

Código de Ordenamiento Urbano

Municipalidad de Tres de Febrero



ÍNDICE

TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES	8
1.1. Objetivos generales	8
1.1.1. Directivas según el Plan Urbano Estratégico	8
1.2. Normas administrativas	9
1.2.1. Certificado Urbanístico	9
1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico	9
1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad	9
1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano	9
1.2.5. Vigencia	9
1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos	10
1.2.7. Tramitaciones	10
1.2.8. Actualización	10
1.2.9. Modificaciones	10
1.2.10. Texto Ordenado	10
1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional	11
TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD	12
2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes	12
2.1.1. Espacio urbano	12
2.1.1.1. Funciones del espacio urbano	12
2.1.1.2. Conformación del espacio urbano	12
2.1.1.3. Pulmón de manzana	13
2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL)	13
2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana	13
2.1.2. Patios auxiliares	14
2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares	14
2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares	14
2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas	14

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas	15
2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas	15
2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera	15
2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo	15
2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS)	15
2.2.1. Suelo absorbente	15
2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente	16
2.3. Factor de ocupación total (FOT)	16
2.4. Altura máxima de edificación	16
2.4.1. Determinación de la altura de un edificio	16
2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación	17
2.4.3. Límite de altura por retiro de frente	17
2.4.4. Altura de edificios en casos especiales	17
2.4.4.1. Altura de edificios en esquina	17
2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles	17
2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal)	17
2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos	18
2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar	18
2.4.7. Completamiento de tejido y enrase	18
2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura máxima permitida	18
2.4.7.2. Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida	19
2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima	19
2.5. Densidad poblacional bruta	19
2.5.1. Densidad poblacional neta	19
2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal	20
2.5.3. Autorización de mayores densidades	20
2.6. Normas particulares para tipologías edilicias	20
2.6.1. Edificios con basamento	20

2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras	20
2.6.3. Accesibilidad en edificios	20
2.7. Salientes de fachada	21
2.7.1. Balcones y cornisas	21
2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas	21
2.7.2. Cuerpos salientes cerrados	21
2.8. Premios de constructividad	21
2.8.1. Por ancho de parcela	22
2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales	22
2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada	22
2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal	22
2.8.5. Por espacio libre público	23
2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC)	23
TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN	24
3.1. Áreas	24
3.1.2. Área Urbana	24
3.1.3 Área Complementaria	24
3.2. Zonas	24
3.2.1. Zonas Ambientales Especiales	24
3.2.1.1. Arroyo Morón	24
3.2.1.2. Camino de Ribera	25
3.2.1.3. Espacios Verdes	25
3.3. Macrozonas	25
3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat	26
3.3.1.2. Objetivos	26
3.3.1.3. Incentivos	26
3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios	26
3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial	27
3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar	27
3.3.2.1.1. Objetivo	27

3.3.2.1.2. Edificabilidad	27
3.3.2.1.3. Usos	27
3.3.2.1.4. Espacio Público	27
3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes	28
3.3.2.2.1. Objetivo	28
3.3.2.2.2. Edificabilidad	28
3.3.2.2.3. Usos	28
3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso	28
3.3.2.3.1. Objetivo	28
3.3.2.3.2. Edificabilidad	29
3.3.2.3.3. Usos	29
3.3.2.3.4. Espacio Público	29
3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario	29
3.3.3.1. Objetivo	29
3.3.3.2. Edificabilidad	29
3.3.3.3. Inmuebles ociosos	29
3.4. Normas generales de subdivisión y cesión	29
3.4.1. Trazado de calles	29
3.4.2. Ancho de las calles	29
3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario	30
3.4.4. Dimensiones de las parcelas	30
3.4.5. Englobamiento parcelario	31
3.4.6. Reserva urbana (Reu)	31
3.4.8. Cesiones de dominio	31
3.4.9. Urbanizaciones cerradas	32
3.4.10. Líneas de Ensanche Vial	32
3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle	32
3.5. Usos de Suelo	33
3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A)	33
3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B)	33

3.5.3. Media Mixtura de Usos (C)	33
3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D)	33
3.5.5. Industrial (I)	34
3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU)	34
3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso	34
3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos	34
3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo	34
3.6. Espacios de estacionamiento	38
3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras	38
3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón	38
3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m	38
3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos	38
3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)	38
TÍTULO IV – PATRIMONIO Y AMBIENTE	39
4.1. Competencia	39
4.2. Obligación y Modalidades de Protección	39
4.2.1. Protección Edilicia	39
4.2.1.1. Protección Integral	39
4.2.1.2. Protección Estructural	40
4.2.1.3. Protección Cautelar	40
4.2.2. Protección Ambiental	40
4.2.2.1. Espacios Verdes	40
4.2.3. Protección Cultural	40
4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección	41
4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio	41
4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones	41
4.3. Catalogaciones Protectorias	42
4.3.1. Criterios de Valoración	42
4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva	42
4.3.3. Propuesta para Catalogación	42

4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal	43
4.4. Rehabilitación Sustentable	43
4.4.1. Requisitos	43
4.5. Protección arbórea	44
4.5.1. Forestación de Bordes Industriales	44
TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	45
5.1. Instrumentos Territoriales	45
5.1.1. Prescripción Administrativa	45
5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales	45
5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat	45
5.1.4. Consorcio Urbanístico	45
5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero	46
5.1.6. Convenios Urbanísticos	46
5.1.6.1. Concepto	46
5.1.6.2. Procedimiento Administrativo	47
5.1.7. Plan Particularizado	47
5.1.8. Plan Temático	47
5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria	47
5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI	48
5.2. Programa de Lotes con Servicios	48
5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable	48
5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento	48
5.5. Programa de Vivienda Asequible	48

TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES

1.1. Objetivos generales

Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial en el partido de Tres de Febrero:

- a) Propiciar una ciudad productiva, participativa, sustentable, integrada, policéntrica y atractiva para la vida urbana.
- b) Garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda.
- c) Promover la función social de la propiedad.
- d) Estimular una gestión participativa de la ciudad.
- e) Orientar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
- f) Asegurar la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- g) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio

1.1.1. Directivas según el Plan Urbano Estratégico

Las Directivas del presente Código siguen los lineamientos del Plan Urbano Estratégico de la Municipalidad de Tres de Febrero:

- a) Desarrollar a Tres de Febrero como una ciudad sustentable.
- b) Fortalecer el espacio verde, la higiene urbana y el patrimonio.
- c) Favorecer el desplazamiento de las personas al interior del municipio y con el resto del ámbito metropolitano priorizando los criterios de la movilidad sostenible y atendiendo los Objetivos del Desarrollo Sustentable.
- d) Impulsar el fortalecimiento y la consolidación de las centralidades barriales, promoviendo policentralidad.
- e) Fortalecer la mixtura de usos.
- f) Conservar, potenciar y proteger la morfología urbana existente, fortaleciendo la identidad barrial de cada localidad del distrito.
- g) Propiciar una ciudad a escala humana, favoreciendo la vida urbana y el disfrute del espacio público por vecinos y vecinas.
- h) Mejorar las condiciones de acceso a la vivienda y revertir el déficit habitacional existente para todos/as los/as habitantes de la Ciudad.
- i) Fortalecer la identidad PYME y productiva del distrito, promoviendo la generación de empleo y la radicación industrial, especialmente de industrias sustentables y de base tecnológica e innovación.

- j) Densificar la ciudad de manera sustentable, promoviendo el crecimiento poblacional y el desarrollo humano integral de los vecinos y vecinas del distrito.
- k) Favorecer la integración metropolitana con los municipios limítrofes y la Ciudad de Buenos Aires, propiciando las relaciones de complementariedad y oportunidades de desarrollo del distrito.

1.2. Normas administrativas

Las normas de procedimiento administrativo de aplicación del presente código serán elaboradas y sancionadas por el Ejecutivo dentro de los 90 días de sancionada la presente Ordenanza. En el mismo plazo el Ejecutivo deberá indicar la Autoridad de Aplicación del mismo.

1.2.1. Certificado Urbanístico

A solicitud del interesado la Autoridad de Aplicación emitirá un certificado urbanístico para informar el uso y edificabilidad de una parcela.

La solicitud será presentada en el formulario respectivo, que entregará el Municipio y los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada.

En caso de parcelas a unificar o en trámite de unificación, la unificación definitiva será requisito inexcusable para tramitar el certificado urbanístico.

1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico

El Certificado tendrá una vigencia de 120 días corridos a partir de su otorgamiento por la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad

Los permisos de obra otorgados con anterioridad a la sanción del presente Código mantendrán su vigencia por un plazo de 1 año desde su fecha de otorgamiento. Una vez transcurrido ese plazo sin haber iniciado la obra, dicho permiso caducará.

Todos los proyectos en trámite que no hayan iniciado expediente de obra y abonado los derechos de construcción a la fecha de entrada en vigencia del presente código, deberán adecuarse a este.

1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano

La Autoridad de Aplicación que el Ejecutivo designe incorporará en sus misiones y funciones el presente Código. La Autoridad de Aplicación intervendrá en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal. La misma se designará a través de un Decreto del Poder Ejecutivo Municipal.

1.2.5. Vigencia

El presente Código entrará en vigencia al momento de la publicación del decreto reglamentario expedido por el Departamento Ejecutivo, luego de la publicación en el Boletín Oficial del Municipio de la convalidación del Código por la Provincia de Buenos Aires.

1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Excepto para proyectos de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares de menos de 5 unidades funcionales, la solicitud de Permiso de Obra deberá acompañarse de un compromiso de provisión de servicios de las prestadoras de electricidad, gas, agua corriente y cloacas emitido por la prestataria de dicho servicio público o por la Municipalidad. El Certificado de Prefactibilidad podrá reemplazarse por un compromiso de conexión a servicios públicos previo a la ocupación y habilitación del inmueble, formalizado por escritura pública.

1.2.7. Tramitaciones

A las tramitaciones de las certificaciones y permisos del presente Código a pedido del Departamento Ejecutivo se les podrá dar tratamiento de preferente despacho.

Cuando un grupo de personas humanas se presente formulando un petitorio del que no surjan intereses encontrados, la autoridad administrativa podrá exigir la unificación de la representación, dando para ello un plazo de diez días, bajo apercibimiento de designar un apoderado común entre los peticionantes. La unificación de representación también podrá pedirse por las partes en cualquier estado del trámite. Con el representante común se entenderán los emplazamientos, citaciones y notificaciones, incluso las de la decisión definitiva, salvo las actuaciones que la Ley disponga se notifiquen directamente al interesado o las que tengan por objeto su comparendo personal.

1.2.8. Actualización

El presente Código deberá ser revisado íntegramente, a los fines de su Actualización a los doce meses de su entrada en vigencia y luego cada cuatro años.

La revisión y las modificaciones que de ella se deriven deberán contemplar una metodología de consulta y validación con la comunidad, y de convocatoria pública, que deberá ser informada debidamente a los ediles del Honorable Concejo Deliberante. La información deberá estar disponible a los participantes con prelación, y se los deberá convocar de forma pública con al menos 7 días de anticipación del inicio del proceso.

1.2.9. Modificaciones

Las modificaciones que se realicen al presente Código deberán ser fundadas, con previa concreción de talleres participativos consultivos y de carácter general, y deberán ser aprobadas por mayoría simple del Honorable Concejo Deliberante.

Las modificaciones de indicadores o restricciones aplicables a un predio o proyecto urbanístico particular se tratarán mediante Convenios Urbanísticos, con las normas y limitaciones que establece el presente Código.

1.2.10. Texto Ordenado

El Departamento Ejecutivo deberá realizar un decreto de texto ordenado del presente que compile todas las modificaciones que se hubiesen realizado en las instancias mencionadas en los artículos 1.2.8 y 1.2.9.

1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional

La solicitud de certificado urbanístico y de permiso de obra tiene carácter de Declaración Jurada y como tal se halla sujeta a las sanciones vigentes por falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión. En todos los casos serán responsables en forma solidaria el profesional actuante y el propietario.

Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano enviará los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva para las acciones que correspondan.

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD

2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes

2.1.1. Espacio urbano

Se denomina así el área descubierta capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

2.1.1.1. Funciones del espacio urbano

Los locales definidos en el Código de Edificación como de primera, tercera y quinta clase solo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano.

2.1.1.2. Conformación del espacio urbano

Se considera como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.
- b) El espacio comprendido entre la línea municipal y el retiro de frente obligatorio o voluntario de la edificación.
- c) El pulmón de manzana.
- d) El espacio entre el paramento lateral o de fondo de un edificio, separado como mínimo 4 m del eje medianero que, en el piso que se desee ventilar y sus sucesivos superiores, esté conectado directamente con el espacio de la vía pública y/o con el pulmón de manzana, y cumpla con una relación de altura $(r) = h/d = 5$, donde “h” es la altura del paramento y “d”, la distancia entre el paramento y el eje medianero.
- e) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que cumpla con los siguientes requisitos:
 - Distancia mínima entre paramentos enfrentados, que podrán presentar líneas curvas o rectas: 5 m.
 - Superficie mínima: 30 m²
 - Relación de altura obligatoria para paramentos con locales que deban ventilar e iluminar a espacio urbano: $(r) = h/d = 2,5$; donde “h” es la altura del paramento y “d”, la distancia entre paramentos.
- f) Las áreas apendiculares que queden incorporadas a alguno de los espacios anteriormente definidos. Deberán estar abiertas por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión con el espacio urbano no podrá ser inferior a 4 m y la profundidad (p) del área deberá cumplir con la siguiente relación: $(a) \geq 1,5p$. La relación de altura establecida en el párrafo

anterior, deberá verificarse en el sentido en el que iluminen y ventilen locales de primera, tercera o quinta clase.

g) El patio de lado mínimo de 4 m que cumpla con una relación de altura $(r) = h/d = 1,5$; al que solo podrán ventilar locales de una misma unidad funcional o vivienda unifamiliar.

2.1.1.3. Pulmón de manzana

El pulmón de manzana queda delimitado por las Líneas de Fondo Libre. Se destinará a espacio libre de edificaciones.

2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL)

Es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el pulmón de manzana y será semejante al polígono formado por las líneas municipales (LM).

Para las manzanas cuadrangulares, se determinará la línea de profundidad de la construcción, desde la línea municipal, de acuerdo a las siguientes fórmulas:

- a) Cuando la semisuma de los lados opuestos resulte entre 60 y 90 m = 35%
- b) Cuando la semisuma de los lados opuestos resulte mayor a 90 m = 30%

Para las manzanas cuadrangulares en las que la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 60 m, o cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4000 m², no regirá la LFL.

Cuando en una parcela la LFL resulte una línea quebrada u oblicua, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la LFL con la cesión al pulmón de manzana de un área equivalente, en superficie edificable, a la que se invade.

La Autoridad de Aplicación resolverá la determinación de la LFL en los casos de manzanas o parcelas atípicas no contemplados en este Código.

2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana

Ningún paramento o construcción podrá invadir la LFL, salvo:

- a) Balcones y cornisas.
- b) Quinchos y salones de usos múltiples o similar (y áreas de servicios complementarios), con los siguientes condicionantes:
 - Profundidad máxima: 3 m.
 - Superficie cubierta máxima: 20 m².
 - Altura máxima: 3 m.

Dentro de la superficie edificable, deberá dejarse una superficie libre de construcciones igual a la ocupada en el pulmón de manzana.

2.1.2. Patios auxiliares

Se denominan así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes constituidos en las parcelas que por su dimensionamiento y ubicación no son aptas para conformar espacio urbano. A estos patios pueden ventilar los locales definidos en el Código de Edificación como de segunda y cuarta clase.

2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares

Los lados y superficies de los patios auxiliares deberán ser dimensionados según la altura de los paramentos circundantes y el área descubierta de acuerdo a la siguiente relación:

$$RP = \text{Relación patio} = h/d = 5$$

h = altura del paramento.

d = distancia entre paramentos enfrentados o entre el paramento y el eje medianero, que no admitirá invasión de saledizos de ningún tipo.

En ningún caso "d" podrá ser menor de 4 m.

La superficie mínima será 16 m².

Se admitirán paramentos curvos siempre que se respete la relación.

2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares

Se admitirán extensiones apendiculares en los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a locales de segunda y cuarta clase.

La abertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor a 2 veces la profundidad (p) de estas extensiones.

Las superficies de las extensiones no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas

a) El espacio urbano es un plano horizontal virtual que se computa a partir del nivel de la cota de la parcela.

En un edificio en altura, los locales con exigencia de ventilar e iluminar a espacio urbano también podrán hacerlo por encima del nivel superior de basamento o de piso de plantas altas en los casos que así esté establecido expresamente en este código.

b) El patio auxiliar es un plano horizontal virtual que se computa a partir del nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar en cuestión.

Un edificio en altura podrá ventilar e iluminar locales de segunda y cuarta clase a patio auxiliar en sus plantas inferiores y cumplir los requisitos indicados en el artículo 2.1.1.2 inciso e) a partir de la cota de piso de una planta superior, desde la cual se considerará espacio urbano.

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas, con excepción de los patios auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos salientes de hasta 0,40 m.

En el caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de las distancias "d" se tomará desde la línea de los ejes divisorios de las parcelas.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, deberá incorporarse a la superficie computada como descubierta hasta los 2,20 m de altura sobre el solado.

2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas no pueden cubrirse con elementos fijos ni claraboyas de ningún tipo o material.

2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera

En ningún caso se podrá trasponer la LM o la LE con construcciones bajo nivel de acera.

2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio, o alcanzar la relación $r=h/d$ requerida, el propietario puede establecer una servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra. La servidumbre deberá formalizarse mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble para cada uno de los predios afectados aunque estos sean del mismo dueño.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la superficie de la parcela y sin limitación de altura.

2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS)

Conforme lo establecido por la ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas con exclusión de la proyección horizontal de voladizos abiertos de hasta 0,40 m.

A los efectos del cómputo del FOS en los casos en los que se proyecten cocheras cuyo nivel de piso se encuentre por debajo del nivel de cota de vereda, podrá establecerse un equivalente de nivel de vereda hasta un metro cincuenta centímetros (+1,50).

El "Anexo C - Zonificación" indicará el FOS máximo permitido en cada caso.

2.2.1. Suelo absorbente

A los fines de mantener la capacidad absorbente de los suelos en áreas urbanas, cada parcela deberá destinar un mínimo de su superficie a suelo absorbente de acuerdo a su destino:

- a) Vivienda unifamiliar: 25%
- b) Vivienda multifamiliar: 20%
- c) Industria: 20%
- d) Comercio: 10%

En caso de coexistir más de un destino en una misma parcela, se deberá respetar el mínimo de suelo absorbente correspondiente al uso predominante definido en el “Anexo C - Zonificación”.

2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente

No podrán construirse subsuelos debajo de las superficies destinadas a suelo absorbente. No obstante, la Autoridad de Aplicación podrá considerar la autorización de sistemas de drenaje subterráneos.

La Autoridad de Aplicación podrá considerar computar como suelo absorbente los solados de superficies descubiertas realizados con materiales absorbentes o permeables.

2.3. Factor de ocupación total (FOT)

Es el coeficiente que al multiplicarse por la superficie de la parcela da como resultado la superficie cubierta máxima edificable y computable.

2.4. Altura máxima de edificación

La altura máxima de edificación estará indicada en el “Anexo C - Zonificación” y podrá definirse en relación con el ancho de calle frente a cada parcela (R) o mediante la determinación de un plano límite fijado en metros. En caso de que coexistan ambos indicadores, primará el indicador arrojado por el plano límite.

El valor de la relación (R) entre la altura (H) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección virtual al eje de la calle se establecerá en cada zona de la siguiente forma: $R = h/d$.

Si al momento de comenzar la construcción del último piso, el profesional constatará que el edificio en construcción terminará sobrepasando la altura máxima de edificación, deberá renunciar a la construcción del último piso y presentar los planos de conforme a obra correspondientes, bajo apercibimiento de demolición. Se tendrá una tolerancia estricta del 3% de la altura total del edificio a construir

2.4.1. Determinación de la altura de un edificio

Es la medida vertical del edificio a partir de la cota $\pm 0,000$ m de vereda hasta la línea superior de la cubierta, del muro perimetral de terraza o de cualquier estructura, ornamental o no, que remate el edificio.

En edificios con techo inclinado o curvo, la altura máxima de edificación será determinada por la semisuma de los niveles inferior y superior de techo. Cuando el techo inclinado se oculte con un muro de carga, la altura máxima del edificio quedará determinada por la línea superior de este último.

La aplicación de planta baja libre no conlleva premio, ni modificación de cota, ni permite mayor altura máxima o plano límite.

2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación

Podrán sobrepasar la altura máxima, sea esta determinada en relación al ancho de calle frente a la parcela o por plano límite, las antenas, chimeneas, claraboyas, paneles solares, tanques de agua, salas de máquinas, pararrayos y balizas.

Por sobre la altura máxima puede construirse un salón de usos múltiples con una altura máxima de 3 m y cuyo techo no podrá ser transitable. Asimismo puede construirse el sobrerrecorrido del ascensor con el objeto de que las terrazas y el salón de usos múltiples, en su caso, sean accesibles para toda persona con discapacidad y/o movilidad reducida.

La construcción de salones de usos múltiples, salas de máquinas y tanques de agua que superen la altura máxima permitida, deberá realizarse con un retiro mínimo de 4 m de la LE y de 4 m de la LFL. Estas construcciones deberán respetar la tangente (R) de altura definida en el artículo 2.4 cuando esta sea requerida por la zonificación correspondiente en el "Anexo C - Zonificación".

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar alturas que superen el máximo permitido en el caso de edificios monumentales y templos para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas u otros remates arquitectónicos similares.

2.4.3. Límite de altura por retiro de frente

En todos los casos en que no se fije un plano límite horizontal, y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte, la altura máxima de edificación que se obtenga por retiro de fachada principal, no podrá sobrepasar un plano horizontal que pase a 6,00 m por encima de la altura máxima permitida para un paramento sobre la línea municipal.

2.4.4. Altura de edificios en casos especiales

2.4.4.1. Altura de edificios en esquina

En una parcela de esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas, se podrá adoptar el valor de la vía que autorice mayor altura hasta una distancia de 25 m, medida desde la intersección de las líneas municipales, sobre la vía que autorice menor altura,.

Si la distancia entre los 25 m máximos permitidos y la totalidad del lado hasta el eje medianero fuera menor de 3,15 m, se permitirá llevar la altura mayor hasta completar el predio.

2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente.

2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal)

En parcelas con frente a calles sujetas a nueva línea municipal de edificación por afectación a ensanche o rectificación, la altura permitida en relación al ancho de calle, establecida en el "Anexo C - Zonificación", se medirá desde el eje de la calle hasta la nueva línea municipal de edificación.

2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos

Polígonos específicos con altura máxima de edificación:

-Entre las calles Víctor Hugo, Arturo Umberto Illia y Gaucho Cruz, el plano límite será de 14 metros de altura.

-Entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini, el plano límite será de 16 metros de altura.

-Entre las arterias Av. Rodríguez Peña, Almafuerce, Canepa, Neuquén y Senador Bordabehere, el plano límite será de 14 metros de altura.

Dentro de estos polígonos no se podrá acceder autorizar mayor altura bajo ningún concepto, con excepción de las construcciones indicadas en el artículo 2.4.2.

2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar

Cuando se proyecten edificios nuevos o se incremente la altura de los edificios existentes deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencias de medidas de altitudes, expedido por autoridad aeronáutica competente.

2.4.7. Completamiento de tejido y enrase

Las acciones de completamiento de tejido podrán aplicarse únicamente en las parcelas linderas a edificios que superen la altura máxima permitida en las Macrozonas de Desarrollo Prioritario y en las zonificaciones C1 y C2. Este artículo no es aplicable en las Macrozonas de Protección Histórica, aun en el caso de coincidir con alguna de las zonificaciones antedichas.

El edificio a construir se adosará al existente equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes de este en altura sobre línea municipal y en cada uno de los retiros, independientemente de las alturas de parapetos o muros medianeros. El edificio a construir deberá respetar el centro libre de manzana.

Se permitirá la construcción de basamento en el edificio a construir, aun cuando los linderos con los que enrasa no posean uno. El interesado deberá presentar un estudio de agrimensura, visado por el Colegio Profesional de Agrimensores del distrito, que precise la altura de los edificios con los que se pretende enrasar.

Si al momento de comenzar la construcción del último piso, el profesional constatará que el edificio en construcción terminará sobrepasando la altura del edificio existente, deberá renunciar a la construcción del último piso y presentar los planos de conforme a obra correspondientes, bajo

apercibimiento de demolición. Se tendrá una tolerancia estricta del 3% de la altura total del edificio a construir.

2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura máxima permitida

Se entenderá que una parcela está flanqueada por edificios de igual altura cuando la diferencia de altura entre los edificios existentes sea menor a la altura del último piso que proyecta el edificio a construir. Dicha altura se medirá desde el nivel de piso hasta el nivel superior de losa proyectada. En estos casos, se podrá completar la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura del edificio existente de mayor altura.

2.4.7.2. Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida

Si la parcela está flanqueada por edificios que sobrepasan la altura máxima permitida, y estos no pueden considerarse de igual altura, el completamiento de tejido podrá realizarse respetando la altura de cada lindero a partir de la mitad del frente de la parcela a construir. Podrá autorizarse una variación de hasta 1 metro en el cálculo de la mitad de frente de parcela, siempre que el cuerpo más alto respete una distancia de 4 metros al eje medianero con el edificio más bajo.

El lateral expuesto tendrá tratamiento de fachada y podrán ventilarse toda clase de locales a él.

2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima

Si el edificio a construir tiene un edificio lindero que sobrepasa la altura máxima de la zona y el otro está de acuerdo a norma o es un terreno baldío, el completamiento de tejido podrá realizarse exclusivamente sobre el lado que excede la altura y no sobre los dos lados.

En estos casos, se autorizará el completamiento de tejido hasta la altura del edificio que sobrepasa la altura máxima permitida hasta 6 metros del eje medianero que limita con el mismo, debiendo respetar estrictamente la altura máxima de la zona a partir de los 4 metros contados desde el eje medianero de la parcela reglamentaria.

El lateral expuesto tendrá tratamiento de fachada y podrán ventilarse toda clase de locales a él.

2.5. Densidad poblacional bruta

Es la relación entre la población de una zona y la superficie total de la misma.

2.5.1. Densidad poblacional neta

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. La densidad permitida para cada parcela, se calculará aplicando a su superficie el indicador que establece la cantidad de habitantes permitida por hectárea en el "Anexo C - Zonificación". Cuando se den resultados no enteros se redondeará al número superior.

La cantidad de habitantes por edificio, se contabilizará de acuerdo al destino de la siguiente manera:

- Vivienda: 2 habitantes para el primer dormitorio y 1 habitante por cada dormitorio adicional. Los monoambientes contabilizarán 2 habitantes en todos los casos.
- Comercial, industrial, administrativo y de servicios: 1 habitante cada 30 m².

Para viviendas unifamiliares no será aplicable el cómputo de densidad.

2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal

Sin la instalación de servicio cloacal la densidad máxima admitida es de 150 hab/ha, y solo resultará admisible la vivienda unifamiliar.

Quedan exceptuados de dicha obligación los Lotes con Servicio de los arts. 17 a 25 y la Integración Socio Urbana de los arts. 26 a 36 de la Ley N° 14.449.

2.5.3. Autorización de mayores densidades

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar mayores densidades a las establecidas en el “Anexo C - Zonificación”, de acuerdo a lo establecido en el Art. 38 de la Ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires.

2.6. Normas particulares para tipologías edilicias

2.6.1. Edificios con basamento

El basamento es la parte del edificio construida sobre el nivel de la cota de la parcela, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del edificio. En el “Anexo C - Zonificación”, se establece la altura máxima permitida de basamento y las condiciones particulares para cada zona.

Por encima de la altura máxima de basamento solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20 m de alto.

El basamento podrá retirarse como máximo 1 m de la línea municipal. Las parcelas afectadas a ensanche de calle deberán cumplimentar estas condiciones sobre la línea de edificación que determine el ensanche.

En edificios de perímetro libre o semilibre, el basamento deberá ser continuo y llegar hasta los ejes medianeros laterales liberados. En edificios entre medianeras, el basamento podrá interrumpirse como máximo 4 m en su desarrollo lineal frentista.

2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras

En parcelas de 10 m de frente o más, se permitirá edificar detrás de la LM o de la LE siempre que la profundidad (p) del retiro en relación al ancho total (a) del frente sea mayor o igual que $a/p = 2$.

En parcelas de menos de 10 m de frente, se permitirá edificar detrás de la LM o de la LE hasta un máximo de 5 m.

2.6.3. Accesibilidad en edificios

La Autoridad de Aplicación regulará las condiciones necesarias para que todos los edificios con destino vivienda multifamiliar y/o comercial sean accesibles a personas con discapacidad.

2.7. Salientes de fachada

Se permitirán las salientes de cornisas, balcones y cuerpos cerrados indicados en este apartado.

En las salientes sobre línea municipal, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

No se permitirán salientes en el espacio urbano definido en el artículo 2.1.1.2 inciso d) ni en los patios auxiliares.

2.7.1. Balcones y cornisas

Se permitirán en los pisos altos por encima de los 3 m de altura, medidos desde la cota de nivel de vereda del predio, en fachadas principales y/o secundarias y sobre la línea municipal de esquina.

2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas

a) Sobre línea municipal

En pisos altos sobre fachada principal pueden sobresalir de la LM hasta 1,20 m. No podrán sobrepasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle ($d/12$). Asimismo deberán alejarse 0,50 m. de las líneas de columnas de servicios públicos y/o árboles.

b) Sobre línea de fondo libre (LFL)

En pisos altos sobre pulmón de manzana pueden sobresalir de la LFL hasta 1,50 m.

c) Sobre línea municipal de esquina

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones virtuales de las líneas municipales concurrentes.

2.7.2. Cuerpos salientes cerrados

Solo se permitirán sobre línea municipal de esquina en los pisos altos por encima de los 3 m de altura medidos desde la cota de nivel de vereda del predio.

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones virtuales de las líneas municipales concurrentes. No se permitirá balcón abierto como prolongación del cuerpo saliente.

No se permitirán cuerpos salientes cerrados que invadan la LFL ni la línea municipal que no sea de esquina.

2.8. Premios de constructividad

Por sobre los valores máximos de FOT y densidad fijados en este código y sus anexos, se obtendrán los premios constructivos indicados en este apartado y establecidos por la ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires. El porcentaje de premio obtenido en ningún caso podrá superar el 70% de los valores máximos determinados por el “Anexo C - Zonificación”.

2.8.1. Por ancho de parcela

A partir de 10 m de ancho de parcela, por cada metro adicional, se obtendrá un premio de 1.5% con un máximo de 25%.

Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales

Las edificaciones que se separen de los ejes divisorios laterales como mínimo 4 m, obtendrán premios según la siguiente escala:

- 4 m de separación: 10%
- 6 m de separación: 15% (premio máximo)

Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

A los efectos de la obtención de este premio, se entenderá como “eje divisorio lateral” a todo eje divisorio de parcelas, perpendicular u oblicuo a la línea municipal y contiguo a esta.

Cuando la parcela presente quiebres en sus ejes divisorios laterales, la edificación deberá respetar el retiro en cada uno de sus quiebres —perpendiculares, oblicuos o paralelos a la línea municipal— para la obtención de este premio.

Se sumarán los retiros de ambos laterales de forma independiente.

En las parcelas de esquina, se entenderán como ejes divisorios laterales los ejes divisorios de parcelas en ambas calles.

A efectos de la obtención de este premio en las edificaciones con basamento obligatorio u optativo, el retiro se computará a partir de los volúmenes edificados sobre el basamento.

2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada

Las edificaciones que ocupen menos FOS que el máximo permitido en cada caso obtendrán un premio de 2.5% por cada 5% de reducción de FOS hasta un máximo del 10%.

Las reducciones porcentuales de FOS que no sean múltiplos de 5, serán consideradas proporcionalmente para la obtención de este premio.

2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal

Las edificaciones que se retiren voluntariamente de la línea municipal, obtendrán un premio de 3% por cada metro de retiro con un máximo de 15%. Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

A efectos de la obtención de este premio en las edificaciones con basamento obligatorio u optativo, el retiro se computará a partir de los volúmenes edificados sobre el basamento.

En parcelas de esquina se sumarán los retiros de ambos frentes de forma independiente.

2.8.5. Por espacio libre público

Las edificaciones que posean espacio libre público existente al frente obtendrán un premio de 10%.

A los efectos de la aplicación de este premio, se entenderá por espacio libre público a las plazas, plazoletas, parques y márgenes no cubiertos de vías de ferrocarriles.

2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC)

La Autoridad de Aplicación implementará dentro de los 180 días corridos de la entrada en vigencia de la presente ordenanza una política de promoción para la relocalización de las industrias categoría 3 de la Ley N° 11.459 aplicando un reconocimiento y registro de Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC). Se reconocerán capacidades constructivas transferibles a los inmuebles que relocalicen industrias de categoría 3 y a los que inhiban capacidades constructivas por motivos patrimoniales.

A tal efecto la Autoridad de Aplicación llevará un Registro Público de ETCC (RPETCC) donde constarán los datos identificatorios de cada parcela y la superficie transferible.

TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN

3.1. Áreas

El partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, estará delimitado y ordenado en áreas urbanas y áreas complementarias.

3.1.2. Área Urbana

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible con la vida urbana.

3.1.3 Área Complementaria

En concordancia con la Ley N° 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, es la correspondiente a 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.

3.2. Zonas

Al interior de cada área, el territorio se dividirá en zonas, cuya descripción en materia de usos, indicadores de constructividad y otras disposiciones se encuentra detallada en el Anexo C - Zonificación. Se establecen zonas específicas denominadas 'Zonas Ambientales Especiales', cuya delimitación se encuentra descrita en el presente artículo.

La autoridad de aplicación podrá establecer, para parcelas frentistas a arterias divisorias de zonas, la posibilidad de aplicar los indicadores y normas correspondientes a la zonificación que la enfrenta. La Autoridad de Aplicación reglamentará las arterias habilitadas para la aplicación de este mecanismo. Lo establecido en este párrafo no rige para las Urbanizaciones Fijas ni permite aplicar usos industriales en zonificaciones comerciales o residenciales.

Ante una discrepancia entre las zonas detalladas en este texto, en el "Anexo C - Zonificación" y en el "Anexo B - Plano de Zonificación", prevalecerá lo indicado en el plano. Si aún así no se resolviera la discrepancia, la misma será resuelta por la Autoridad de Aplicación y deberá corregirse en oportunidad de la actualización descrita en el art. 1.2.8.

3.2.1. Zonas Ambientales Especiales

Se establecen zonas ambiental especiales, dentro de las cuales se prohíbe toda edificación. En ellas se promoverán acciones de conservación ambiental, y de protección y promoción de la vida silvestre y de la flora y fauna natural. Estas zonas se promoverán como espacios de esparcimiento y de fomento de la vida comunitaria. Las mismas se definen a continuación.

3.2.1.1. Arroyo Morón

Se define como Zona Ambiental Especial Arroyo Morón a las márgenes de dicha cuenca, que se encuentran dentro de los límites del partido, y, que no se encuentren bajo jurisdicción de alguna autoridad provincial en la materia.

Esta Zona estará definida como un paseo delimitado por un ancho de 25 m desde cada margen del Arroyo Morón y estará destinada a Camino de Ribera.

En esta Zona se prohíbe la edificabilidad y solo se admiten usos de esparcimiento y Espacios Verdes.

3.2.1.2. Camino de Ribera

Se entiende como tal al camino de 35m adyacente a los ríos de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

Se promueve la maximización de la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que atraviesan el distrito, a través de las siguientes acciones:

- a) Promover la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.
- b) Asegurar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).
- c) Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística, incorporando equipamientos.
- d) Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

No se autorizarán nuevos usos ni edificabilidades a los predios lindantes que no hayan materializado la cesión de dominio público.

3.2.1.3. Espacios Verdes

Se compone de los parques, plazas, plazoletas, bulevares y todo espacio de acceso público, dedicado especialmente a esparcimiento público o con vegetación absorbente.

3.3. Macrozonas

A las Zonas podrán superponerse Macrozonas. Éstas están compuestas por polígonos en los que se procurará implementar instrumentos y programas de actuación urbanística específicos. A su vez, presentarán indicadores particulares. Los indicadores específicos de cada Macrozona que sean complementarios o difieran de los indicadores de la Zona a la que afecte, tendrán carácter preeminente.

Los polígonos delimitados por las Macrozonas se encuentran descriptos en el Anexo B - 'Plano de Zonificación'.

Las Macrozonas definidas en el presente Código son:

1. Macrozona de Promoción del Hábitat
2. Macrozona de Protección Patrimonial
3. Macrozona de Desarrollo Prioritario

3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat

En los polígonos definidos dentro de la Macrozona de Promoción del Hábitat el Municipio instrumentará condiciones para promover procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, de acuerdo con los lineamientos de la Ley N° 14.449. En el Anexo B - 'Plano de Zonificación' se encuentran detallados los polígonos afectados.

3.3.1.2. Objetivos

Los criterios podrán ser definidos para cada caso por la Autoridad de Aplicación considerando los siguientes objetivos:

- a) Integrar urbana y socialmente cada barrio respecto del conjunto de la localidad que lo incluye.
- b) Promover un diseño participativo de las políticas, de modo que los habitantes y las organizaciones de los barrios sean partícipes activos en los procesos y etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de los proyectos integrales de cada barrio.
- c) Establecer mecanismos que aseguren la provisión de infraestructura básica y servicios esenciales, en las mismas condiciones que las exigidas para subdivisiones en el Área Urbana, independientemente de la Zona en que se encuentren.
- d) Promover la radicación de familias que hayan producido socialmente su hábitat, en los términos de la Ley N°14.449.
- e) Mejorar las condiciones de habitabilidad edilicia.
- f) Aplicar un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, los resultados y los impactos medioambientales y sociales de los proyectos implementados.

3.3.1.3. Incentivos

En los predios que integran esta Macrozona, se podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de los objetivos establecidos para esta Macrozona.

3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios

En concordancia con el artículo 6.2. del presente código, en estas Macrozonas son de aplicación las medidas catastrales y el plan de inversiones programadas que se establecen en los arts. 17 a 25 de la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Dicho instrumento de Inversiones deberá contar con un seguro de caución para su aprobación o algún otro elemento que le asegure al Municipio la culminación de las obras de infraestructura. Los barrios que se incluyan en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios de la Ley N° 14.449, quedan incorporados a esta Macrozona.

En el caso que la infraestructura se vaya realizando programadamente, deberá el desarrollista contratar un seguro de caución por la porción no materializada o entregar al Municipio

algún otro instrumento que le asegure la culminación de las obras de infraestructura. Este requisito no se aplicará en el caso de cooperativas de autoconstrucción.

3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial

La definición de una Macrozona de Protección Patrimonial tiene por objetivo proteger el carácter morfológico de polígonos que presentan monumentos históricos o características patrimoniales de valor. Se definen tres Macrozonas de Protección Patrimonial: Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes y Barrio Ferroviario Villa Riso. Los edificios ferroviarios históricos que albergan las estaciones Villa Bosch, Lourdes y Lynch (del Ferrocarril Urquiza), y Caseros, Santos Lugares y Sáenz Peña (del Ferrocarril San Martín) se considerarán dentro de la Macrozona de Protección Patrimonial y la Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas específicas para garantizar su conservación. En el Anexo B - 'Plano de Zonificación' se encuentran detallados los polígonos afectados.

3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar

3.3.2.1.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Ciudad Jardín Lomas de Palomar tiene por objetivo proteger la historia e identidad de la localidad. En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial, aceras y el arbolado.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de Ciudad Jardín Lomas de Palomar.
- c) La preservación de la cartelería comercial existente para rescatar la imagen histórica de Ciudad Jardín Lomas de Palomar.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.1.2. Edificabilidad

La altura dependerá de la morfología actual, no debiendo aplicarse los criterios de completamiento de tejido o enrase descriptos en el presente Código.

3.3.2.1.3. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos B.

3.3.2.1.4. Espacio Público

Toda modificación realizada en el espacio público deberá ser realizada con autorización del Honorable Concejo Deliberante y deberá estar en composición con los criterios urbanísticos, estéticos y arquitectónicos del barrio.

3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes

3.3.2.2.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de la localidad y su entorno. El Anexo B – Plano de Zonificación contiene la delimitación de la Macrozona de Protección Patrimonial Entorno Basílica Nuestra Señora de Lourdes.

El objetivo fundamental de esta macrozona es la protección de la iglesia procesional de Lourdes, su entorno inmediato y la cultura que de ella se desprende, evitar que las alturas de los edificios desmerezcan la majestuosidad del templo religioso, y preservar la identidad del barrio.

En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de todas las fachadas y los edificios catalogados con valor patrimonial.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo urbanístico de la localidad.
- c) La adecuación estética de la cartelería de comercios, para proteger la imagen de la localidad.
- d) Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.
- e) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.2.2. Edificabilidad

Para preservar y proteger los lugares y edificios históricos de la zona, el plano límite será de 14 metros en toda la macrozona. No se podrá acceder a los beneficios en altura por retiro.

3.3.2.2.3. Usos

Mixtura C con comercio limitado a superficie de 300 m². Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500m².

3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso

3.3.2.3.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Barrio Villa Risso tiene por objetivo proteger la identidad histórica de la zona. El “Anexo B - Plano de Zonificación” contiene la delimitación de la Macrozona Barrio Villa Risso.

En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

- a) La preservación de las fachadas y los edificios, aceras y el arbolado.
- b) El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico del barrio.
- c) Un diseño de las vías de acceso que fomente la prioridad para el uso peatonal y de bicicletas.
- d) Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.3.2. Edificabilidad

La altura máxima será de 6 metros, no debiendo aplicarse los criterios de completamiento de tejido o enrase descritos en el presente Código.

3.3.2.3.3. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos A.

3.3.2.3.4. Espacio Público

Toda modificación realizada en el espacio público deberá ser realizada con autorización del Honorable Concejo Deliberante y deberá estar en composición con los criterios urbanísticos, estéticos y arquitectónicos del barrio.

3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario

3.3.3.1. Objetivo

La Macrozona de Desarrollo Prioritario tiene por objetivo la concentración del crecimiento urbano en densidades adecuadas y priorizando el completamiento del tejido urbano. Asimismo, en ellas se aplica la máxima alícuota de la Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias.

3.3.3.2. Edificabilidad

En estas macrozonas son de aplicación el Completamiento de Tejido y la receptividad de las ETCC.

3.3.3.3. Inmuebles ociosos

La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas para impulsar la edificación obligatoria de los inmuebles baldíos u ociosos comprendidos dentro de la Macrozona de Desarrollo Prioritario, en los términos del art. 84 y siguientes de la Ley N° 8912.

3.4. Normas generales de subdivisión y cesión

3.4.1. Trazado de calles

Cuando se subdividan manzanas o macizos, el trazado y coordinación de las calles principales deberán ser sometidos a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

No es obligatoria la continuidad de la cuadrícula amanzanada, pero se promoverá su continuidad en avenidas o calles principales. Se permitirán trazados no rectilíneos siguiendo criterios vigentes de movilidad.

3.4.2. Ancho de las calles

La trama del partido deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana mediante el diseño de vías que tengan, como mínimo, los siguientes anchos:

Avenidas principales	40 m.
----------------------	-------

Avenidas secundarias	30 m
Calles principales	20 m
Calles secundarias	15 m
Calles de penetración y retorno, con "cul de sac" de 25 m de diámetro, como mínimo:	11 m hasta 150 m de longitud. 13 m hasta 250 m de longitud. 15 m para más de 250 m de longitud.

Se fomentará el diseño y construcción de calles peatonales, de prioridad peatonal o calles de convivencia en los centros urbanos, entornos educativos, entornos de parques y en áreas comerciales y administrativas.

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.

En las zonas industriales, las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m, y las medias calles de 15 m. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de 40 m. de diámetro.

El Departamento Ejecutivo podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas, cuando se trate de áreas consolidadas. Se podrán admitir dimensiones inferiores a las que establece este artículo, cuando se considere la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos podrán habilitarse total o parcialmente solo después de que se hayan completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos se considerarán infraestructura y servicios esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, veredas y desagües pluviales. Las veredas y forestación deberán hacerse de acuerdo a lo que establezca la normativa vigente al respecto y los lineamientos para cada zona.

3.4.4. Dimensiones de las parcelas

Son las que se establecen en el presente Código para cada Zona, resultante de frentes y superficies mínimas establecidas en el "Anexo C - Zonificación".

La relación mínima entre ancho y fondo será de 1/3 en todos los casos. Esto no será de aplicación obligatoria en el caso de manzanas y/o macizos existentes. Se entiende por macizo

existente a toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano, que haya sido creada con anterioridad a la sanción de la Ley N° 8912.

Para los anchos de parcelas y superficies mínimas será aplicable el artículo 52 de la Ley N° 8912.

Las parcelas deberán ser, preferentemente, de forma regular, en concordancia con la Ley 14.449. Cuando no puedan serlo por problemas de trazado o situaciones existentes, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

Cuando se subdividan lotes cuyos frentes den a un "cul de sac" o a una calle curva cóncava con radio menor a 12m, el ancho mínimo exigido de frente se considerará cumplido cuando en la cuerda se cumpla con 5m mínimo.

3.4.5. Englobamiento parcelario

Cuando un edificio, o edificios de una actividad cualquiera unidos funcionalmente, se hallen emplazados en un predio constituido en más de una parcela perteneciente a un mismo propietario, se deberá proceder al englobamiento de ellas a fin de formar una sola parcela.

Si la edificación ocupa una sola parcela, pero a los efectos de la utilización de la totalidad de los indicadores urbanísticos se incorpora la superficie de otra adyacente, también es exigible la unificación de las parcelas. La unificación definitiva de las parcelas será requisito inexcusable para la obtención de certificados urbanísticos y factibilidades de construcción.

Con la aprobación municipal, el trámite de unificación parcelaria será efectuado ante la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Buenos Aires o quien en el futuro la reemplace.

3.4.6. Reserva urbana (Reu)

En las zonas Reserva Urbana, se prohíbe la subdivisión y desarrollo urbano hasta tanto se logre una consolidación y habitabilidad de la zona aledaña.

3.4.8. Cesiones de dominio

Todo fraccionamiento deberá cumplir con las obligaciones indicadas en los arts. 50, 51, 52, 56, 57, 59, 60 y 61 de la Ley N° 8.912. Las cesiones al dominio público allí establecidas no podrán ser inferiores al 30% de la superficie que se fraccione en el Partido de Tres de Febrero.

Las cesiones al dominio público asignadas como espacio verde, contemplan la carga pública a los frentistas del mantenimiento de los mismos.

En el caso que se fraccionen terrenos del Sector Público Nacional o por ventas realizadas por el mismo, la cesión mínima ordinaria será del 65% de la superficie que se fraccione.

Para los casos que no constituyan hechos generadores del pago por incremento de constructividad o plusvalía según Ordenanza Fiscal vigente, se aplica la cesión adicional que establece el artículo 51 de la Ley N° 14.449 de corresponder.

Las superficies cedidas que no correspondan a espacios verdes, equipamiento comunitario y vías públicas se asignarán a la Municipalidad de Tres de Febrero.

3.4.9. Urbanizaciones cerradas

En atención al carácter urbano y abierto del Partido de Tres de Febrero no se admiten las localizaciones de Clubes de Campo ni de Barrios Cerrados dentro del ejido municipal.

3.4.10. Líneas de Ensanche Vial

A los fines de los ensanches viales, en las arterias que se encuentren indicadas, los propietarios de los predios frentistas deberán ceder a la vía pública las porciones de terreno que surjan de la distancia de 10m desde el eje de la calle para obtener el permiso de construcción.

1	Ruta Nacional N° 8 en toda su extensión dentro del Partido.
2	Ruta Provincial N° 4 en toda su extensión dentro del Partido.
3	Ruta Nacional N° 201 en toda su extensión dentro del Partido.
4	Av. Mitre en toda su extensión.
5	Av. Gaona desde Gral. Paz a República.
6	Av. Mons. Bentivenga (ex Juan B. Justo) y su continuación Maldonado, desde Gral. Paz a Rivadavia.
7	Av. Rivadavia en toda su extensión dentro del Partido.
8	Av. Díaz Vélez y su continuación Av. República desde Gral. Paz a Sarmiento.
9	República y su continuación Perdiel desde Olavarría a Santa Cruz.
10	Avda. Libertador San Martín desde Triunvirato a Marcelo T. de Alvear.

3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle

Se denomina zona de seguridad de bocacalle al polígono determinado por Línea Municipal de Esquina y sus prolongaciones virtuales.

Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle queda prohibido el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas de la señalización luminosa y las de nomenclatura vial.

3.5. Usos de Suelo

Los Usos de Suelo se clasifican de acuerdo con un criterio de Mixtura de Usos, y siguen los Lineamientos del Plan Estratégico de Tres de Febrero. Cada Mixtura de Usos se aplica en un grado que guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes Zonas. En la descripción de cada zona se especifica el tipo de mixtura de usos correspondiente.

En el Cuadro de Usos de Suelo se consignan las descripciones. La Autoridad de Aplicación podrá especificar los rubros específicos y/o tamaños de cada establecimiento que se permitirá para cada tipo de mixtura de usos. Cualquier situación que presente lugar a interpretación quedará a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Se permiten los Usos Complementarios del Uso Principal siempre que sean útiles para el desarrollo del uso principal.

Los usos del suelo se agruparán en las siguientes categorías: residencial, industrial, comercial, de servicios y equipamiento urbano. Para cada zona o macrozona descriptas en este Código se define un tipo específico de mixtura de usos entre los anteriores. En el Cuadro de Usos presentado en este capítulo se especifican los usos permitidos y prohibidos para cada tipo de mixtura de usos. La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas de mayor especificidad a este respecto y definirá los casos en los que se presenten dudas o interpretaciones abiertas.

3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A)

Corresponde a la escala urbana de residencias predominantemente unifamiliares y comercio diario.

3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B)

Se aplica a zonas de escala barrial donde el uso predominante es la vivienda unifamiliar y multifamiliar, permitiendo la mixtura con las actividades económicas de uso cotidiano. Se permiten comercios pequeños, comercio minorista, de cercanía y servicios personales de bajo impacto.

3.5.3. Media Mixtura de Usos (C)

Se aplica a las zonas céntricas de las localidades y a los corredores concentradores de actividades económicas. Las actividades son de residencia, servicios y actividades productivas y comerciales de mayor envergadura.

3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D)

Se aplica a las zonas de tipo barrial que permiten mixtura con establecimientos industriales de Categoría 1 (según Ley Provincial 11.459), y talleres, depósitos y logística de tamaño limitado que no riñan con la vida residencial urbana. La Autoridad de Aplicación podrá exigir estudios que

evalúen el impacto de los establecimientos industriales a radicar en zonas con este tipo de mixtura de usos para garantizar su inocuidad.

3.5.5. Industrial (I)

Corresponde a los usos industriales exclusivo y aquellos que le sean complementarios, no incluyendo viviendas multifamiliares. Se permite industrias de categoría 1, 2 y 3 (según Ley Provincial 11.459). La Autoridad de Aplicación podrá exigir estudios que evalúen el impacto de los establecimientos industriales para su aprobación.

3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU)

Corresponde exclusivamente a zonas específicas que cuentan con instalaciones necesarias para el funcionamiento de la ciudad. Su uso específico se podrá indicar en el “Anexo C - Zonificación”.

3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso

El espacio de estacionamiento no computa a los fines del cálculo del espacio afectado a un Uso, salvo uso de garaje/estacionamiento comercial. Las superficies descubiertas afectadas a un Uso no se computan y las superficies semicubiertas se computan al 50%.

3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos

Los usos a los que se destinarán los inmuebles deberán ubicarse dentro del Cuadro de Usos de Suelo en la “Categoría de Uso” y en la respectiva columna de “Descripción”, para determinar su condicionamiento según el tipo de Mixtura de Usos de Suelo.

En caso de dudas sobre el encuadre de una actividad o la presentación de actividades no encuadradas, el mismo quedará a consideración la Autoridad de Aplicación.

3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo

El cuadro siguiente establece las Categorías de Usos, Descripciones para regulación general, y Especificaciones para regulaciones diferenciadas de las Mixturas de Usos A, B, C, D, I y EU. Las restantes Mixturas de Usos se rigen por lo establecido en su definición.

CATEGORÍA DE USO	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	A	B	C	D	I	EU
RESIDENCIAL		Vivienda individual	SI	SI	SI	SI	SI*	NO
		Vivienda multifamiliar	SI	SI	SI	SI	NO	NO

COMERCIAL	COMERCIO MAYORISTA SIN DEPÓSITO		NO	NO	500	SI	SI	NO
	COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO		NO	NO	500	SI	SI	NO
	COMERCIO MINORISTA		300	300	500	400	300	NO
		Comercio Minorista Mercado	300	300	500	300	300	NO
		Comercio Minorista Supermercado	NO	300	500	300	NO	NO
		Paseo de Compras - Grandes Tiendas - Shopping - Centro de Compras	NO	NO	2500	NO	NO	NO
		Comercio minorista ferretería industrial, máquinas, herramientas, materiales de construcción	300	300	500	1000	NO	NO
		Comercio minorista de sustancias químicas, caucho y plásticos combustibles	NO	NO	NO	500	NO	NO
DE SERVICIOS	SERVICIOS		500	SI	SI	SI	SI	NO
		Oficina comercial	NO	300	SI	300	300	NO
		Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas	NO	300	SI	300	SI	NO

	Estación de servicio-combustibles líquidos	NO	NO	SI	SI	SI	NO
	Taller Mecánico y de Chapa y Pintura	NO	300	SI	SI	NO	NO
	Garage comercial	NO	SI	SI	SI	NO	NO
	Lavadero de Autos	NO	NO	SI	SI	NO	NO
	Centro Cultural / Salón de Eventos	500	SI	SI	SI	NO	NO
	Sala de apuestas o bingo	NO	NO	HCD	NO	NO	NO
	Teatro	NO	SI	SI	SI	NO	NO
	Club social, cultural y/o deportivo con instalaciones cubiertas.	SI	SI	SI	SI	NO	NO
	Actividades deportivas con instalaciones al aire libre	SI	SI	SI	SI	NO	NO
	Gimnasio	300	500	SI	500	NO	NO
	Biblioteca	SI	SI	SI	SI	NO	NO
	Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.	NO	300	SI	300	NO	NO
	Empresa de servicios fúnebres	NO	NO	SI	SI	NO	NO
	Oficinas públicas con acceso de público.	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Oficinas públicas sin acceso de público.	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Infraestructura de Servicios Públicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI

		Centros de concentración logística (CCL).	NO	NO	NO	NO	SI	NO
		Garage para camiones con servicio al transportista	NO	NO	NO	NO	SI	NO
		Playa y/o depósito de contenedores	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	Depósitos		NO	NO	NO	SI	SI	NO
		Depósitos de máquinas	NO	NO	NO	500	SI	NO
		Depósito de materiales de construcción.	NO	NO	NO	500	SI	NO
	INDUSTRIAL	Según Ley 11.459 o la que en el futuro la reemplace	NO	1	1	1	SI	NO

Referencias del Cuadro de Usos de Suelo

REFERENCIAS	DETALLE
*	Siempre y cuando se trate de vivienda de encargados y/o caseros para uso complementario de la actividad industrial.
HCD	Requiere aprobación del Honorable Concejo Deliberante
SI	Permitido en esa mixtura de usos
NO	No permitido en esa mixtura de usos
300	Superficie máxima 300 m ²
400	Superficie máxima 400 m ²
500	Superficie máxima 500 m ²
800	Superficie máxima 800 m ²
1000	Superficie máxima 1.000 m ²
1500	Superficie máxima 1.500 m ²
1	Solo industrias de Categoría 1 (según Ley Provincial 11.459).

3.6. Espacios de estacionamiento

Los espacios mínimos de estacionamientos requeridos se indican en cada zonificación y se tratan en el Código de Edificación y normativa complementaria.

3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras

Cuando se construyan edificios destinados a albergar estacionamientos, edificios de cocheras o bien se emplacen cocheras lindantes con la vía pública, se presentará junto con la documentación técnica requerida, la propuesta para el tratamiento de fachada, cuyo diseño, tratamiento y empleo de materiales se regirá dentro de lineamientos que conformen una arquitectura acorde con la zona y preferentemente con predominancia de vegetación. Según la complejidad de la propuesta, el Departamento Ejecutivo dispondrá sus especificaciones y aprobación definitiva.

3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón

La extensión máxima de la bajada de cordón en aceras, para el ingreso a cocheras, será del 55% del ancho del lote. La sumatoria de las bajadas de cordón no podrá superar los 6 m lineales.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar bajadas de cordón superiores en casos de parcelas atípicas, con salida a dos calles o que por su uso o superficie requieran mayor acceso vehicular.

3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m

A las parcelas con frente menor a 10 m entre muros medianeros se las exceptúa de cumplir con la totalidad de la superficie de estacionamiento que exija la zonificación respectiva. La Autoridad de Aplicación determinará la superficie exigible de acuerdo a las posibilidades de cada parcela.

3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos

Los terrenos baldíos podrán ser utilizados como playa de estacionamiento, con una habilitación provisoria, por un plazo no mayor de tres años. El 70% del cerco de frente deberá permitir la visual al interior del predio.

3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)

Se favorecerá la implantación de plataformas conocidas con el nombre de "deck urbano" o "parklet" sobre espacios de la calzada originalmente destinados a estacionamiento vehicular. Se destinarán a ampliación de vereda para locales gastronómicos, lugares de descanso y sociabilidad

Las plataformas podrán ser construidas en diversos materiales y quedarán al nivel de la vereda permitiendo el libre escurrimiento de las aguas por debajo de ellas. Su mantenimiento estará a cargo del privado.

La Autoridad de Aplicación regulará la instalación de las plataformas.

TÍTULO IV – PATRIMONIO Y AMBIENTE

4.1. Competencia

El Municipio en uso de sus facultades autonómicas llevará a cabo las acciones, programas y regulaciones para la protección patrimonial, sea edilicia, paisajística, cultural y/o ambiental.

4.2. Obligación y Modalidades de Protección

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, paisajes, edificios u objetos considerados en este capítulo obliga a todos los y las habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. El Estado Municipal no será responsable del mantenimiento, la salvaguarda y la conservación de los edificios, inmuebles y/o bienes protegidos que no sean estrictamente de su propiedad. Tal protección y salvaguarda será responsabilidad exclusiva de sus titulares, teniendo éstos que afrontar el debido gasto de mantenimiento y conservación.

La Autoridad de Aplicación elaborará un catálogo de espacios y bienes protegidos. El Departamento Ejecutivo deberá aprobar dicho catálogo y remitirlo al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación definitiva.

En cada declaración de bien protegido deberá explicitarse:

- a) la finalidad y objetivo por la que se protege el bien,
- b) determinación del objeto protegido y elementos que lo compongan.
- c) dimensiones, limitaciones y graduaciones que pudiera contener la protección realizada.
- d) definición de las afectaciones a los espacios e inmuebles linderos, especialmente su afectación de indicadores de uso y constructividad.

Las zonificaciones pueden contener condicionantes ambientales, que conforman cargas públicas para los propietarios y usuarios.

La modalidad de protección podrá ser Edilicia, Ambiental o Cultural.

La declaración de bien protegido no generará derechos de exenciones tributarias para sus titulares. Todo caso de exención tributaria deberá ser establecido en particular por votación del Honorable Concejo Deliberante a través de la sanción de una Ordenanza que así lo establezca.

4.2.1. Protección Edilicia

Se definen 3 niveles de Protección Edilicia: Integral, Estructural y Cautelar.

4.2.1.1. Protección Integral

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una Protección Integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas, sus interiores y sus formas de ocupación del espacio. La protección puede incluir mobiliario.

4.2.1.2. Protección Estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

4.2.1.3. Protección Cautelar

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Pueden completar su edificabilidad con un retiro de 3 metros del frente de la fachada protegida.

4.2.2. Protección Ambiental

Son aquellos ámbitos que por su función medioambiental deben protegerse con altos grados de restricción, para el mantenimiento del hábitat natural y su biodiversidad. Puede establecerse en áreas particulares, o pueden afectarse parcelas o parte de éstas. El arbolado público será pasible de ser catalogado como de protección ambiental.

4.2.2.1. Espacios Verdes

Son ámbitos que se garantizan como espacios vegetados absorbentes con elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, paisajísticos y botánicos. Si bien incluye arbolados, plazas, plazuelas y bulevares, puede afectar inmuebles privados.

4.2.3. Protección Cultural

Se reconocen las siguientes modalidades de protección cultural, los que se catalogarán y podrán acceder a los mismos beneficios que los inmuebles patrimoniales.

- a) **Zonas Arqueológicas:** constituidas por sitios o enclaves claramente definidos, en los que se compruebe la existencia real o potencial de restos y testimonios de interés relevante.
- b) **Bienes Arqueológicos de Interés Relevante:** extraídos o no, tanto de la superficie terrestre o del subsuelo, como de medios subacuáticos.
- c) **Colecciones y Objetos:** existentes en museos, bibliotecas y archivos, así como otros bienes de destacado valor histórico, artístico, antropológico, científico, técnico o social.
- d) **Fondos Documentales:** en cualquier tipo de soporte.
- e) **Expresiones y Manifestaciones Intangibles:** de la cultura ciudadana, que estén conformadas por las tradiciones, las costumbres, el trabajo y los hábitos de la comunidad, así como espacios o formas de expresión de la cultura popular y tradicional de valor histórico, artístico, antropológico o lingüístico, vigentes y/o en riesgo de desaparición.
- f) **Locales comerciales, gastronómicos, empresas e industrias Notables:** Establecimientos que han logrado un reconocimiento e inserción social significativo.

- g) **Sitios de Interés Municipal:** Espacios culturales que representan símbolos identitarios que se pretenden conservar.

4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo. En el caso de existir una protección cultural, tampoco se concederán habilitaciones que perjudiquen su protección. Los permisos de demoliciones no iniciadas, otorgados con anterioridad a la inclusión del edificio en el catálogo, caducarán de pleno derecho.

Las personas humanas o jurídicas que transgredan esta norma serán pasibles solidariamente de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención, con la obligación de reposición de lo destruido. En caso de no restituir el inmueble protegido destruido, en la parcela correspondiente solo se podrá construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido (siempre y cuando este valor no sea mayor al 70% del volumen edificable en la zona).

4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio

La Autoridad de Aplicación elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito del Partido, en alguna de las modalidades de protección.

A su vez, cualquier propietario de un inmueble que posea valor protegible que reconozca la Autoridad de Aplicación, puede adherir por un Convenio Urbanístico u otro Instrumento Territorial celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio e implementar incentivos.

En dicho Convenio se podrá acordar como incentivos:

- a) Reconocer la eximición de tributos Municipales vinculados al inmueble.
- b) Autorizar el uso del Equivalente de Capacidad Constructiva bajo el criterio estipulado por la autoridad de aplicación.
- c) Condicionar las habilitaciones que se otorguen a la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- d) Establecer las condiciones mínimas de mantenimiento y plan de ejecución de obras de rehabilitación a cargo del particular y como condición resolutoria de los incentivos otorgados. Dichas obligaciones no se alterarán aunque durante el mismo se efectuarán traslaciones de dominio.

4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal o contractual que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

4.3. Catalogaciones Protectorias

Las Catalogaciones Protectorias constituyen un instrumento de regulación urbanística para los ámbitos y edificios con necesidad de protección ambiental, patrimonial, cultural y/o histórica.

4.3.1. Criterios de Valoración

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- a) **Valor Urbanístico:** refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- b) **Valor Ambiental:** refiere a las necesidades de los biosistemas naturales para su reproducción y continuidad para las generaciones venideras.
- c) **Valor Arquitectónico:** refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencias tipológicas y otra particularidad relevante.
- d) **Valor Histórico - Cultural:** refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- e) **Valor Singular:** refiere a las características reproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva

Decidida la catalogación por el decreto del Ejecutivo, se le notificará a propietarios, inquilinos, superficiarios, tenedores, poseedores y ocupantes, informándoles de los incentivos a que podrán acceder.

Los particulares tendrán cuarenta y cinco (45) días corridos para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación y tramitará por los recursos administrativos.

Los recursos administrativos interpuestos contra la decisión de catalogación no poseen efectos suspensivos.

Vencido el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos de notificada la catalogación, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.

4.3.3. Propuesta para Catalogación

Sin perjuicio del inicio de oficio de las actuaciones para catalogar, un particular, una organización de la sociedad civil o académica, puede proponer la inclusión de un ámbito o un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo.

La Autoridad de Aplicación deberá proceder a su evaluación. En caso afirmativo iniciará el trámite de catalogación. En caso de no considerarlo viable, deberá notificar su rechazo al proponente.

4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal

Los niveles de catalogación de los ámbitos y de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Ordenanza.

Las catalogaciones y protecciones ambientales deben incluirse al entregar Certificado de Libre Deuda Municipal de los inmuebles afectados.

Luego del dictado del Decreto Municipal de elevación al Honorable Concejo Deliberante para el tratamiento de la catalogación, el área encargada de las Obras Particulares deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión.

El mismo modo de actuación deberá observar el área encargada de las Habilitaciones sobre la permisión de actividades en el inmueble.

4.4. Rehabilitación Sustentable

El mecanismo de Rehabilitación Sustentable es aplicable a edificios existentes que tengan afectación patrimonial catalogados o en Macrozonas de protección histórica.

Para su rehabilitación se les podrá aplicar las condiciones de habitabilidad de la normativa aplicable al momento de su construcción. En cuanto a contradicciones entre las normas, los criterios patrimoniales, y de seguridad, la Autoridad de Aplicación será quien tenga la potestad de definir.

4.4.1. Requisitos

Es requisito para optar por este régimen la existencia de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Municipio. La misma solo podrá ser suplida por:

- a) Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del Plano PH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir este, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el parágrafo b) siguiente, certificado por un agrimensor.
- b) Testimonio expedido por el Departamento Ejecutivo en el que se consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario.

Quedan excluidos de este régimen:

- a) Los edificios afectados a protección integral, que posean catalogación definitiva otorgada por el Honorable Concejo Deliberante,
- b) Los incluidos en el parágrafo 4.2.3, y

- c) Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional N° 12.665 “Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos”.

4.5. Protección arbórea

Todo proyecto de subdivisión, construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado público en los términos de la Ordenanza N° 2.352. Su verificación condiciona el otorgamiento de las aprobaciones del presente Código.

4.5.1. Forestación de Bordes Industriales

Los predios situados en parque industriales que sean linderos con zonas no industriales, deberán establecer una barrera forestal en el límite que cumpla esta condición. Dicha barrera forestal tendrá un ancho mínimo de 20 m, y será plantada con especies aprobadas por la Autoridad de Aplicación, debiendo ser esta plantación densa y actuar de atenuante del impacto industrial en sus vecinos. La barrera forestal podrá establecerse dentro de la parcela industrial o en la parcela limítrofe, en este último caso estableciendo una restricción que asegure su subsistencia. La barrera forestal será considerada como parte del retiro y computará como parte del FOS libre.

Las subdivisiones en zona residencial o urbana que tengan un límite con parque industrial deberán plantar una barrera forestal de 10 m de ancho con las mismas características que se establecen en el párrafo anterior.

TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Instrumentos Territoriales

Los Instrumentos Territoriales son aquellos que establece el presente Código para un mejor cumplimiento de las directivas del Plan Urbano Estratégico.

5.1.1. Prescripción Administrativa

Se reconoce como Instrumento Territorial para la adquisición de tierra con finalidades públicas y sociales, la aplicación de la Ley Nacional N° 24.320 o la norma que la modifique o sustituya.

Operada la prescripción, ésta será ejecutada por el Departamento Ejecutivo sobre las posesiones que tuviera el Municipio por sí o por cesiones para regularizaciones dominiales de carácter social, con actas o convenios de cesiones previas que comprueben la fecha de inicio posesorio del barrio o sector involucrado.

5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales

Tal compensación implica la liberación de deudas e infracciones fiscales con la transferencia del dominio al Estado Municipal, quien deberá aplicarlo para finalidades de función pública, urbanismo o vivienda social. Ello lo instrumentará la Autoridad de Aplicación del presente Código, por aplicación de la Ley N° 11.622 y Decreto N° 4042/1996 de la Provincia de Buenos Aires, o las normas que la modifique o sustituyan.

Luego de la escrituración definitiva del inmueble a favor de la Municipalidad de Tres de Febrero, la Autoridad de Aplicación deberá librar el correspondiente acto administrativo para informar a la Secretaría de Hacienda de modo que instruya los medios para la liberación de deudas e infracciones fiscales de dicho bien.

5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat

En las Macrozonas de Promoción del Hábitat, podrán agruparse voluntariamente diferentes unidades de vivienda para la generación o refacción de nuevas viviendas, a través de fideicomiso con el aporte de un fiduciario privado, presentando un Plan de Gestión con las condiciones para su aplicación en éstas zonas.

Los beneficiarios serán los tenedores originales de los predios y podrán generarse nuevos espacios para equipamiento público y/o para la incorporación de nuevas viviendas. Se podrá implementar por la escrituración social de la Ley N° 10.830 o la norma que la modifique o sustituya y tramitará como preferente despacho.

Dicho fideicomiso deberá ser autorizado y debidamente reglamentado por la Autoridad de Aplicación del presente Código.

5.1.4. Consorcio Urbanístico

Consiste en la ejecución de proyectos de urbanización o de edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y obras de urbanización y/o edificación,

para luego recibir su compensación por su inversión en unidades inmobiliarias debidamente edificadas y urbanizadas.

El valor de las unidades inmobiliarias para el o los aportantes del inmueble debe corresponderse con el valor del inmueble antes de la edificación, con más una razonable tasa de ganancia.

5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero

La Autoridad de Aplicación del presente código se ocupará de la gestión de tierras del Municipio de Tres de Febrero tarea que tendrá por objetivo:

- a) Promover la movilización del suelo público con finalidad social y ambiental.
- b) Desarrollar medidas de aplicación para el hábitat social.
- c) Mejoramiento de las condiciones y oportunidades de vivienda de los sectores sociales más vulnerables.
- d) Proveer infraestructura y equipamiento público adecuado.

La Autoridad de Aplicación concentrará la asignación de todos los inmuebles del dominio Municipal, debiendo confeccionar y mantener actualizado un inventario de los mismos.

Para el cumplimiento de dichas finalidades queda facultada a:

1. Diligenciar las permutas de inmuebles autorizadas por el art. 61 de la Ley N° 8912.
2. Instrumentar las recepciones de inmuebles con deudas fiscales.
3. Desarrollar y Tramitar el Programa de Vivienda Asequible.
4. Tramitar las aplicaciones del Fondo de Desarrollo Urbano y Hábitat.
5. Tramitar las actuaciones administrativas para la determinación de las Participaciones Municipales en la Valorización Inmobiliaria.
6. Tramitar las actuaciones administrativas para la determinación del gravamen progresivo por inmueble ocioso.
7. Realizar las contrataciones que demanden el mantenimiento de los inmuebles a su cargo.
8. Realizar las contrataciones que demande la provisión de infraestructura y equipamiento.
9. Desarrollar y tramitar las obligaciones emergentes de la Ley N° 14.449.
10. Las funciones que resulten necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

5.1.6. Convenios Urbanísticos

5.1.6.1. Concepto

Los acuerdos celebrados entre el Departamento Ejecutivo y particulares, organizaciones de la sociedad civil y el Estado Provincial de la Provincia de Buenos Aires o el Estado Nacional Argentino, representado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado o quien la reemplazare, para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran Convenios Urbanísticos, sin perjuicio que versen sobre una o más parcelas.

En caso de que un Convenio Urbanístico permita construcciones que superen la máxima constructividad permitida para la zona respectiva, esta no excederá los indicadores de máxima explicitados en la Ley N° 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, y se deberá acreditar las prefactibilidades de servicios públicos correspondientes.

Toda nueva zonificación deberá enmarcarse dentro de los parámetros del presente Código y de la Ley N° 8912 de la Provincia de Buenos Aires.

5.1.6.2. Procedimiento Administrativo

Los interesados podrán realizar su propuesta a la Autoridad de Aplicación, complementándola con uno o varios Instrumentos Territoriales. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones al proyecto originario.

En aquellos casos en los cuales el Convenio propuesto resulte en un aumento de la constructividad que fija este Código, se requerirá el tratamiento favorable por parte del Honorable Concejo Deliberante previo a su aprobación definitiva por el Departamento Ejecutivo.

5.1.7. Plan Particularizado

Se trata de equipamientos urbanos públicos y/o privados o de asociación público-privado de dimensiones e importancia especial. Pueden presentarse por un interesado, entidad intermedia y/u órgano o repartición del Municipio o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana a la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano, que debe elevarlo al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

La autoridad de aplicación tramita y aprueba los planes particularizados públicos, privados o de asociación público-privado. Ésta deberá efectuarse a través de un acto administrativo.

La Autoridad de Aplicación, previa aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante, podrá llamar a concurso para el desarrollo y la presentación de planes particularizados de privados para ser ejecutados en terrenos de dominio municipal, si así lo considerase, en virtud de propender al desarrollo integral en alguna zona en particular.

5.1.8. Plan Temático

Están integrados por las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares y requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión del distrito.

Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas, a través de la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano y sujeto a su aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

En el acogimiento a estos planes, las modalidades de operación del uso otorgan su habilitación. El Plan Temático debe contener los indicadores y requerimientos para la operación del uso promovido, su edificabilidad y localización.

5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria

La Autoridad de Aplicación podrá disponer la aplicación los artículos 84 a 87 de la Ley 8912, para la edificación obligatoria de inmuebles ociosos, tales como baldíos, edificaciones derruidas o paralizadas, en la Macrozona de Desarrollo Prioritario.

5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI

Es la recuperación de la valorización inmobiliaria acaecida como producto de la acción urbanística llevada a cabo por la Municipalidad de Tres de Febrero. Dicha recuperación y captación de valor será regida por normas legislativas particulares.

5.2. Programa de Lotes con Servicios

En concordancia con el artículo 4.1.1.3. del presente código, en las Macrozonas de Promoción Social del Hábitat, se podrá solicitar la aplicación del Programa de Lotes con Servicios del art. 17 y siguientes de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable

En los diseños de las zonas residenciales, se promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con diseño urbano adecuado para la reducción de velocidades que permitan la movilidad a través de medios sustentables. Asimismo, se propenderá al desarrollo de ciclovías, en función del trazado propuesto en el Plan Urbano Estratégico de Tres de Febrero.

5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento

La Autoridad de Aplicación podrá diseñar dentro de los 90 días de sancionado el presente Código un programa de distritos de promoción de tecnologías de información y de Economía del Conocimiento, especificando beneficios promocionales y la delimitación de los perímetros en los que se concentrarán dichos beneficios.

5.5. Programa de Vivienda Asequible

El Departamento Ejecutivo desarrollará un Programa de Vivienda Asequible, con el objeto de fomentar la oferta de vivienda asequible con destino a vivienda única familiar de ocupación permanente para la compra de grupos familiares de sectores medios, que residan o trabajen en el ámbito del partido de Tres de Febrero.
