

(1)

Corresponde al expediente N° 4117.373.2020.0

CASEROS, - 6 FEB 2020

VISTO la Ordenanza N° 3441 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante su primera sesión de prórroga del 03 de diciembre de 2019, y su Decreto de Promulgación N° 1157/19;

CONSIDERANDO:

Que a través de la Ordenanza citada en el visto, conjuntamente con su Decreto de Promulgación, se aprobó el nuevo CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL para el partido de Tres de Febrero, con el objeto de estructurar el espacio urbano a fin de satisfacer los requerimientos y necesidades de nuestra comunidad;

Que, a efectos de su aplicación, resulta necesario aprobar la reglamentación de la Ordenanza N° 3441;

Que la Ley Orgánica de las Municipalidades – aprobada mediante el Decreto-Ley N° 6769/58 - en su artículo 108 establece que dentro de las atribuciones y deberes en general del Departamento Ejecutivo, se encuentra la de: "...3. *Reglamentar las ordenanzas*";

Que ha tomado intervención la Subsecretaría Legal, Técnica y Administrativa de la Municipalidad de Tres de Febrero;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de las Municipalidades;

Por ello, en uso de sus facultades;

(2)

Corresponde al expediente N° 4117.373.2020.0

**EL INTENDENTE DE TRES DE FEBRERO
DECRETA**

ARTÍCULO 1º. Aprobar la Reglamentación de la Ordenanza N° 3441 promulgada mediante el Decreto N° 1157/19, que como Anexo I forma parte integrante del presente Decreto.

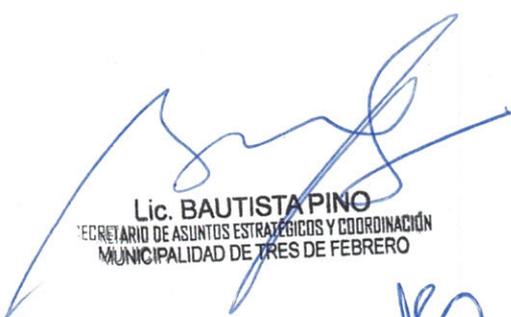
ARTÍCULO 2º. El presente Decreto será refrendado por el Secretario de Asuntos Estratégicos y Coordinación.

ARTICULO 3º. La presente reglamentación entrará en vigencia a partir del 17/02/2020.

ARTÍCULO 4º. Registrar, comunicar y publicar en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tres de Febrero. Cumplido, pasar a intervención de la Dirección General de Ordenamiento Urbano Territorial y Dirección de Proyectos Estratégicos. Cumplido, archivar.-

DECRETO N°

100/20


Lic. BAUTISTA PINO
SECRETARIO DE ASUNTOS ESTRATÉGICOS Y COORDINACIÓN
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO


LORENA CAMPANARI
SECRETARIA LEGAL,
TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO


DIEGO VALENZUELA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO

ANEXO I**TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES****1.1. Objetivos generales**

Sin reglamentar.

1.1.1. Directivas según el Plan Urbano Estratégico

Sin reglamentar.

1.2. Normas administrativas

La Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano de Tres de Febrero es la Secretaría de Asuntos Estratégicos y Coordinación.

1.2.1. Certificado Urbanístico

En parcelas a unificar que no posean unificación definitiva, la Autoridad de Aplicación podrá aceptar la tramitación del certificado urbanístico siempre que el interesado acredite el inicio del trámite de unificación y se acredite que la unificación no derivará en modificaciones de medidas o superficies, restricciones ni cesiones de ningún tipo. En estos casos, la unificación definitiva será requisito inexcusable para la aprobación de planos de obra.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar información respecto al espacio público al frente de la parcela afectada y podrá solicitar se mantenga el arbolado público existente en caso de considerarse de gran valor patrimonial.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar estudios de impacto ambiental a los proyectos industriales o comerciales que por su envergadura puedan producir alteraciones significativas a su entorno. Los mismos deberán ser realizados por profesionales competentes y visados por el colegio respectivo.

1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico

Sin reglamentar.

1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad

Los proyectos en trámite con expediente de obra iniciado y derechos de

construcción pagos al momento de entrada en vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano tendrán un plazo de seis (6) meses para aprobar el plano de obra definitivo. A pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá otorgar una prórroga de 60 días corridos por única vez. El interesado deberá realizar la solicitud de prórroga antes del vencimiento y deberá acreditar demora de la administración.

Los proyectos aprobados bajo normativa anterior a este Código de Ordenamiento Urbano podrán presentar adecuaciones y planos conforme a obra con base en la normativa anterior. En estos casos, no se aceptarán aumentos de altura ni ampliaciones de superficie mayores al 10% de la superficie cubierta total del proyecto.

Los proyectos aprobados bajo normativa anterior, terminados o en ejecución, que puedan realizar ampliaciones en virtud de lo establecido por este Código de Ordenamiento Urbano deberán respetar la nueva normativa en las superficies a ampliar.

1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano

Sin reglamentar.

1.2.5. Vigencia

Sin reglamentar.

1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Para proyectos comerciales o industriales; la Autoridad de Aplicación podrá exigir la presentación de certificados de prefactibilidad de servicios públicos en virtud de su magnitud.

Cuando se reemplace el Certificado de Prefactibilidad por un compromiso de conexión a servicios públicos, este deberá establecer plazos ciertos y ser suscripto entre el interesado y la prestadora correspondiente.

1.2.7. Tramitaciones

La Autoridad de Aplicación determina a qué casos se dará tratamiento de preferente despacho.

1.2.8. Actualización

Sin reglamentar.

1.2.9. Modificaciones

Sin reglamentar.

1.2.10. Texto Ordenado

Sin reglamentar.

1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional

Rigen las sanciones y procedimientos establecidos por el Código de Edificación y el Código de Procedimientos y de Faltas, sin perjuicio de la aplicación, en caso de corresponder, de las prescripciones previstas por la normativa de fondo vigente en materia Civil y Comercial y Penal.

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD**2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes****2.1.1. Espacio urbano**

Sin reglamentar.

2.1.1.1. Funciones del espacio urbano

Sin reglamentar.

2.1.1.2. Conformación del espacio urbano

- a) Sin reglamentar.
- b) Sin reglamentar.
- c) Sin reglamentar.
- d) En el espacio entre el paramento lateral o de fondo de un edificio, no será exigible la relación de altura $(r) = h/d = 5$ a partir de los 6 m de separación del eje medianero.
- e) Sin reglamentar
- f) En patio apendicular incorporado a espacio urbano donde ventile una única unidad funcional o vivienda unifamiliar, la abertura (a) de unión con el espacio urbano podrá medir desde 3 m y la profundidad (p) del área deberá cumplir con la siguiente relación: $(a) \geq 1,2 (p)$.
- g) Sin reglamentar.

2.1.1.3. Pulmón de manzana

Sin reglamentar.

2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL)

Las parcelas afectadas por el pulmón de manzana en más de un 40% de su superficie podrán solicitar autorización para invadir la LFL a la Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación analizará la solicitud y podrá autorizar la ocupación, que deberá tener en cuenta la conformación existente de espacio libre y edificado de la manzana. En estos casos, el FOS libre obligatorio deberá dejarse por completo en superficie afectada a pulmón de manzana.

Las parcelas que traspasen el pulmón de manzana, de forma que resulte una superficie no afectada al frente y otra al fondo, así como las parcelas con salida a más de una calle podrán solicitar a la Autoridad de Aplicación autorización para invadir el pulmón de manzana. La Autoridad de Aplicación analizará la solicitud y podrá autorizar la ocupación, que deberá tener en cuenta la conformación existente de espacio libre y edificado de la manzana y exigirá la compensación del avance sobre la LFL con la cesión al pulmón de manzana de un área equivalente a la que invade en superficie edificable.

En manzanas donde la semisuma de sus lados opuestos dé un resultado mayor a 90 m y menor a 105 m, la línea de profundidad de la construcción podrá alcanzar los 31,5 m medidos desde la Línea Municipal.

2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana

Las cubiertas de las construcciones especificadas en b) no podrán ser accesibles y se tendrá una tolerancia de hasta 12% en la determinación de su altura máxima cuando las pendientes de desagües y sus muros de carga así lo requieran.

2.1.2. Patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas

Sin reglamentar.

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas

Sin reglamentar.

2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo

Sin reglamentar.

2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS)

El centro de transformación de energía eléctrica no computará FOS cuando sea exigido por la prestadora del servicio como requisito para otorgar el suministro.

2.2.1. Suelo absorbente

Sin reglamentar.

2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente

Sin reglamentar.

2.3. Factor de ocupación total (FOT)

El cómputo de FOT se realizará de la siguiente manera:

- Locales destinados a uso privado, computarán al 100%.
- Vivienda de encargado en vivienda multifamiliar de hasta 25 unidades funcionales, computará al 100%.
- Vivienda de encargado en vivienda multifamiliar de más de 25 unidades funcionales y espacio de portería no computarán.
- Salientes cerradas fuera de línea municipal de esquina, balcones dentro y fuera de línea municipal y semicubiertos con más de 40 centímetros, computarán al 50%.
- Semicubiertos con menos de 40 centímetros no computarán.
- Núcleos de circulación vertical de uso común, circulaciones comunes, y escaleras secundarias y/o anexas a núcleo principal de uso común, no computarán.
- Áreas y locales comunes del edificio, salón de usos múltiples, y subsuelos, no computarán.
- Cocheras, espacios destinados a estacionamiento de vehículos de uso no comercial, y bauleras, no computarán.
- Ductos y centro de Transformación de energía eléctrica exigido por la prestadora, no computarán.

En los casos en los que un área o local de uso común linde con un área o local de uso privado, el muro divisorio entre ambos espacios computará a FOT.

2.4. Altura máxima de edificación

En casos en que coexistan un plano límite fijado en metros y una altura determinada en relación con el ancho de calle frente a cada parcela (R), deberán respetarse ambos indicadores.

2.4.1. Determinación de la altura de un edificio

Para la determinación de la altura de un edificio con muro perimetral en terraza, se tomará en cuenta la línea superior del muro o de la estructura que remate el edificio al frente y no en sus laterales y contrafrente.

Se prohíbe expresamente la construcción del acceso y los núcleos de circulación en planta baja por debajo de la cota $\pm 0,000$. A partir de los ocho (8) m. contados desde la línea de edificación frentista, cada edificio podrá desarrollar el diseño particular proyectado, respetando las condiciones que este código establece. Quedan exceptuadas las escaleras y rampas hacia subsuelos. La altura libre mínima en planta baja, exigida para cada zona en el "Anexo C - Zonificación", deberá respetarse como mínimo en los primeros cinco (5) m. medidos desde la línea de edificación.

2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación

Sin reglamentar.

2.4.3. Límite de altura por retiro de frente

Sin reglamentar.

2.4.4. Altura de edificios en casos especiales

2.4.4.1. Altura de edificios en esquina

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos

La altura máxima de 16 metros establecida en este artículo corresponde a los siguientes polígonos comprendidos entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel y Maestra Baldini:

- a. Manzanas de la circunscripción IV, Sección E, ubicadas entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini.
- b. Manzana de la circunscripción IV, Sección E, ubicada entre las calles Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini.

La altura máxima de 14 metros establecida en este artículo corresponde a los siguientes polígonos:

- c. Manzanas de la circunscripción IV, Sección E, ubicadas entre las calles Víctor Hugo, Arturo Umberto Illia y Gaucho Cruz.
- d. Manzanas de la circunscripción V, Sección F, ubicadas entre las calles Av. Rodríguez Peña, Almafuerce, Cánepa, Neuquén y Senador Bordabehere.

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

Sin reglamentar.

2.4.7. Completamiento de tejido y enrase

Se podrá enrasar únicamente con edificios entre medianeras con permisos de obra otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código.

El FOT que alcance el proyecto por sobre el correspondiente a la zonificación respectiva no será considerado premio de constructividad.

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

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

2.5. Densidad poblacional bruta

Sin reglamentar.

2.5.1. Densidad poblacional neta

Para garajes comerciales no será aplicable el cómputo de densidad.

2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal

Sin reglamentar.

2.5.3. Autorización de mayores densidades

La Autoridad de Aplicación autorizará mayores densidades, con un límite de 70% sobre las establecidas en el "Anexo C - Zonificación", siempre que el proyecto cumpla con la totalidad del espacio de estacionamiento exigible y posea certificados de prefactibilidad de servicios públicos. La Ordenanza Impositiva determinará los valores del derecho a abonar por exceso de densidad.

2.6. Normas particulares para tipologías edilicias**2.6.1. Edificios con basamento**

En las zonificaciones con basamento obligatorio y en los corredores concentradores de actividad o de exclusividad comercial, se considerarán basamento los retiros de línea municipal mayores de a 1 (un) metro cuando tengan como fin único el uso comercial con cubiertas rebatibles, estructuras semicubiertas o superficies descubiertas.

En edificios de perímetro libre y semilibre, serán aceptados retiros mayores a un metro, con un límite máximo del 45% del desarrollo lineal de la parcela sobre línea municipal, cuando el basamento se materialice virtualmente definiendo constructivamente su perímetro y volumetría.

El basamento será exigible sólo en el caso de construcción retirada de la línea municipal y/o los ejes medianeros.

2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras

Sin reglamentar.

2.6.3. Accesibilidad en edificios

La Autoridad de Aplicación exigirá condiciones de accesibilidad a los proyectos que se presenten.

En los edificios de propiedad horizontal se deberá garantizar accesibilidad a nivel o por rampa hasta el núcleo de circulación vertical.

2.7. Salientes de fachada

Sin reglamentar.

2.7.1. Balcones y cornisas

Sin reglamentar.

2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas

Sin reglamentar.

2.7.2. Cuerpos salientes cerrados

Sin reglamentar.

2.8. Premios de constructividad

Los proyectos implantados en parcelas mayores a 1500 m² de superficie no podrán obtener un FOT superior a 5.1 por aplicación de premios de constructividad. Quedan exceptuados de esta limitación los proyectos y parcelas afectados por convenios urbanísticos o normativa especial.

2.8.1. Por ancho de parcela

Para la obtención del premio por ancho de parcela, el proyecto deberá cumplir con la exigencia de arbolado indicada en la Ordenanza N° 2352/93.

A los efectos de la obtención de este premio en parcelas de esquina o con salida a más de una calle, se considerará "ancho" al lado mayor.

Todo englobamiento de lotes que genere parcelas con anchos mayores a los definidos como mínimos en cada zona obtendrá un premio del 12% de FOT acumulable a los indicadores que se obtengan por las demás características premiadas.

2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales

Sin reglamentar.

2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada

Sin reglamentar.

2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal

Sin reglamentar.

2.8.5. Por espacio libre público

Sin reglamentar

2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC)

Sin reglamentar.



TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN

3.1. Áreas

Sin reglamentar.

3.1.2. Área Urbana

Sin reglamentar.

3.1.3 Área Complementaria

Sin reglamentar.

3.2. Zonas

Las zonificaciones que en el “Anexo B - Plano de Zonificación” no abarquen una manzana completa, afectarán exclusivamente a las parcelas frentistas a las cuadras comprendidas de esquina a esquina.

Para el caso de proyectos de obra ubicados en parcelas frentistas a arterias que presenten zonificaciones diferentes en ambos márgenes, se podrán aplicar los indicadores y normas de la zonificación frentista con las siguientes aclaraciones:

- No se podrán aplicar indicadores y normas de zonas Residencial Mixto Industrial (RMI) en parcelas ubicadas en zonas Comerciales (C) o Residenciales (R).
- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en arterias que delimiten Urbanizaciones Fijas.
- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en parcelas ubicadas en zonas R1b.
- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en los polígonos indicados en el artículo 2.4.5.

3.2.1. Zonas Ambientales Especiales

Sin reglamentar.

3.2.1.1. Arroyo Morón

Sin reglamentar.

3.2.1.2. Camino de Ribera

Sin reglamentar.

3.2.1.3. Espacios Verdes

Sin reglamentar.

3.3. Macrozonas

Sin reglamentar.

3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat

Sin reglamentar.

3.3.1.2. Objetivos

Sin reglamentar.

3.3.1.3. Incentivos

Sin reglamentar.

3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios

Sin reglamentar.

3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial

Sin reglamentar.

3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar**3.3.2.1.1. Objetivo**

Sin reglamentar.

3.3.2.1.2. Edificabilidad

En la zonificación U.F.1, las cubiertas visibles desde la vía pública deberán ser inclinadas con una pendiente mínima del 30%.

En la zonificación U.F.1, se permitirá una única bajada de cordón para acceso vehicular por vivienda unifamiliar o unidad funcional con hasta 12 m lineales de frente y hasta dos bajadas en viviendas unifamiliares o unidades funcionales de más de 12 m lineales de frente.

3.3.2.1.3. Usos

En la macrozona de protección patrimonial de Ciudad Jardín, deberá respetarse para la zonificación UF1 únicamente el destino de vivienda, y para la zonificación comercial, la mixtura propia de la zonificación según "Anexo C Zonificación".

3.3.2.1.4. Espacio Público

Sin reglamentar.

3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes**3.3.2.2.1. Objetivo**

Sin reglamentar.

3.3.2.2.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.2.2.3. Usos

Sin reglamentar.

3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso**3.3.2.3.1. Objetivo**

Sin reglamentar.

3.3.2.3.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.2.3.3. Usos

Sin reglamentar.

3.3.2.3.4. Espacio Público

Sin reglamentar.

3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario

La delimitación de la macrozona de Desarrollo Prioritario se establece en el Anexo B - Plano de Zonificación.

3.3.3.1. Objetivo

Sin reglamentar.

3.3.3.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.3.3. Inmuebles ociosos

Sin reglamentar.

3.4. Normas generales de subdivisión y cesión**3.4.1. Trazado de calles**

Sin reglamentar.

3.4.2. Ancho de las calles

Sin reglamentar.

3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario

Sin reglamentar.

3.4.4. Dimensiones de las parcelas

Sin reglamentar.

3.4.5. Englobamiento parcelario

Sin reglamentar.

3.4.6. Reserva urbana (Reu)

Sin reglamentar.

3.4.8. Cesiones de dominio

Sin reglamentar.

3.4.9. Urbanizaciones cerradas

Sin reglamentar.

3.4.10. Líneas de Ensanche Vial

Sin reglamentar.

3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle

Sin reglamentar.

3.5. Usos de Suelo

Los usos de carácter condicionado se podrán admitir por constituir hechos preexistentes, por razones de interés público o para mantener los puestos de trabajo.

Dentro de los 180 días de dictado el presente decreto reglamentario, la Autoridad de Aplicación reglamentará normas de mayor especificidad respecto de los usos del suelo por acto administrativo.

3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A)

Sin reglamentar.

3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B)

Sin reglamentar.

3.5.3. Media Mixtura de Usos (C)

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

3.5.5. Industrial (I)

Sin reglamentar.

3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU)

Sin reglamentar.

3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso

Sin reglamentar.

3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos

Sin reglamentar.

3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo

Sin reglamentar.

3.6. Espacios de estacionamiento

A los efectos de calcular el espacio de estacionamiento exigido en cada zonificación del "Anexo C - Zonificación", las superficies destinadas al aparcamiento de vehículos computarán al 100% y las superficies destinadas a la circulación de vehículos computarán al 30%.

Para cumplir con la superficie de estacionamiento requerida en cada zonificación, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya o exista un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El predio sirviente podrá estar ubicado a una distancia radial máxima de 250 m medidos desde la mitad del frente sobre línea municipal del predio dominante.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- El garaje sirviente deberá estar construido y habilitado antes del otorgamiento del Certificado Final de Obra al predio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios.

3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras

Sin reglamentar.

3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos

Sin reglamentar.

3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)

Sin reglamentar.



TÍTULO IV – PATRIMONIO Y AMBIENTE

4.1. Competencia

Sin reglamentar.

4.2. Obligación y Modalidades de Protección

Sin reglamentar.

4.2.1. Protección Edilicia

Sin reglamentar.

4.2.1.1. Protección Integral

Sin reglamentar..

4.2.1.2. Protección Estructural

Sin reglamentar.

4.2.1.3. Protección Cautelar

Sin reglamentar.

4.2.2. Protección Ambiental

Sin reglamentar.

4.2.2.1. Espacios Verdes

Sin reglamentar.

4.2.3. Protección Cultural

Sin reglamentar.

4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección

Sin reglamentar.

4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio

Sin reglamentar.

4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones

Sin reglamentar.

4.3. Catalogaciones Protectorias

Sin reglamentar.

4.3.1. Criterios de Valoración

Sin reglamentar.

4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva

Sin reglamentar.

4.3.3. Propuesta para Catalogación

Sin reglamentar.

4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal

Sin reglamentar.

4.4. Rehabilitación Sustentable

Sin reglamentar.

4.4.1. Requisitos

Sin reglamentar.

4.5. Protección arbórea

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar al área municipal encargada del mantenimiento del ambiente y el espacio público un certificado que acredite la presencia de arbolado en el frente de la parcela para la que se presente un proyecto, de modo de exigir la conservación de los ejemplares existentes.

En casos en los que se presente la posibilidad de preservar el arbolado existente dentro de un predio, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar la posibilidad de compensar las superficies cedidas para la conservación arbórea con otras que podrán localizarse en otro lugar del lote, computando la misma para el cálculo de FOS y superficies absorbentes.

En los casos en los que no sea posible la conservación, la Autoridad de Aplicación podrá exigir un plan de mitigación ambiental para los proyectos en parcelas en las que exista arbolado

4.5.1. Forestación de Bordes Industriales

Sin reglamentar.

**TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA****5.1. Instrumentos Territoriales**

Sin reglamentar.

5.1.1. Prescripción Administrativa

Sin reglamentar.

5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales

Sin reglamentar.

5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat

Sin reglamentar.

5.1.4. Consorcio Urbanístico

Sin reglamentar.

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

Sin reglamentar.

5.1.6. Convenios Urbanísticos**5.1.6.1. Concepto**

Sin reglamentar.

5.1.6.2. Procedimiento Administrativo

Sin reglamentar.

5.1.7. Plan Particularizado

Sin reglamentar.

5.1.8. Plan Temático

Sin reglamentar.

5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria

Sin reglamentar.

5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI

Sin reglamentar.

5.2. Programa de Lotes con Servicios

Sin reglamentar.

5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable

Sin reglamentar.

5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento

Sin reglamentar.

5.5. Programa de Vivienda Asequible

Sin reglamentar.

