



## **4078-16 - Modificación C. O. Territorial**

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

### **VISTO:**

El expediente 4102-1308/2014, expediente 4102-1373/2014, el Código de Ordenamiento Territorial vigente para el partido de San Antonio de Areco, el informe adjunto de Reforma del Código de Ordenamiento para el Partido de San Antonio de Areco; y

### **CONSIDERANDO:**

-

Que es necesario tener en cuenta los antecedentes del nuevo Código de Ordenamiento Territorial que entro en vigencia en el año 2014;

Que diez años atrás, en 2004, el Departamento Ejecutivo del Partido de San Antonio de Areco llamó a Concurso para la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial (Expediente N° 4102-1490-S/04).

Que entre las propuestas recibidas, sobresalió la presentada por la Universidad Nacional de La Plata (UNLP), que resultó elegida por la calidad de su propuesta metodológica y por los antecedentes de la Unidad de Investigación N° 5 de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo que tomaría a cargo la encomienda.

Que el HCD convalidó por Ordenanza N° 2.898/2004, el Convenio Marco entre la UNLP y la Municipalidad de San Antonio de Areco.

Que en Septiembre de 2006 el equipo dirigido por el Arq. Néstor Bono entregó el Informe Final “Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de San Antonio de Areco” y la propuesta para un nuevo Código de Ordenamiento Territorial.

Que en Diciembre de 2009 se realizó la Audiencia Pública con vecinos, profesionales e instituciones. Dos años más tarde, a fines de 2011 se aprobó la Ordenanza 3647/11 y en 2012 hubo que rectificarla por medio de una nueva Ordenanza, la N° 3754/12 siguiendo las observaciones que indicó la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT).

Que finalmente, el 13 de febrero de 2014 se publicó el Decreto Provincial 12/2014 (Boletín Oficial N° 27.259) que convalidó la citada Ordenanza 3647/11 y su rectificatoria 3754/12.

///

/// 2ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

Que es necesario tener en cuenta la importancia de la revisión constante del planeamiento territorial del partido de San Antonio de Areco;

Que dicha planificación territorial consiste en identificar problemas, imaginar soluciones alternativas para los mismos y seleccionar la que resulte más conveniente. Para ello, uno de los elementos esenciales del proceso lo constituyen las instancias de evaluación;

Que teniendo en cuenta la potestad municipal prevista en el Código de Ordenamiento Territorial vigente para el partido de San Antonio de Areco que en su art. III.12.3 establece la posibilidad de “.....revisión periódica del Plan cada tres (3) años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados”... “En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan”, es que la Municipalidad de San Antonio de Areco sostiene la necesidad de reforma del COT vigente;

Que esta competencia municipal comprende las potestades de redeterminar áreas y sus respectivos usos a partir de la sanción de una ordenanza que contenga los lineamientos urbanísticos y de planificación aplicables al partido de San Antonio de Areco, comprendiendo aspectos tales como las decisiones relativas a la ubicación de los usos no conforme que han sido creados burlando la normativa vigente, identificando los mismos y readecuándolos a las necesidades actuales; y los graves problemas que acarrear las contingencias climáticas que han provocado inundaciones en torno al área circundante al río Areco, desprendiéndose la necesidad de reordenar los requerimientos administrativo/legales necesarios a ese fin, todo ello con el fin de evitar la creación de obstáculos urbanísticos onerosos e insostenibles urbanística y ambientalmente en el futuro;

Que la sanción de la ley provincial 14.449 de `Acceso Justo al Hábitat` ha venido a introducir nuevos postulados y principios generales aplicables a la gestión municipal, obligando al municipio a tener en cuenta ciertos lineamientos y a establecer prioridades en cuanto al acceso a la vivienda digna para los sectores menos favorecidos, facultando a los municipios a valerse de las herramientas urbanísticas contenidas en la ley, tales ///

/// 3ª

### **REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

como la previsión a futuro de áreas donde se pretende instalar conjuntos de vivienda de interés social y la aplicación de la plusvalía urbana como forma de financiamiento de obras urbanísticas;

Que los aspectos para asegurar lineamientos obligatorios y las políticas de urbanismo actuales necesitan revisarse a fin de obtener un crecimiento armónico y planificado en la ciudad, teniendo como ejes principales:

1- Fortalecer su perfil productivo de Areco.

2-Favorecer el acceso al suelo y la vivienda, con las respectiva ampliaciones de infraestructura, servicios básicos y equipamiento comunitario.

3-Reconocer y dinamizar el eje Quetgles – Nuevo circuito bulevares.

#### 4- Zona de Preservación Patrimonial.

5- Reorganizar las políticas de suelo en torno al río Areco con el fin de buscar una solución a las inundaciones y fijar lineamientos que permitan a la población establecerse bajo criterios razonables y sostenibles;

Que los citados lineamientos que guían la necesidad de reforma del COT obran en el presente expediente bajo el nombre 'Informe explicativo de la Reforma del Código de Ordenamiento Territorial para el partido de San Antonio de Areco' en el que se detallan los principales aspectos a reformar conjuntamente con las propuestas introducidas en el presente proyecto;

Que en suma, todas las problemáticas enumeradas llevan a la necesidad de sancionar una modificación del actual COT debido a las deficiencias que presenta como norma reguladora del planeamiento, ello por cuanto han pasado ya 8 años desde su sanción cambiando totalmente las condiciones de planeamiento en las ciudades del partido.

Que de esta manera, sancionar una nueva ley de ordenamiento urbano que de soluciones a los ejes conflictivos que se plantean, resulta indispensable.

Que este reordenamiento debe realizarse teniendo en cuenta todas las dificultades con las que se encuentra la Municipalidad al momento de planificar y hacer una ciudad que tenga carácter inclusivo donde la administración ocupe el rol de intermediador y recondutor de los recursos tierra e ingresos fiscales que surgen del crecimiento de la ciudad. ///

/// 4ª

#### **REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, por mayoría, resuelve sancionar la siguiente :

#### **ORDENANZA**

-

**ARTÍCULO 1º:** Modifíquese el art. III.1.3.2. del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

#### ***III.1.3.2. RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS***

#### ***DISTRITOS CENTRALES:***

*ZONA CENTRAL 1: Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, financieras, comerciales, administrativas, de amenidades, residenciales y de servicios, cuya escala de prestación alcanza a todo el Partido.*

*ZONA CENTRAL 2: La destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicios, siendo compatible con el uso residencial*

*ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS: Sectores especializados donde se propicia la localización de actividades vinculadas al turismo y aquellas complementarias, así como a la recreación y el esparcimiento.*

### **DISTRITOS RESIDENCIALES:**

*ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el propósito de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad*

*DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL: Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna normas e indicadores específicos. Los conjuntos habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.*

*ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente. ///*

*/// 5ª*

### **REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y áreas verdes afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido. Los clubes se consideran Zonas de esparcimiento semi-público*

### **DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO:**

*ZONA BANDA DE CIRCULACIÓN: La destinada a la localización de actividades vinculadas a las prestaciones de servicio al transporte automotor, de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios vinculadas al turismo en general.*

*DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS: Sectores donde se encuentran grandes equipamientos e instalaciones de infraestructura ubicados en las áreas Urbana, Complementaria o Rural.*

### **DISTRITOS INDUSTRIALES:**

*ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su*

*funcionamiento*

**AREAS ESPECIALES:**

*ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Son aquellos sectores que incluyen a los inmuebles y sitios considerados de valor arquitectónico, estilístico, histórico, urbanístico o simbólico que forman parte de la memoria colectiva y de la identidad, cuya permanencia está sometida a acciones de preservación y/o protección.*

*ZONA DE RECUPERACIÓN: Zona no apta para usos determinados en su estado actual que resulta recuperable mediante obras o acciones determinadas.*

*ZONAS DE RESERVA: Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa resultan de interés específico en previsión de futuras ampliaciones. ///*

*/// 6ª*

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*AREAS ABIERTAS Y ESPACIOS VERDES: las destinadas principalmente a las actividades recreativas, el ocio activo y pasivo, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Incluye los parques y plazas afectadas con este destino en cualquiera de los núcleos urbanos del partido.*

-

**ARTÍCULO 2º:** Modifíquese la definición de “LOCAL DE SEGUNDA CLASE” correspondiente al art. III.1.3.6. del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, la que quedará redactada de la siguiente forma:

*LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano, patio de segunda categoría o por conductos con o sin medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior; a saber: Cuartos de baños, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deberán ventilar necesariamente a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.*

-

**ARTÍCULO 3º:** Incorpórese como último párrafo del art. III.2.1.11.1. del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el siguiente texto:

*Previa aprobación de la O.T.M., las cesiones de espacios verdes podrán adoptar en los casos de subdivisiones menores a 1 ha. la materialización de una franja verde contigua a la acera de uso público.*

-

**ARTÍCULO 4°:** Incorpórese como último párrafo del art. III.2.2.8. del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el siguiente texto:

*Podrán superar el plano horizontal a nivel de la altura máxima de fachada permitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos. En todos estos casos, sin exceder un plano límite distante 3 m de ese plano horizontal y manteniéndose debajo de otro, inclinado 45°, apoyado en la intersección del vertical correspondiente a la L.M. con / /*

*/// 7ª*

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*dicho horizontal. El plano límite sólo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a 45°, por antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos y chimeneas cuando sean exigidos por la O.T.M.*

**ARTÍCULO 5°:** Modifíquese el art. III.2.2.10.2 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el que quedará redactada de la siguiente forma:

*III.2.2.10.2. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA*

*Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para unidades de viviendas. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano*

*Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventila locales de primera y tercera clase en una única viviendas unifamiliar:*

*Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 3m*

*Dimensiones del patio de primera categoría al cual ventilan locales de primera y tercera clase de dos o más viviendas unifamiliares:*

*Superficie mínima: 16 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 4m*

**ARTÍCULO 6°:** Modifíquese el art. III.2.2.10.3 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el que quedará redactada de la siguiente forma:

*III.2.2.10.3. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA*

*Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:*

*Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 8 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2.50*

*m*

-

**ARTÍCULO 7°:** Sustitúyase el cuadro del art. III.3.1.6. del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, por el siguiente: ///

/// 8ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO	
SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CODIGO
Zona A : Residencial exclusiva	R3bl, R3bll, UE, Re1, Re2, Re3, Re4, Re5
Zona B : Residencial mixta	C1, C2, ST, R1al, R1all, R1bl, R1bll, R2al, R2all, R2aIII, R2bl, R2bll, BC1, BC2, BC3
Zona C : Industrial exclusiva	ZIE
Zona D : Rural	AC, Rural

**ARTÍCULO 8°:** Incorpórese como último párrafo del art. III.4.5.5 del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 -, el siguiente texto:

*Las especies existentes en la vereda que forman parte del arbolado urbano, deberán constar en todos los planos de obras particulares, ya sean de regularización o de obra nueva, indicándose en los mismos, las distancias entre el centro del tronco del ejemplar y los ejes medianeros y líneas municipales, marcados de forma perpendicular a éstos últimos.*

-

**ARTÍCULO 9º:**Sustitúyanse las Hojas de Zona del art III.8.1 del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014 por el Anexo 1 -HOJAS DE ZONA DEL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO, el que forma parte integrante de la presente.

**ARTÍCULO 10º:**Suprímense los art III.8.2 y III.8.3 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014.

-

**ARTÍCULO 11º:**Sustitúyanse las tablas del art. III.8.4.del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, las que quedarán redactadas conforme el Anexo 2 – PLANILLA SÍNTESIS POR ZONA, el que forma parte integrante de la presente.

///

/// 9ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

**ARTÍCULO 12º:** Sustitúyanse las tablas del art. III.9del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, las que quedarán redactadas conforme el Anexo 3 – DELIMITACION CATASTRAL DE ZONAS, el que forma parte integrante de la presente

-

**ARTÍCULO 13º:** Sustitúyanse las tablas del art. III.10.1 del Código de Ordenamiento Territorial - Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, las que quedarán redactadas conforme el Anexo 4 – PLANILLAS DE USOS DEL PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO, el que forma parte integrante de la presente

-

**ARTÍCULO 14º:**Suprímense los art. III.10.2 y III.10.3 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014.

-

**ARTÍCULO 15º:**Modifíquese el nombre de la Zona de Protección Patrimonial – ZPP del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, por el nuevo nombre Casco Histórico – CH.

-



**ARTÍCULO 16°:** Apruébense los nuevos planos de zonificación y las tablas del art. III.9 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, las que quedarán redactadas conforme el Anexo 3 –

**ARTÍCULO 17°:** Deróguense las ordenanzas 3514/10 y 3589/10 y agréguese al Capítulo 6 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el artículo III.6.6 con el siguiente texto:

*III.6.6. RESTRICCIÓN HIDRÁULICA. En los polígonos indicados como Restricción Hidráulica en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo*

*///*

*/// 10ª*

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*5, solamente podrán realizarse construcciones elevadas mediante pilotes (columnas) a nivel fijo de +2,20 m, tomados desde el punto medio de la Línea Municipal.*

*Para el cálculo del FOT y del FOS, no se tendrá en cuenta la superficie semicubierta generada por la elevación de la construcción, y sólo podrán instalarse locales de servicio como depósitos, lavaderos, garajes y cajas de escalera. Pudiendo cerrarse únicamente una superficie de 10 m<sup>2</sup>.*

*Prohíbese todo relleno o aporte de tierra dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo 5, exceptuándose, los casos en que podrá nivelarse el terreno con pendiente hacia la calle, no debiendo superar en ningún caso, los 20 cm. de tierra sobre el nivel de la misma.*

*Esta excepción, será aprobada mediante permiso otorgado por la Oficina Técnica Municipal competente, la que podrá solicitar, cuando lo estime necesario, un informe técnico de profesional habilitado.*

*III.6.6.1. Prohíbese todo proyecto de división o subdivisión en los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, que incrementen el número de parcelas preexistente, hasta tanto cuenten con la aprobación previa de la Autoridad del Agua.*

*III.6.6.2. En caso de solicitud de ampliaciones de construcciones existentes dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, se deberá contar con previa autorización de la Oficina Técnica Municipal correspondiente, quienes indicarán como deberá realizarse el relleno y nivelación del terreno.*

*III.6.6.3. Prohíbese todo cercamiento de las parcelas incluidas dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, por cercos de mampostería, similares o alambre tejido sobre las medianeras y líneas municipales que actúen como efecto de barrera para el escurrimiento del agua.*

*Solo se permitirá el cerco vivo (arbustos) y/o alambrado de 7 hilos o similar.*

*III.6.6.4. Para todos los accesos a las parcelas incluidas dentro de los polígonos indicados como Restricción Hidráulica, se prohíbe la colocación de alcantarillado, *///**

/// 11ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*badenes, etc. y, en caso de ser requeridos se solicitará autorización a la O.T.M., quién supervisará las cotas de nivel, el diámetro de alcantarilla y colocación de la misma.*

-

**ARTÍCULO 18°:** Incorpórese al Capítulo 6 del Código de Ordenamiento Territorial -Ordenanza 3647/11 y modif. 3754/12 convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo 12/2014, el artículo III.6.7 con el siguiente texto:

-

**III.6.7. INTERDICCIONES.***En los polígonos indicados como Interdicción en el plano de zonificación de la Localidad de San Antonio de Areco del Anexo 5, deberán realizarse los saneamientos hidráulicos y/o ambientales para permitir la posterior habilitación de los sectores al uso urbano. Éstos sectores se registrarán por lo dispuesto por el art. 101 del Decreto Ley 8912/77.*

*Los sectores comprenden los inmuebles denominados catastralmente como:*

- *Circ. I Secc. C, Qta. 2, Pcs. 1, 2 y 3 (desembocadura de la cuenca este);*
- *Circ. I Secc. C, Qta. 13, Pcs. 4b, 11b y 11w;*
- *Circ. I, Secc. C, Qta. 59, Pcs. 1a y 2;*
- *Circ. I Secc. C, Qta. 64, Mz. 64b, Pc. 1, Circ. I Secc. C, Qta. 67, Pc. 1a, Circ. I Secc. C, Qta. 69, Pc. 1a, Circ. I Secc. C, Qta. 70, Pcs. 1 y 2, Circ. II, Secc. A, Qta. 46, Pc. 9;*
- *Circ. II, Secc. R, Pc. 52b,*

*La aprobación de subdivisiones y/o construcciones quedarán sujetas a las certificaciones de los organismos provinciales competentes que acrediten el cumplimiento de las condiciones exigidas para cada caso*

-

**ARTÍCULO 19°:** Incorpórese como último párrafo del art. III.7.3. del Código de Ordenamiento Territorial, el siguiente texto:

///

/// 12ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

**SANCIONES.** *Todo incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, verificado mediante Acta de Constatación, dará lugar a la aplicación de las sanciones que establece el Código de Faltas Municipal.*

*La O.T.M. intimará al infractor a la inmediata restitución del terreno al estado anterior, quedando constancia que todo perjuicio que ocasionen a terceros por las acciones realizadas, serán de su absoluta y total responsabilidad.*

**ARTÍCULO 20°:** *Incorpórese en el primer párrafo del art. III.2.2.1. del Código de Ordenamiento Territorial, el siguiente texto:*

**INFRAESTRUCTURA.** *Dispónese la obligación de contar, para cada loteo que se genere por creación, ampliación o reestructuración en el Partido, con la infraestructura exigida por el art. 62 DL 8912/77, su decreto reglamentario N. 1.549/83 y los decretos municipales que determinen el tipo de obras para cada caso particular.*

*Para las obras de infraestructura a exigirse, se tomaran en cuenta sin perjuicio de lo anteriormente establecido, los siguientes factores: existencia de apertura de calles, cantidad de parcelas a crearse, el acceso y cercanía a las redes centrales de los servicios exigidos, las densidades establecidas y el crecimiento poblacional.*

*Área Urbana:*

- a- Apertura de calles existente: cloacas, agua, electricidad, veredas, arbolado y fibra óptica.*
- b- Apertura de calles a realizarse: cloacas, agua, electricidad, alumbrado, desagües pluviales, cordón cuneta, pavimento, veredas, arbolado y fibra óptica.*

*Área Urbana de Bajas Densidades:*

- a- Apertura de calles existente: cloacas, agua, electricidad, fibra óptica y arbolado.*
- b- Apertura de calles a realizarse: cloacas, agua, alcantarillado, desagües pluviales, electricidad, alumbrado, entoscado, arbolado y fibra óptica. ///*

*/// 13ª*

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*Área Rural:*

- a- apertura de calles existente: --*

b- *apertura de calles a realizarse: entoscado, alcantarillado y desagües pluviales.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto, la O.T.M previa evaluación del caso, podrá exigir la conexión a las redes centrales, ejecutar redes pequeñas propias o individuales del servicio exigido en condiciones de ser conectadas a la red central ulteriormente, todo ello en base a los criterios contenidos en este artículo.*

**ARTÍCULO 21°:** Incorpórese en el primer párrafo del art. III.2.2.1. del Código de Ordenamiento Territorial, el siguiente texto:

**APROBACION.** *La autorización municipal que habilite tramitaciones por permisos de obra, subdivisiones y cualquier otro acto que modifique los usos de suelo urbano, no se expedirá hasta tanto no se demuestre cumplir con los requerimientos de infraestructura exigidos.*

*Recaerá sobre cada parcela generada o planificada que no cumpla con dichos requisitos, una interdicción de venta, la que podrá ser dada de baja una vez aprobado el plan de obras de infraestructura que exija el Municipio.*

*Los proyectos que cuenten a la fecha de esta ordenanza, con la aprobación del procedimiento de subdivisión, hayan sido o no efectivamente loteados, deberán adecuarse, no obstante dicho loteo, a la exigencia establecida en la presente sección.*

*En estos casos, la interdicción de venta pesará sobre cada uno de los lotes proyectados y no se otorgarán permisos de obra sobre esos inmuebles mientras no se demuestre fehacientemente la adecuación exigida por el presente artículo.*

**ARTÍCULO 22°:** Incorpórese en el primer párrafo del art. III.2.2.1. del Código de Ordenamiento Territorial, el siguiente texto:

**INTERDICCION DE VENTA.** *Se considerará afectado a interdicción de venta y en consecuencia, sujeto a la condición de cumplir con las obras de infraestructura, a*     ///  
  
*///  
  
14ª*

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*todo inmueble sobre el cual se pretenda efectuar actos de traslación, declaración, constitución o modificación de derechos reales.*

-

**ARTÍCULO 23°:** Incorpórese como artículo III.3.1.4.4. del Código de Ordenamiento Territorial el siguiente texto:

**III.3.1.4.4. INDUSTRIAS EN AREA URBANA.** *En el área urbana se admitirán los usos previstos en la planilla de usos bajo condición previa de presentar estudio de impacto ambiental, aceptándose los rangos inferiores previstos en el anexo I, ley 11.459.*

*En caso de actividades no contempladas en el cuadro de usos pero que puedan ser factibles para los distintos distritos del área urbana, la OTM podrá aplicar los usos no consignados previo análisis del estudio de impacto ambiental.*

**ARTÍCULO 24°:** *Incorpórese como artículo III.3.9. del Código de Ordenamiento Territorial el siguiente texto:*

**III.3.9. INSTRUMENTACION. CONVENIOS URBANISTICOS.** *Toda persona física o jurídica interesada en formalizar un convenio urbanístico, deberá solicitar formalmente el estudio de factibilidad de suscripción ante la oficina técnica pertinente, quien realizará un informe que permita valorar el merito y oportunidad para llevar a cabo la instrumentación del convenio.*

*La Autoridad de Aplicación deberá tener especialmente en consideración el impacto socio ambiental de la intervención propuesta, conforme a la normativa en la materia tanto de orden Municipal, Provincial y Nacional.*

*Los mismos deberán contener como mínimo:*

*.Situación jurídica del inmueble y descripción física. Al momento de inicio del trámite, debe acreditar mediante la documentación pertinente en carácter de qué situación jurídica realiza la gestión: Titular de dominio por sí o por mandato y/o poseedor de boleto de compra-venta saldado y libre de gravámenes.*

///

/// 15ª

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

*.Situación urbana del predio: Situación del inmueble con respecto al ordenamiento territorial, a las condiciones de uso y ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación a obras, planes y programas urbanísticos del Municipio.*

*.Contener los objetivos que lo sustentan y explicitar con claridad y precisión la propuesta presentada y acordada por las partes y los efectos resultantes de la aplicación del convenio, estableciendo el beneficio que se genera para los intervinientes.*

*Se deberá establecer en el Convenio de una manera clara los derechos y obligaciones que surgen del mismo con respecto al Municipio y desarrollador/es, así también la oportunidad de cumplimiento de tales obligaciones. Deberá establecerse con precisión los aportes que cada uno realiza, sea aporte de inmuebles o las obras de urbanización o edificación.*

*Asimismo deberá consignarse expresamente el valor de las unidades inmobiliarias que surgen del acuerdo que deban ser entregadas a cada parte del convenio y los datos necesarios para su determinación en cuanto al valor de los inmuebles comprendidos en el convenio.*

*.Los convenios tendrán un plazo de inicio de ejecución no mayor a 2 años, pudiendo ampliarse el mismo cuando el proyecto lo requiera.*

*Transcurrido el plazo determinado sin que se hayan iniciado las ejecuciones de las obras, el Municipio podrá resolver el convenio sin derecho a reclamo alguno.*

*.Los Convenios Urbanísticos que se concerten deberán estar suscriptos, previa aprobación por el Concejo Deliberante, por el señor Intendente Municipal conjuntamente con las personas físicas o jurídicas que hayan gestionado la instrumentación de cada Convenio en particular.*

*III.3.9.1. Créese el Registro de Convenios Urbanísticos que tendrá por objeto la registración de los convenios que hayan sido aprobados por el H.C.D. y refrendados por el Intendente, siguiendo los principios de transparencia y publicidad, debiendo ser publicados en el Boletín Oficial.*

///

/// 16<sup>a</sup>

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.078 / 16**

**ARTÍCULO 25°:** Establézcase la construcción obligatoria en los términos de los artículos 84°, 85°, 86°, 87° y 88° del Decreto Ley 8912/77 modificado por la Ley 14.449 de 'Acceso Justo al Hábitat', para los inmuebles denominados catastralmente como:

*Circ. I, Secc. C, Qta. 14, Pcs. 1a, 1b, 1h, 1k, 2c y 2d;*

*Circ. I, Secc. C, Qta. 40, Pc. 1b;*

*Circ. I, Secc. C, Qta. 53, Mzs. 53c y 53m;*

*Circ. I, Secc. C, Qta. 53, Pcs. 4, 5, 6, 7, 8 y 9;*

*Circ. I, Secc. C, Qta. 68, Mz. 68b, Pcs. 9 a 20;*

*Circ. I, Secc. C, Qta. 68, Mz. 68d;*

*Circ. I Secc. C, Qta. 13, Pcs. 4b, 11b y 11w*

**ARTÍCULO 26°:** Encomiéndose al Departamento Ejecutivo, a través de la O.T.M. correspondiente, la confección y aprobación dentro del plazo de 30 días de sancionada la presente, del Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Territorial para su posterior remisión en el trámite de convalidación provincial.

-

**ARTÍCULO 27°:** De forma. .

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Antonio de Areco, al primer día del mes de abril del año dos mil dieciséis.

B. Mitre 390 - San Antonio de Areco - Tel. 02326-455190

<http://www.areco.gob.ar/hcd/> - mail: [hcdeliberantesada@yahoo.com](mailto:hcdeliberantesada@yahoo.com)