3	AC-GC-EU1	AC-GC-EU2	AC-GC-Ly5	AC-GC-RPA	AC-CA-Ly5	AC-CA-EU2	AC-CA-I2	AC-CA-I3	AR-RPA	AR-
2.1 RESIDE	**2.1.5 Vivienda unifamiliar**				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
	2.1.6 Vivienda bifamiliar				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
	2.1.7 Vivienda multifamiliar	A/B	D		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP										UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
	2.1.8 Vivienda colectiva				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP							UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP					UP																				
2.2 COMERCIAL	**2.2.1 Minoristas en General**																																																									
	2.2.1.1 De pequeña escala (hasta 250m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.2.1.2 De mediana escala (de 250m2 a 1500m2)	A/	D	E	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UP	UP	UP	UP				UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC				UC	UC								UC
	2.2.1.3 Mercado o Centro Comercial (hasta a 5.000m2)	A/	D	E	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UP						UP	UP	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC				UC	UC								UC
	2.2.1.4 Grandes superficies comerciales (más de 5.000m2)	AC/	D	E	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.2.3 Con usos incómodos y/o peligrosos	A/B/	D	E					UC	UC	UC	UC			UC							UC	UC	UC			UC	UC			UC	UC	UC					UC	UC	UC	UC	UC	UC	UP	UP	UP				UC	UC	UP	UP	UP	UP	UP	UC
	2.2.2 Mayoristas																																																									
	2.2.2.1 de pequeña (hasta 500m2)	A			UC	UC	UC	UC	UP	UP	UP	UP		UC	UP						UC	UP	UC	UP		UC	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.2.2.2 De mediana escala (de 500m2 a 2000m2)	A/	D	E		UC	UC	UC	UP	UP	UP	UP			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UP			UP										UC
	2.2.2.3 de gran escala (más de 2000m2)	AC/	D	E		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UP	UP	UC				UP	UP	UP							UC
	2.2.3 de usos incómodos y/o peligrosos	A/B/	D	E					UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC					UC	UC	UC				UP	UP	UP				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC
2.5 EQUIPAMIENTOS	**2.5.1 Educación (enseñanza e investigación)**																																																								
	Establecimientos educativos en general	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Establecimientos educativos con laboratorio	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Institutos especializados en enseñanza (idioma, danzas, arte, e	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	2.5.2 Sanitario																																																								
	Servicios médicos y/o quirúrgicos con o sin internación																																																							
	Establecimientos con internación	A/C	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Establecimientos residenciales sociosanitarios	A/C/B			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Establecimientos sin internación	A	D		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Disribución de productos médicos y farmacias	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Establecimiento sanitario para atención de animales				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								
	2.5.3 Social y Deportivo																																																							
	Espacios abiertos																																																							
	Pequeña y mediana escala (hasta 2500m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Gran escala (mas de 2500m2)	A/C	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Espacios cubiertos																																																							
	Pequeña escala - local de actividades físicas recreativas (hasta	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP						UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Mediana escala (entre 700 y 2000m2)	A/C			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Gran escala (mas de 2000m2)	A/C	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Instalaciones Combinadas																																																							
	Pequeña y mediana escala (predio de hasta 2500m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP						UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Gran escala (predios de mas de 2500m2)	A/C	D						UP	UP	UP	UP			UC																																												
	2.5.4 Cultural																																																							
	Espacio cultural	A/C			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Espectaculos masivos/grandes equipamientos	A/C			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Equipamiento cultural con actividades incómodas	A/C			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.5.5 Religioso																																																							
	De pequeña y mediana escala				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	De gran escala	B			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
2.3 SERVICIOS	**2.3.2 Básicos y generales**																																																						
	Pequeña escala (hasta 500m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UC	UC			UP	UP	UC			UC	UP			
	Mediana escala (de 500 a 1500m2)		D	E	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Gran escala (mas de 1500m2)	A/C	D	E	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.3 Centrales																																																							
	Pequeña escala (hasta 700m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP						UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Mediana y gran escala (mas de 700m2)	A	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.4 Gastronómico																																																						
	Pequeña escala (hasta 500m2)	A			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
	Mediana escala (de 500 a 1500m2)	A/B/C	D		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
	Gran escala (mas de 1500m2)	A/B/C	D	E	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Especiales al aire libre	A/B/C	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC		UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.5 Servicio de hospedaje temporal																																																						
	Hotelería	A	D	E	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP						UP	UP	UP	UP		UP	UP			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	2.3.6 Recreativo																																																						
	Pequeña escala (hasta 1500m2)	A/B/C	D		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP								UP
	Gran escala (mas de 1500m2)	A/B/C	D	E	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.7 Fúnebres																																																						
	Equipamientos de servicios fúnebres	A/B			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC																								
	Cementerios y crematorios	AC																																																						
	2.3.8 Seguridad																																																							
	debaja o mediana intensidad e impacto (hasat 1000m2)	A	D		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	de actividades incómodas y/o peligrosas	A	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.9 Al automotor																																																							
	de pequeña y mediana escala (hasta 700m2)	A	D		UC	UC	UC	UP	UP	UP	UP	UP			UC						UC	UC	UC	UC		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Talleres mecánicos de gran escala (más de 700m2)	A/B	D									UC														UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Equipamientos de servicios al automotor con actividades integr	A/B	D									UC														UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Lavaderos	A/B	D		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC			UC	UC	UC	UC		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Estacionamiento	A	D		UC	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UC	UC	UC	UC			UP	UC	UP	UP		UP	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UP	UP	UC			UC	UP		UC
	2.3.11 Transporte y comunicación																																																						
	Servicio de vehículos habilitados con chofer para pasajeros	A/C	D								UC	UC	UC								UC	UC				UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	con chofer que transporta sustancias incomodas y/o peligrosas	A/C	D								UC	UC	UC								UC	UC				UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Depósito de vehículos de transporte	A/C	D						UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC				UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	Playaderos de transporte	A/C	D						UC	UC	UC	UC			UC						UC	UC				UC	UC			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC								UC
	2.3.12 Logística, depósitos y servicios productivos																																																						
	Depósito	A/C	D	E								UC													UC					UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		UC			UC	UC		UC
	Depósito peligroso	A/C	D	E								UC													UC					UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		UC			UC	UC		UC
	Plataformas de transferencia de cargas	A/C	D	E								UC													UC					UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		UC			UC	UC		UC
	Centros logísticos	A/C	D	E								UC													UC					UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC				UC	UC		UC			UC	UC		UC
	2.3.13 Infraestructuras	A/B/C			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	2.3.10 Estaciones de Servicio	A/B			UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
2.4 PRODUCTIVO	**2.4.1 Industrial**																																																							
	Primera categoría	L11459			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			UP	UP	UP	UP				UP	UP	UP	UP		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP				UP	UP	UP	UP			UP			UP
	Segunda categoría	L11459																																																					
	Tercera categoría	L11459																																																						
	Agropecuario																																																						
	Intensivo	A																																																					
	Extensivo	A																																																					
	Extractivo	A/B																																																					

Referencias

A	Factibilidad de localizacción
B	Evaluación de impacto ambiental
C	Evaluación de impactos urbanos y territoriales
D	Requerimiento de estacionamiento
E	Requerimiento carga y descarga
L11459	Sujeo a regimen establecido por la Ley Provincial 11459
/	Segun la escala del establecimiento se requiere una u otra evaluación de impacto

ÁREA	LOCALIDAD	ZONA	CARÁCTER	FOS %	FIS	FOT	ALTURA MÁX		RETIROS				SUBDIVISIÓN			USOS	OBSERV.
							PISOS	MTS	FR	LAT	BI - LAT	RF / CLM	DENSIDAD	SUPERF.	FRENTE		
URBANA	BAHÍA BLANCA	CH	CENTRO HISTÓRICO	60%	0,80	2,5	PB + 5	19 m				CLM	800 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		CAR - 1	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 1	60%	0,80	2,5	PB + E + 4	18 m				CLM	800 Hab/Ha	750 m²	25 mts		
		CAR - 2	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 2	60%	0,80	2,5	PB + E + 5	21 m				CLM	600 Hab/Ha	600 m²	20 mts		
		CAR - 3	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 3	60%	0,80	2	PB + 3	14 m				CLM	400 Hab/Ha	375 m²	15 m		*1
		R - 1A	RESIDENCIAL 1 A	60%	0,80	2	PB + 4	18 m				CLM	800 Hab/Ha	750 m²	25 mts		
		R - 1B	RESIDENCIAL 1 B	60%	0,80	1,5	PB + 3	15 m				(L -20)/2 (4 m)	400 Hab/Ha	750 m²	25 mts		
		R - 1C	RESIDENCIAL 1C	50%	0,60	1,8	PB + 3	15 m	4 m		3 m	3 m	400 Hab/Ha	850 m²	25 mts		
		R - 2	RESIDENCIAL 2	60%	0,80	1,5	PB + 2	10 m				(L -20)/2 (4 m)	500 Hab/Ha	500 m²	20 m		
		RM	RESIDENCIAL MIXTA	60%	0,80	2	PB + E + 1	12 m				(L -20)/2 (4 m)	200 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		RPH	RESIDENCIAL PARQUE HISTÓRICO	50%	0,60	1,2	PB + 2	12 m	4 m		2 m	(L -20)/2 (4 m)	100 Hab/Ha	500 m²	15 m		
		RP - 1	RESIDENCIAL PARQUE 1	30%	0,40	1,2	PB + 2	12 m	4 m		caso "B"	3 m	100 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		RP - 2	RESIDENCIAL PARQUE 2	45%	0,50	1,2	PB + 2	12 m	3 m	3 m		(L -20)/2 (4 m)	120 Hab/Ha	400 m²	17 m		
		ZPHS - 1	ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 1	60%	0,70	0,7	PB + 1	8 m					150 Hab/Ha	Ley 14.449/2	Ley 14.449/2		*2
		ZPHS - 2	ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 2	60%	0,70	1	PB + 2	10 m					150 Hab/Ha	Ley 14.449/2	Ley 14.449/2		*2
		ZPHS - 3	ZONA DE PROMOCIÓN DE HABITAT SOCIAL 3	60%	0,80	0,7	PB + 1	8 m					150 Hab/Ha	Ley 14.449/2	Ley 14.449/2		*2
		ZCD	ZONA CAMPAÑA DEL DESIERTO														
	INGENIERO WHITE	WH - RU	RECUPERACIÓN URBANA	40%	0,60	0,7	PB + 1	8 m					100 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		WH - R1	RESIDENCIAL 1	60%	0,65	1,2	PB + 1	7 m				(L -20)/2 (4 m)	200 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		WH - R2	RESIDENCIAL 2	60%	0,65	1,2	PB + 2	10 m				(L -20)/2 (4 m)	200 Hab/Ha	300 m²	12 m		*3
		WH - CAR - 3	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 3	60%	0,80	1,5	PB + 2	12 m				(L -20)/2 (4 m)	300 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		WH - RM	RESIDENCIAL MIXTO	40%	0,60	1,2	PB + 1	7 m				(L -20)/2 (4 m)	300 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		WH - CT	CONGELAMIENTO DE TEJIDO (Art. 101)														
	GENERAL CERRI	GC - CAR - 3	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 3	60%	0,80	1.5	PB + 2	12 m				SI	300 Hab/Ha	300 m²	12 m		*1
		GC - RM	RESIDENCIAL MIXTA	40%	0,60	1,2	PB + 1	7 m				(L -20)/2 (4 m)	300 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		GC - ZPHS - 1	ZONA DE PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL 1	60%	0,80	1	PB + 1	8 m					150 Hab/Ha	Ley 14.449/2	Ley 14.449/2		
		GC - ZPHS - 2	ZONA DE PROMOCIÓN DEL HABITAT SOCIAL 2	60%	0,80	1	PB + 1	8 m					150 Hab/Ha	Ley 14.449/2	Ley 14.449/2		
	CABILDO	CA - CAR - 3	COMERCIAL ADMINISTRATIVA RESIDENCIAL 3	60%	0,80	1,5	PB + 2	12 m				(L -20)/2 (4 m)	150 Hab/Ha	300 m²	12 m		*1
		CA - R	RESIDENCIAL	60%	0,65	1	PB + 1	8 m	3 m			(L -20)/2 (4 m)	150 Hab/Ha	300 m²	12 m		
		CA - RM	RESIDENCIAL MIXTA	60%	0,80	1	PB + 1	8 m	3 m			(L -20)/2 (4 m)	150 Hab/Ha	300 m²	12 m		
COMPLEMENTARIA	BAHÍA BLANCA	FSR 1	FRENTE SERVICIOS 1	40%	0,70	1,4		12 m	5 m		caso "C"	6 m	150 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		FSR 2	FRENTE SERVICIOS 2	50%	0,80	1,6		12 m	5 m		caso "C"	6 m	150 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		FSR 3	FRENTE SERVICIOS 3	50%	0,80	1,6		12 m	5 m		4 m	6 m	150 Hab/Ha	800 m²	20 m		
		ZVN	ZONA VALLE NAPOSTÁ	20%	0,40	0,3		7 m	5 m		5 m	5 m	50 Hab/Ha	1000 m²	20 m		*4
		I 1	INDUSTRIAL 1 (BAJO IMPACTO)	60%	1	2,5		12 m	4 m		caso "C"	5 m	150 Hab/Ha	600 m²	20 m		*2
		I 2	INDUSTRIAL 2 (IMPACTO MEDIO)	60%	1	2,5		15 m	4 m		4 m	5 m	100 Hab/Ha	800 m²	25 m		*2
		I 3	INDUSTRIAL 3 (ALTO IMPACTO)	60%	1	3		25 m	5 m		5 m	5 m	50 Hab/Ha	1200 m²	30 m		*2
		EU - 1	EXTRA URBANO 1	30%	0,40	1,2	PB + 2	12 m	4 m		caso "B"	3 m	80 Hab/Ha	2000 m²	30 m		
		EU - 2	EXTRA URBANO 2	45%	0,50	1,2	PB + 2	12 m	3 m		caso "B"	(L -20)/2 (6 m)	100 Hab/Ha	1000 m²	20 m		*5
		EU - 3	EXTRA URBANO 3	30%	0,40	1,2	PB + 2	12 m	4 m		caso "C"	(L -20)/2 (6 m)	100 Hab/Ha	1500 m²	20 m		*5 *6
		RCT	RESERVA PARA COMPLETAMIENTO DE TEJIDO														
		DRAC	DEPORTIVA, RECREATIVA, AMBIENTAL, CULTURAL														
	GENERAL CERRI	GC - EU 1	EXTRA URBANO 1	30%	0,40	1,2	PB + 2	12 m	4 m		caso "B"	3 m	80 Hab/Ha	2000 m²	30 m		
		GC - EU 2	EXTRA URBANO 2	45%	0,50	1,2	PB + 2	12 m	3 m		caso "B"	(L -20)/2 (6 m)	100 Hab/Ha	1000 m²	20 m		*5
		GC - LyS	LOGÍSTICA Y SERVICIOS	60%	0,80	1		12 m	5 m		caso "C"	6 m	150 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		GC - PA	PROTECCIÓN AMBIENTAL														
	CABILDO	CA - LyS	LOGÍSTICA Y SERVICIOS	60%	0,80	1		12 m	5 m		caso "C"	6 m	150 Hab/Ha	600 m²	20 m		
		CA - EU 2	EXTRA URBANO 2	45%	0,50	1,2	PB + 2	12 m	3 m		caso "B"	(L -20)/2 (6 m)	100 Hab/Ha	1000 m²	20 m		*5
		CA - I2	INDUSTRIAL 2 (IMPACTO MEDIO)	60%	1	2,5		15 m	3 m		caso "A"	5 m	50 Hab/Ha	1200 m²	30 m		
		CA - I3	INDUSTRIAL 3 (ALTO IMPACTO)	60%	1	3		25 m	5 m		caso "A"	5 m	100 Hab/Ha	1200 m²	30 m		
RURAL	B B	RA	RESERVA AMBIENTAL														
		CITA	CENTRO DE INTERÉS TURÍSTICO AMBIENTAL	20%	0,30	0,20	PB + 1	7,5 m	5 m		5 m	5 m		2500 m²	40 m		*7. Residencia
ZONA USOS ESPECÍFICOS (ZUE)	BAHÍA BLANCA	JP	JURISDICCIÓN PUERTO	Aplica normativa provincial Ley 11.414, anexo I. Aplica normativa nacional (creación área portuaria).													
		AE	AEROPUERTO	Aplican normativas provinciales y nacionales													
		UNS - A	UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR - A	15%	0,30	0,30		6 m									
		UNS - B	UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR - B	40%	0,50	1	PB + 2	15 m									
		UNS - C	UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR - C	60%	0,70	2	PB + 3	18 m	6 m								
		UNS - E	UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR - D														
		FCS	FERROCARRIL SUR														*8
		SVI	SEMINARIO Y VILLA INMACULADA														*8
		EA	EJÉRCITO ARGENTINO														*8
		MV	MERCADO VICTORIA														*8
		FCN	FERROCARRIL NOROESTE														*8
		FCG	FERROCARRIL GRÜNBEIN														*8
		FCSP	FERROCARRIL SPURR														*8
		TF	TIRO FEFDERAL														*8
	GENERAL CERRI	GC - FRC	FRIGORÍFICO CUATREROS														*8
		GC - FCA	ESTACIÓN FERROVIARIA AGUARÁ														*8
		GC - FCGC	ESTACIÓN FERROVIARIA GENERAL CERRI														*8

OBSERVACIONES

* 1 Centros barriales.

* 2 La misma zona se repite en áreas complementarias.

* 3 CH 2A65 (parcelas procrear) NO APLICA RETIRO LATERAL. Admite 50% de ocupación del retiro de frente.

* 4 Ver reglamentación específica para la zona, mapa de riesgo y normativa de protección ambiental.

* 5 La disopnibilidad de agua permite subdivison de 600 m2.

* 6 No se autorizará la presentación de proyectos de arquitectura hasta no contar con las obras establecidas en el apartado “espacio público”.

* 7 Ordenanza 15.637 y 16.249.

* 8 Según plan particularizado.

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Bahía Blanca

PLANOS DE CLASIFICACIÓN de ÁREAS y de ZONAS

Agosto 2026

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS - PROPUESTA

REFERENCIAS

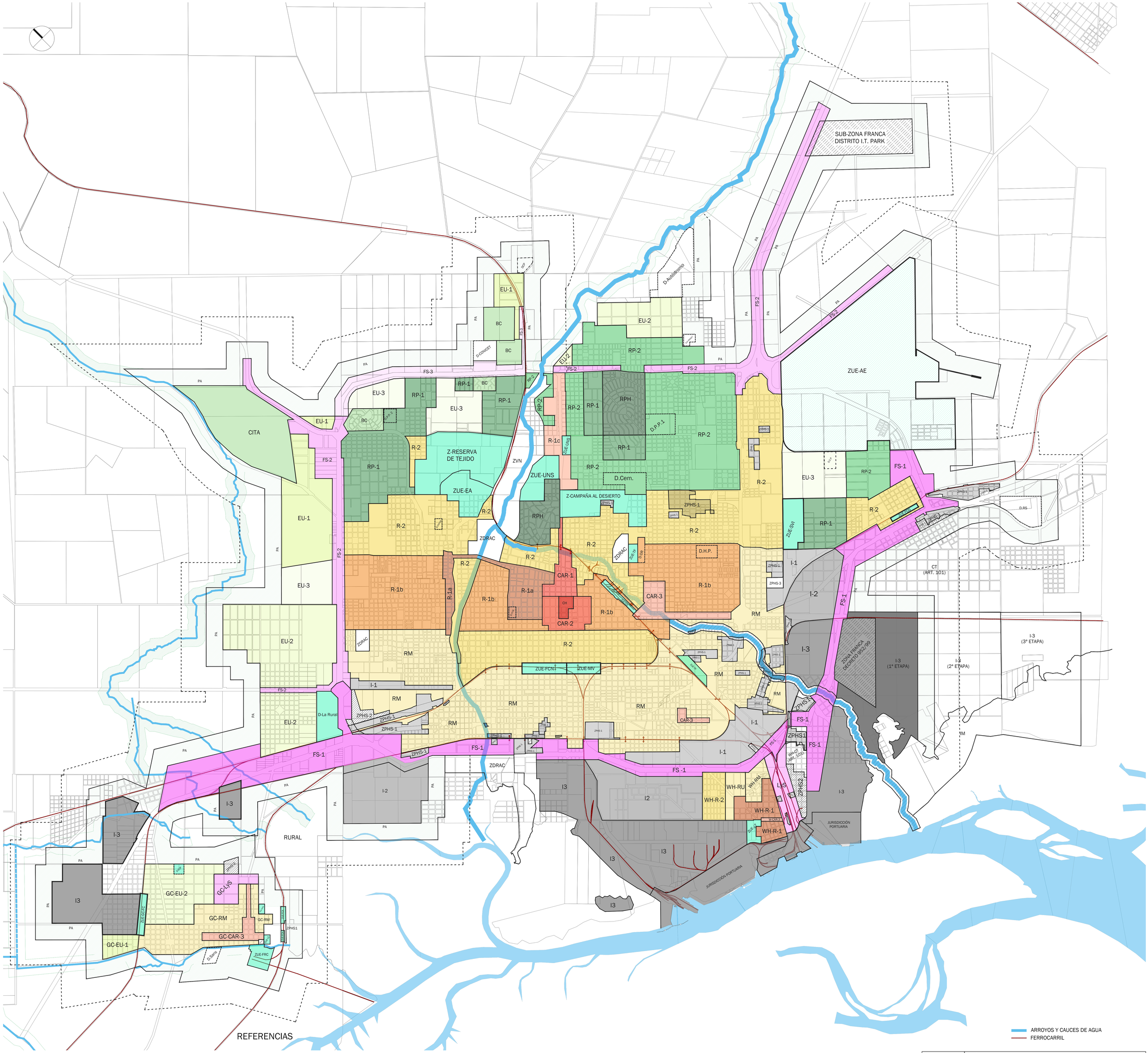
- ARROYOS Y CAUCES DE AGUA
- FERROCARRIL
- ÁREA URBANA
- ÁREA COMPLEMENTARIA
- ÁREA RURAL

Municipalidad Bahía Blanca
Secretaría de Planificación Urbana

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
PARTIDO DE BAHÍA BLANCA
BAHÍA BLANCA - CERRI - WHITE

USO LEGAL DEL SUELO - COMPARATIVA CÓDIGO CPU/COUT

ESC: 1:30000 FECHA: 04/08/2026



ZONIFICACIÓN - PROPUESTA

REFERENCIAS

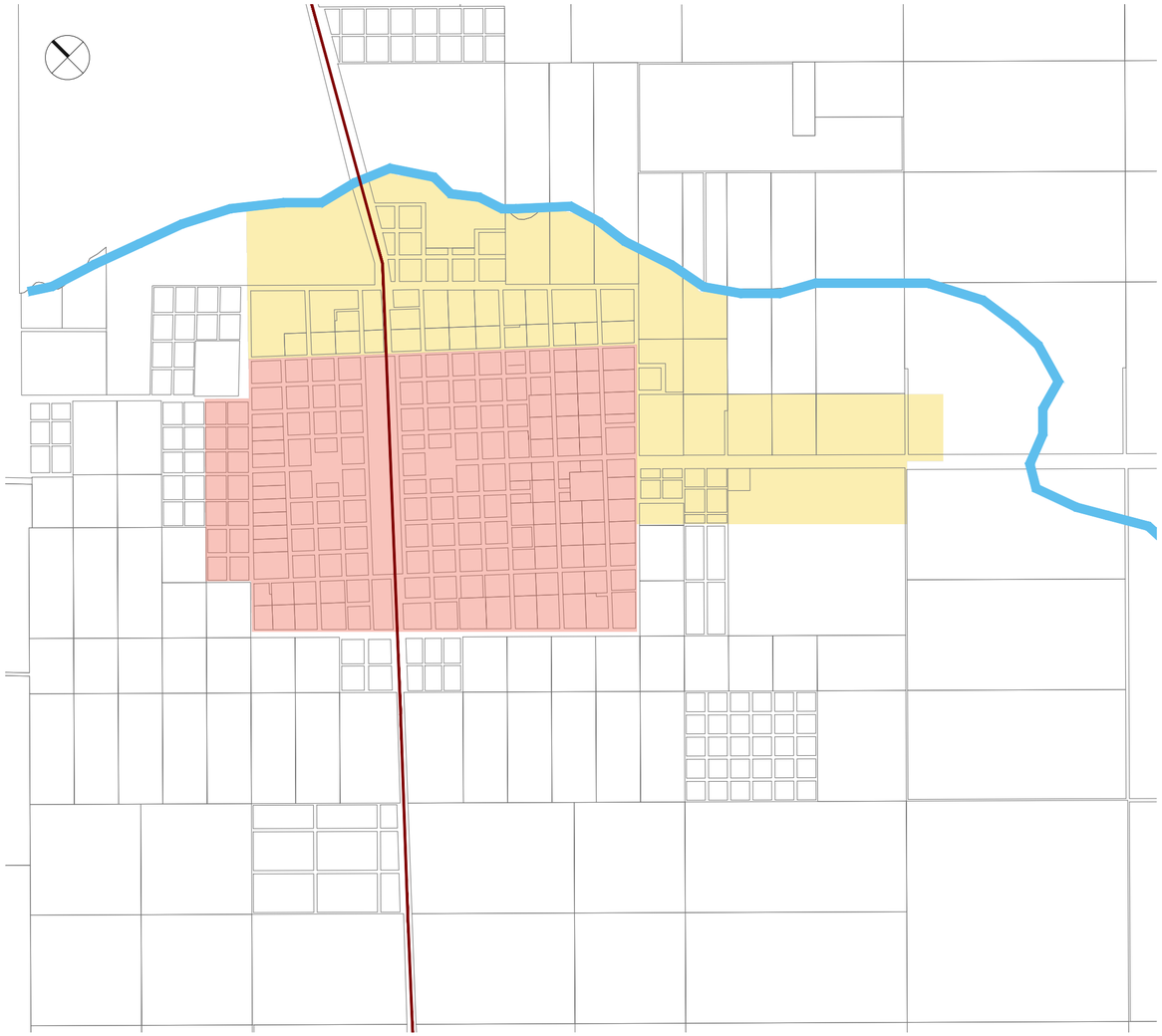
- RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO
- COMERCIAL ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL-1
- COMERCIAL ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL-2
- COMERCIAL ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL-3
- RESIDENCIAL-1A
- RESIDENCIAL-1B
- RESIDENCIAL-1C
- RESIDENCIAL-2
- RESIDENCIAL MIXTO
- RESIDENCIAL PARQUE HISTÓRICO
- RESIDENCIAL PARQUE -1
- RESIDENCIAL PARQUE -2
- BARRIO CERRADO
- EXTRAURBANA-1
- EXTRAURBANA-2
- EXTRAURBANA-3
- INDUSTRIAL-1
- INDUSTRIAL-2
- INDUSTRIAL-3
- LOGÍSTICA Y SERVICIOS
- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- FRENTE SERVICIOS CIRCUNVALACIÓN
- FRENTE SERVICIOS A RUTA
- ZONA USO ESPECIAL SUJETO A PLAN PARTICULARIZADO
- ZDRAC: ZONA DEPORTE RECREATIVA AMBIENTAL CULTURAL

Municipalidad Bahía Blanca
Secretaría de Planificación Urbana

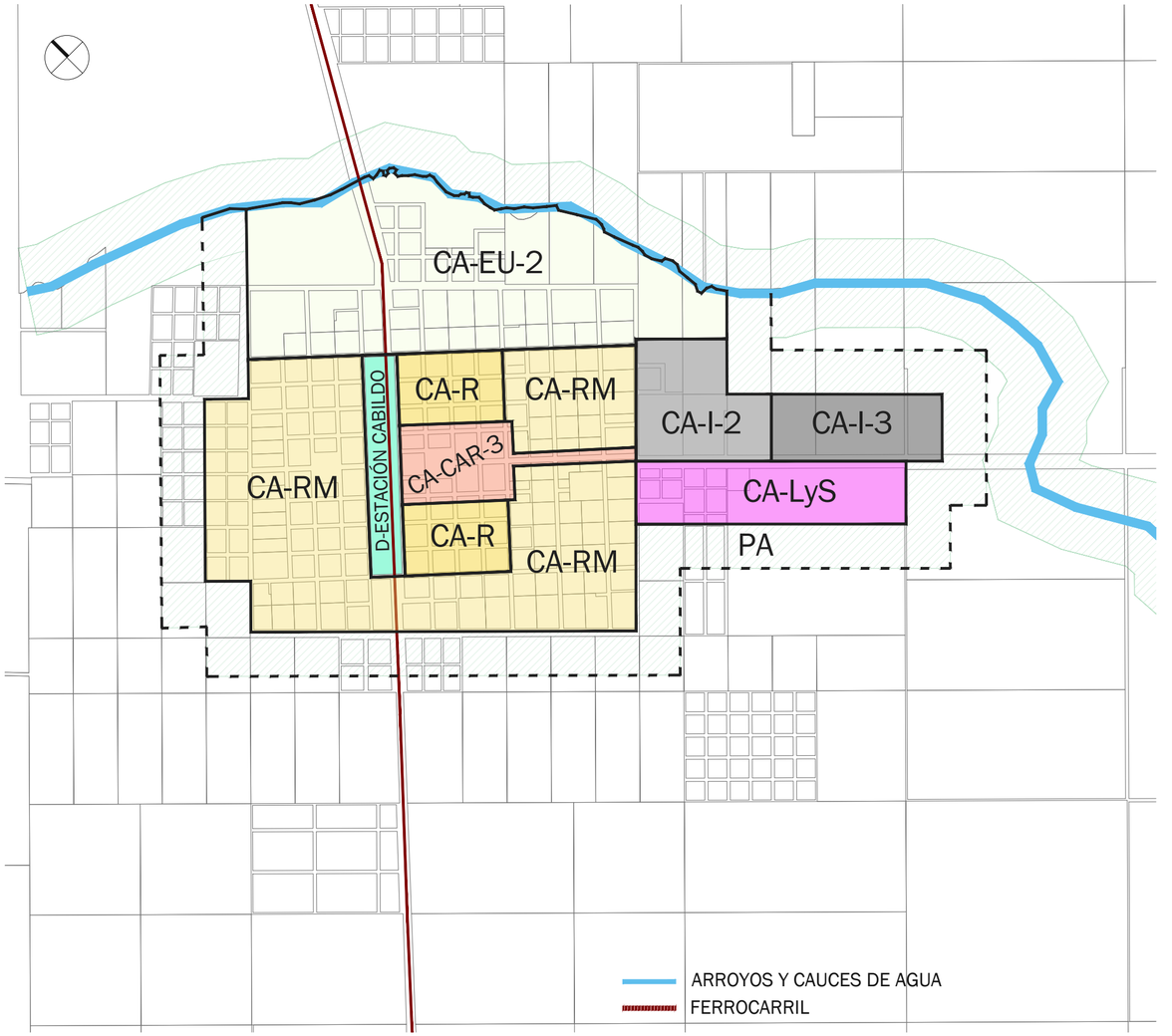
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
PARTIDO DE BAHÍA BLANCA
BAHÍA BLANCA - CERRI - WHITE

USO LEGAL DEL SUELO - COMPARATIVA CÓDIGO CPU/COUT

ESC: 1:30000 FECHA: 04/08/2026



CLASIFICACIÓN DE ÁREAS - PROPUESTA



ZONIFICACIÓN - PROPUESTA

- COMERCIAL ADMINISTRATIVO RESIDENCIAL-3
- RESIDENCIAL-2
- RESIDENCIAL MIXTO
- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- INDUSTRIAL-2
- INDUSTRIAL-3
- EXTRAURBANA-3
- LOGÍSTICA Y SERVICIOS

Municipalidad Bahia Blanca
Secretaría de Planificación Urbana

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PARTIDO DE BAHÍA BLANCA

CABILDO

USO LEGAL DEL SUELO - COMPARATIVA CÓDIGO CPU/COUT

ESC: 1:20000

FECHA: 04/08/2026