



MUNICIPALIDAD DE
AYACUCHO



CÓDIGO DE
PLANEAMIENTO
URBANO
AYACUCHO

Municipalidad de Ayacucho
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial
Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Ayacucho:

Intendente Municipal

Prof. Pablo Zubiaurre

Equipo de Planeamiento Municipal

Secretario de Obras y Servicios Públicos
Secretario de Desarrollo Local

Arq. Ignacio Durcodoy
Lic. Hernan Naveyra

Coordinación del Plan de Ordenamiento Urbano

Asesor Técnico en Planificación Geográfica

Prof. Pablo Muñoz Cortejarena

Colaboradores

Arq. Cesar Perez
Arq. Susana Lamarche
Arq. Lucila Fittipaldi
Arq. Eugenia Balbuena
Arq. Cintia Carral
Arq. Marcos Monjes
Arq. Antonio Lupiano Cano
Arq. Andrés Peña
Dr. Martin De Bajeneta
Lic. Franco Mateo

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Director Provincial
Director de Gestión Urbana
Asesoramiento metodológico

Lic. Alejandro Sparacino
Dra. Cecilia Games
Arq. Alejandra Sgroi
Arq. Martin Isla
Arq. Mauro Bagliardi

Colaboradores

Sra. Miriam Avila
Sr. Gustavo Barakdjian
Sra. Daniela Copolillo

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO

ETAPA DE DIAGNOSTICO

Pag. 1

1. Determinación y encuadre del problema

- 1.1- A Nivel Regional
 - 1.1.1 Ubicación y relaciones espaciales
 - 1.1.2 Rol Territorial
 - 1.1.3 Aspectos Económicos
 - 1.1.3.1 De la Región
 - 1.1.3.2 Del Partido
 - 1.1.4 Aspectos Físicos-Geográficos
 - 1.1.4.1 Zonificación Ecológica, Geología y Geomorfología
 - 1.1.4.2 Fitogeografía
 - 1.1.4.3 Hidrología-Hidrografía
 - 1.1.4.4 Suelo
 - 1.1.4.5 Hidrogeología Regional
 - 1.1.5 Aspectos Climatológicos
 - 1.1.6 Aspectos Demográficos
 - 1.1.6.1 De la Región
 - 1.1.6.2 Características Demográficas del Partido de Ayacucho
 - 1.1.7 Aspectos Históricos
- 1.2- A nivel Urbano
 - 1.2.1 Antecedentes Fundacionales

ANALISIS SOBRE LAS ENCUESTAS

Pag. 42

- Funcionalidad de la ciudad, trabajo y vivienda e identidad y cultura
- Funcionalidad de la Ciudad
 - Sobre servicios públicos
 - Mejoramiento:
- Actividades que deberían ser más controladas
- El tránsito
- Trabajo y vivienda
 - Sector que debería generar más trabajo.
 - Sector productivo o de servicios que deberían instalarse.
 - Sector productivo o de servicios necesario fomentar.
 - Principal fuente de ingreso
 - Regularidad del trabajo
 - Lugar que habitan
- Identidad y cultura
 - Sitios históricos y culturales
 - Hecho cultural e histórico.

SINTESIS DE LA ENTREVISTA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

Pag. 45

- Aportes

- Área de articulación de la Secretaría de Desarrollo Social.
- Principales problemas detectados
- Localización de sectores críticos
- Alimentos
- Viandas

SINTESIS DE LA ENTREVISTA AL SECTOR DE SALUD

Pag. 48

- Temas tratados
- Aportes

SINTESIS DE LA ENTREVISTA A LOS SECTORES ECONOMICOS LOCALES

Pag. 50

- Participantes
- Temas Tratados
- Aportes
 - Sector industrial
 - Sector de Comercio y Servicios
 - Sector agropecuario
 - Sector turismo
 - Toponimia
 - Tradición
 - Fiesta Nacional del ternero y Día de la Yerra
- Lugares para visitar
- Características de servicios turísticos
- Análisis de mercado
 - Fortalezas
 - Oportunidades
 - Debilidades
 - Amenazas

SINTESIS DE LA ENTREVISTA A LOS SECTORES DE ECONOMICOS LOCALES

Pag. 65

- Temas tratados
- Aportes

SECCIÓN I

CAPÍTULO I - OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

Pag. 68

- 1.1 Objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano
 - 1.1.1 Objetivos Generales
 - 1.1.2 Objetivos Específicos
 - 1.1.3 Objetivos Particulares
- 1.2 Contenidos del Plan
 - 1.2.1 Directrices Estratégicas de Desarrollo
 - 1.2.2 Lineamientos de Ordenamiento Urbano
 - 1.2.2.1 Ejes de Desarrollo Integral
 - 1.2.2.2 Ejes de Ordenamiento Urbano
 - 1.2.3 Esquema Director de Desarrollo Urbano
 - 1.2.3.1 Ejes de Desarrollo Urbano
 - 1.2.4 Código de Planeamiento



- 1.2.5 Normas Complementarias
- 1.2.6 Listado de Programas y proyectos

CAPÍTULO II – ALCANCE Y DEFINICIÓN DE LA TERMINOLOGÍA

Pag. 73

- 2.1 Generalidades
 - 2.1.1 Alcance de las normas
 - 2.1.2 Ámbito de aplicación
 - 2.1.3 Definiciones de términos técnicos

CAPÍTULO III – TRAMITACIONES

Pag. 77

- 3.1 Responsabilidades y sanciones
- 3.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas
- 3.3 Sanciones
- 3.4 Certificado urbanístico
- 3.5 Certificado de subsistencia de actividades no industriales
- 3.6 Constancia de Zonificación
- 3.7 Limitación de validez de trámites y/o permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código
- 3.8 Categorización y Aptitud Ambiental para uso industrial
- 3.9 Evaluación de Impacto
 - 3.9.1 Evaluación de Impacto Urbano (EIU)
 - 3.9.1.1 Presentación del EIU
 - 3.9.2 Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)
 - 3.9.2.1 Presentación del EIA

CAPÍTULO IV – NORMAS GENERALES

Pag. 81

- 4.1 Subdivisión del Suelo
 - 4.1.1 Criterio General
 - 4.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas
 - 4.1.3 Nuevos Amanzamientos
 - 4.1.4 Apertura de calles
 - 4.1.5 Parcelamiento
 - 4.1.6 Cota de piso
 - 4.1.7 Zonas de Expansión urbana
 - 4.1.8 Cesiones
 - 4.1.8.1 Obligación de los propietarios
 - 4.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes
 - 4.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua
 - 4.1.8.4 Conservación de desagües naturales
 - 4.1.9 Propaganda
 - 4.1.10 Régimen de Propiedad Horizontal
 - 4.1.11 Subdivisión en áreas rurales
 - 4.1.12 Parcelas menores
- 4.2. Morfología urbana
 - 4.2.1 Ocupación del suelo
 - 4.2.2 Factor de ocupación del suelo (FOS)
 - 4.2.3 Factor de ocupación total (FOT)
 - 4.2.4 Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)
 - 4.2.5 Densidad Poblacional Neta

- 4.2.5.1 Densidad Potencial
- 4.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela
- 4.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela
- 4.2.6 Superficie cubierta mínima por persona
- 4.2.7 Volúmenes edificables
- 4.2.8 Altura máxima
- 4.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)
 - 4.2.9.1 Disposiciones Generales
 - 4.2.9.2 Retiro de fondo para lotes interiores
 - 4.2.9.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles
 - 4.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros
- 4.2.10 Patios
 - 4.2.10.1 Clasificación de los patios
 - 4.2.10.2 Patios de primera categoría
 - 4.2.10.3 Patios de segunda categoría
 - 4.2.10.4 Espacio Libre Urbano
- 4.2.11 Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales
- 4.3 Infraestructura de Servicios
- 4.4 Estacionamiento de vehículos

CAPÍTULO V - USOS DE SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

Pag. 92

- 5.1 Industrias
 - 5.1.1 Definición
 - 5.1.2 Disposiciones Generales
 - 5.1.3 Clasificación de Industrias
 - 5.1.3.1 Industrias inocuas: Categoría 1
 - 5.1.3.2 Industrias incómodas: Categoría 2
 - 5.1.3.3 Industrias peligrosas: categoría 3
 - 5.1.4 Procedimiento para la instalación de establecimientos industriales
 - 5.1.4.1 Certificado Urbanístico
 - 5.1.4.2 Categorización
 - 5.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª categoría
 - 5.1.5 Establecimientos industriales preexistentes
 - 5.1.6 Homologación de zonas según Ley de Industrias Nº 11459/93
- 5.2 Talleres del automotor
 - 5.2.1 Disposiciones Generales
 - 5.2.2 Clasificación de los talleres del automotor
 - 5.2.2.1 Talleres: categoría 1
 - 5.2.2.2 Talleres: Categoría 2
 - 5.2.2.3 Talleres: categoría 3
- 5.3 Depósitos
 - 5.3.1 Clasificación de los depósitos
 - 5.3.1.1 Depósitos inocuos: Categoría 1
 - 5.3.1.2 Depósitos incómodos y peligrosos: Categorías 2 y 3
- 5.4 Prestación de servicios
 - 5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario: Categoría 1
 - 5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano: Categoría 2
- 5.5 Corralones de materiales de la construcción
 - 5.5.1 Categoría 1
 - 5.5.2 Categoría 2

- 5.5.3 Categoría 3
- 5.6 Usos varios
 - 5.6.1 Hotelería
 - 5.6.2 Hoteles alojamiento
 - 5.6.3 Cabañas
 - 5.6.4 Urbanizaciones especiales
 - 5.6.5 Galerías comerciales
 - 5.6.6 Locales de esparcimiento nocturno
 - 5.6.7 Centrales de servicios públicos
 - 5.6.8 Templos
 - 5.6.9 Establecimientos dedicados a la apicultura (Apiarios)
 - 5.6.10 Establecimientos de gran escala para cría de aves, cerdos, Feedlot o engorde en corral.
 - 5.6.10.1 Producciones porcinas menores (hasta 20 madres y descendencia)
 - 5.6.10.2 Producciones avícolas familiares y/o comerciales
 - 5.6.11 Fumigaciones, pulverizaciones, maquinaria y su circulación.
 - 5.6.12 Almacenaje de granos-silos
 - 5.6.13 Salas de extracción de miel
 - 5.6.14 Hangares
 - 5.6.15 Clubes de campo
 - 5.6.16 Servicios fúnebres
 - 5.6.17 Playa de estacionamiento y lavadero de camiones
 - 5.6.18 Estaciones de servicio
 - 5.6.19 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado
 - 5.6.20 Industrias extractiva
 - 5.6.21 Antenas
 - 5.6.22 Depósitos de agroquímicos.
- 5.7 Usos puntuales
- 5.8 Usos Específicos

CAPÍTULO VI – MOVILIZACION DEL SUELO URBANO**Pag. 102**

- 6.1 Objetivos y criterios generales
- 6.2 Mecanismos de movilización del suelo urbano
 - 6.2.1 Zona de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario
 - 6.2.2 Zonas de edificación necesaria
 - 6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario
- 6.3 Reservas para Expansión urbana
- 6.4 Participación de la Municipalidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística
- 6.5 Fondo Municipal de Desarrollo Urbano
- 6.6 Sistema Municipal de Gestión Territorial
- 6.7 Convenios Urbanísticos
- 6.8 Instrumentos complementarios de Planificación
- 6.9 Premios de Incentivo

CAPÍTULO VII – CONDICIONES AMBIENTALES**Pag. 109**

- 7.1 Concepto
- 7.2 Definiciones de términos técnicos
- 7.3 Normas de aplicación
- 7.4 Normas complementarias

- 7.5 Residuos Peligrosos
- 7.6 Control ambiental de localización de nuevas actividades

CAPÍTULO VIII – NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Pag. 111

- 8.1 Objetivos Generales
- 8.2 Concepto
- 8.3 Alcance de las intervenciones sobre el espacio público
- 8.4 Espacio público en áreas urbanas
- 8.5 De la autoridad municipal
- 8.6 Forestación
 - 8.6.1 Generalidades
 - 8.6.2 Prohibiciones
 - 8.6.3 Definiciones
 - 8.6.4 Forestación en los espacios públicos
 - 8.6.5 Responsabilidades
 - 8.6.6 Plantación y reposición
 - 8.6.7 Especies arbóreas
 - 8.6.8 Eliminación o sustitución de árboles y poda
 - 8.6.9 Disposición de los ejemplares
 - 8.6.10 Colocación de canteros y veredas
 - 8.6.11 Provisión de ejemplares
 - 8.6.12 Obligación de la reposición
 - 8.6.13 Poda o extracción
 - 8.6.13.1 Poda o extracción por razones de proyecto
 - 8.6.13.2 Poda o extracción por razones de seguridad
 - 8.6.14 Tramitación
 - 8.6.15 Sanciones y/o multas
 - 8.6.16 Incremento del patrimonio forestal público
 - 8.6.17 Responsabilidad solidaria
- 8.7 Aceras
 - 8.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras
 - 8.7.2 Prohibición de ocupación de las aceras
 - 8.7.3 Rampas de acceso
- 8.8 Publicidad
- 8.9 Iluminación
- 8.10 Señalización
- 8.11 Mobiliario urbano
- 8.12 Cercos
 - 8.12.1 Disposiciones generales
 - 8.12.2 Disposiciones para las zonas AHA-R1.
 - 8.12.3 Disposiciones para las zonas RE-RRE.
- 8.13 Espacio Público en Áreas Complementarias y Rural
 - 8.13.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural
 - 8.13.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal
- 8.14 Toldos
- 8.15 Marquesinas

CAPÍTULO IX - ZONAS ESPECIALES

Pag. 117



- 9.1 Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales
- 9.2 Bienes Patrimoniales
- 9.3 Catálogo
- 9.4 Pre-inventario
- 9.5 Inventario
- 9.6 Categorización
- 9.7 Régimen de los bienes inventariados
- 9.8 Del procedimiento para la aprobación de intervenciones en bienes inventariados.
- 9.9 Registro único de bienes patrimoniales
- 9.10 Excepciones al régimen establecido para los bienes patrimoniales inventariados
- 9.11 Exenciones de los bienes inventariados
- 9.12 Plan de Gestión
- 9.13 Zonas de Preservación Patrimonial
- 9.14 Disposiciones Generales

CAPÍTULO X - SISTEMA CIRCULATORIO

Pag. 122

- 10.1 Criterio General
- 10.2 Sistema Circulatorio - Clasificación
- 10.3 Accesos - Red vial Principal
- 10.4 Red vial secundaria
- 10.5 Sentido de las calles
- 10.6 Tránsito Pesado
 - 10.6.1 Circulación Habilitada
 - 10.6.2 Modificaciones a la Circulación Habilitada
 - 10.6.3 Disposiciones Generales para el Tránsito pesado

CAPÍTULO XI - ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS: HOJAS DE ZONA

Pag. 124

CAPÍTULO XII - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS

Pag. 156

- 12.1 Delimitación catastral – Ciudad de Ayacucho

CAPÍTULO XIII - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

Pag. 163

- 13.1 Control de gestión y de resultados del Plan
- 13.2 Revisión periódica
- 13.3 Implementación de estudios y proyectos
- 13.4 Vigencia del Plan
- 13.5 Responsables del Plan

CAPÍTULO XIV – PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

Pag. 164

- 14.1 Iniciativa institucional
- 14.2 Iniciativa de la comunidad
- 14.3 Actualización periódica
- 14.4 Compatibilidad entre el Código vigente y sus modificaciones
- 14.5 Difusión de las modificaciones

CAPÍTULO XV - PLANILLA DE USOS

Pag. 166

15.1 Planillas de Usos Permitidos y Prohibidos

ANEXOS

ANEXO I – CERTIFICADO URBANISTICO

Modelo de Certificado Urbanístico

ANEXO II – PLANOS

Plano Nº 1 Esquema Director de Ordenamiento Urbano

Plano Nº 2 Estructura Urbana

Plano Nº 3 Sistema Circulatorio

Plano Nº 4 Plano de zonificación

Plano Nº 5 Amanzanamiento reserva urbana

Plano Nº 6 Desague Pluvial

SECCION II

PROGRAMAS DE ACCION, PLANES Y PROYECTOS

Pag. 190

Concepto y Procedimiento

Programa 1: Obras de Desarrollo vial, infraestructura y proyectos

Concepto.

Objetivos.

Procedimiento.

Subprograma 1: Provisión y ampliación de infraestructura urbana

- Proyecto 1.1. Provisión y ampliación de la red de agua corriente.
- Proyecto 1.2. Provisión y ampliación de la red cloacal
- Proyecto 1.3. Provisión y ampliación de la red de gas
- Proyecto 1.4. Provisión y ampliación de veredas
- Proyecto 1.5. Provisión y ampliación de Cordón Cuneta
- Proyecto 1.6. Provisión y ampliación de la red de pavimento
- Proyecto 1.7. Provisión de infraestructura al Sector Industrial Planificado y a Reserva Zona Industrial.

Subprograma 2: Sistema Vial

- Proyectos

Programa 2: Movilización del Suelo Urbano – Banco de Tierras y Planes de vivienda

Concepto.

Subprograma 1: Provisión y ampliación de infraestructura urbana

Objetivos.

Procedimiento.

- Proyecto 1.1. Zona de reserva urbana.
- Proyecto 1.2. Revalorización del Espacio Urbano R2.

Subprograma 2: Banco de tierras y Planes de vivienda.

Objetivos.

- Proyecto 2.1. Creación de un banco de Tierra Municipal.
- Proyecto 2.2. Planes de vivienda.
 - Proyecto 2.2.1. Fondo municipal de la vivienda.
Crear las condiciones mínimas de habitabilidad para las familias sin vivienda propia.
Ampliación y terminación de viviendas.
 - Proyecto 2.2.1. Planes nacionales y provinciales de vivienda.

Programa 3: Recuperación y Puesta en valor de Edificios Patrimoniales y Revalorización del Espacio Público

Concepto

Objetivos

Procedimiento

Proyectos:

- Constituir la comisión u organización local.
- Definir la metodología con asistencia de organismos experimentados.
- Realizar relevamiento y catalogación de bienes patrimoniales.
- Confeción del inventario patrimonial.

Programa 4: Mejoramiento ambiental y de la calidad de vida urbana.

Concepto

Subprograma 1: Tratamiento de la basura

- Proyecto 1.1. Adecuación y relocalización del basural Municipal.
- Proyecto 1.2. Planta de tratamiento y clasificación de Residuos Sólidos Urbanos.

Subprograma 2: Sistema de alerta ambiental.

- Proyecto 2.1. Control y erradicación de problemas ambientales urbanos.

Programa 5: Creación de un sistema de control y regulación urbana y dominial.

Concepto

Objetivos

Subprograma 1: Creación del Organismo responsable de obras clandestinas.

- Proyecto 1.1. Optimizar el funcionamiento y recursos disponibles de la oficina de obras Privadas para el control e inspección obras.
- Proyecto 1.2. Control de construcciones abandonadas y/o peligro de derrumbe.
- Proyecto 1.3. Identificación de terrenos baldíos.
- Proyecto 1.4. Detección de obras de construcción.

Subprograma 2: Regulación del espacio público.

- Proyecto 2.1. Regulación de la localización de kioscos y construcciones (canteros, remiserías, etc) en la vía pública, teniendo presente el concepto de que se debe tender a su relocalización sin invadir el espacio público.
- Proyecto 2.2. Regulación de la cartelería urbana tratando de unificar criterios y morfología.

Subprograma 3: Regulación urbana y dominial.

- Proyecto 3.1. Regulación urbana.

Programa 6: Crecimiento, promoción y desarrollo del sector turístico.

Concepto

Objetivos

Subprograma 1: Valorización del patrimonio cultural y sistema unificado de señalización turística.

- Proyecto 1.1. Catalogación, valorización, diagramación y difusión de la información turística.
- Proyecto 1.2. Sistema unificado de señalización turística.
- Proyecto 1.3. Fiestas tradicionales y populares locales.

Subprograma 2: Fomento y promoción a la inversión en el sector turístico.

- Proyecto 2.1. Mejora de la infraestructura y equipamiento turístico.
- Proyecto 2.2. Incentivo a la inversión en el sector turístico.
- Proyecto 2.3. Corredor turístico del tramo ferroviario
- Proyecto 2.4. Tren Turístico.

Programa 7: Espacios Verdes – Arbolado Urbano.

Concepto

Objetivos

Proyectos:

Diseño para parquear los distintos espacios verdes de distintos barrios, reestructurando los sectores.

Proyecto y diseño de un parque lineal paralelos a las avenidas Newbery y Bavio, con tendencia a un circuito aeróbico.

Creación de un paseo peatonal paralelo a las vías férreas.

Proyecto para diseñar los espacios verdes y plazas que integran el plan.

Incluir en estos espacios sitios para el deporte y recreación al aire libre.

Creación de espacios para adultos mayores en parques y plazas.

Creación de espacios integradores para niños con capacidades diferentes en parques y plazas.

Forestación en bulevares, jerarquizando las avenidas de circunvalación.

Relevamiento, diagnóstico y elaboración de Guía de Arbolado Urbano y Forestación.

Forestación del sistema de accesos, bulevares y calles de la ciudad.

Forestación de espacios verdes, dando identidad y calidad a cada sector.

Programa 8: Reconformación del espacio público.

Concepto

Objetivos

Proyectos:

Relevar y completar la señalización para la ciudad en concordancia con el ordenamiento del sistema circulatorio.

Ampliación de la señalización según nuevos ejes de crecimiento.

Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas de la ciudad.

Mejoramiento de veredas existentes y ejecución de obras.

Catálogo de señales viales, de pavimento, etc.

Forman parte del programa, el diseño, la producción y colocación de señalización urbana,

papeleros y cestos de residuos, asientos, bebederos, luminarias y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.

Programa 9: Recursos humanos y diversificación productiva.

Concepto

Objetivos

Proyectos:

Realizar un diagnóstico de las necesidades de capacitación de los diferentes sectores de la actividad económica, propendiendo a la optimización de recursos y a la efectiva inserción del ciudadano al mercado laboral.

Sala comunitaria de elaboración de alimentos municipal, como apoyo a la formalización y estandarización de los productos de elaboración local.

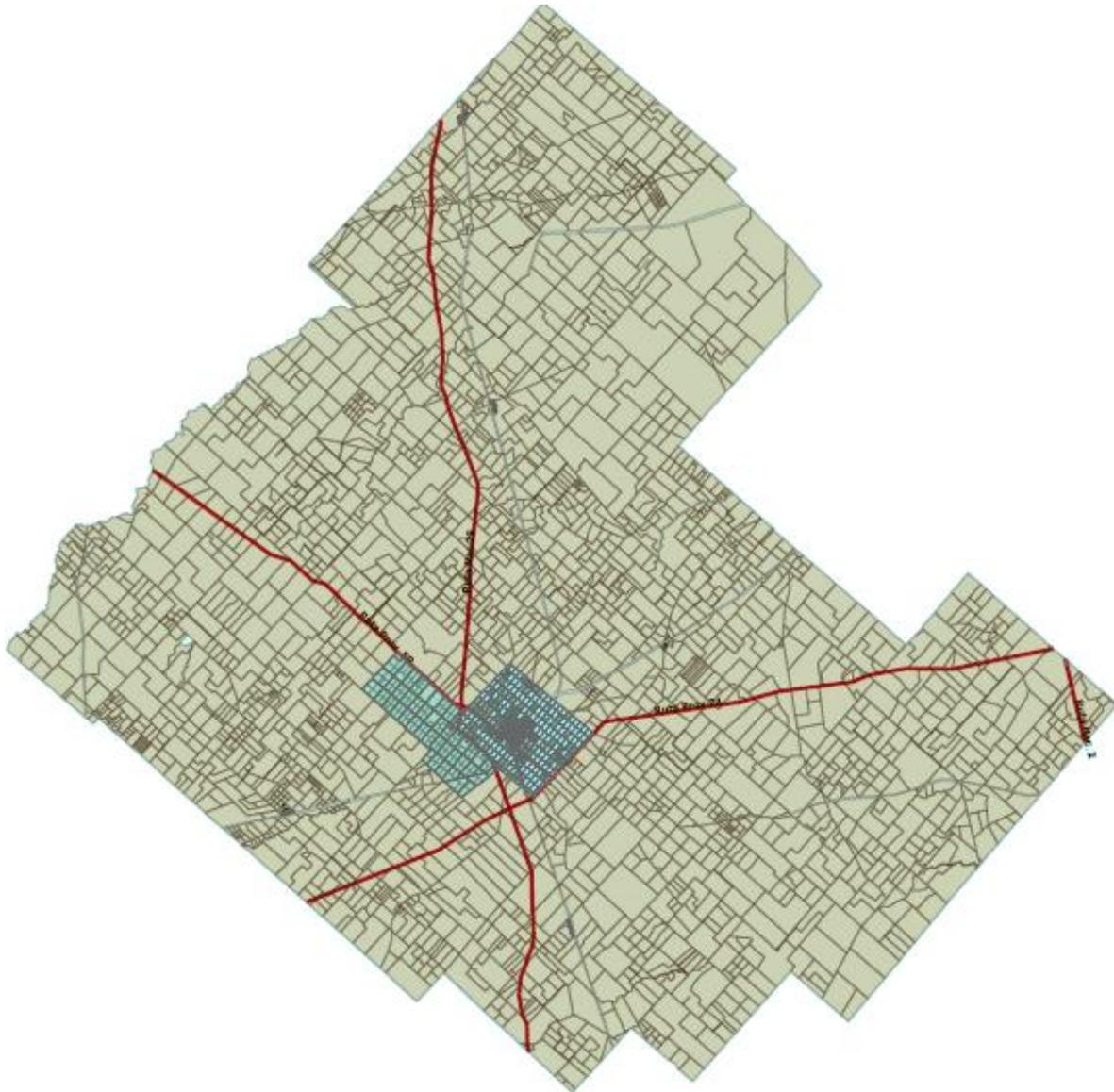
Gestionar la aplicación del programa NIDO

Generar un fondo municipal para la diversidad productiva y micro emprendimientos.

Apoyo económico, para la realización de micro emprendimientos analizando la factibilidad de los mismos y su sustentabilidad con el objeto de generar empleo genuino.

Etapa de Diagnóstico

Plan de Ordenamiento Urbano del Partido de Ayacucho



1. Determinación y encuadre del problema

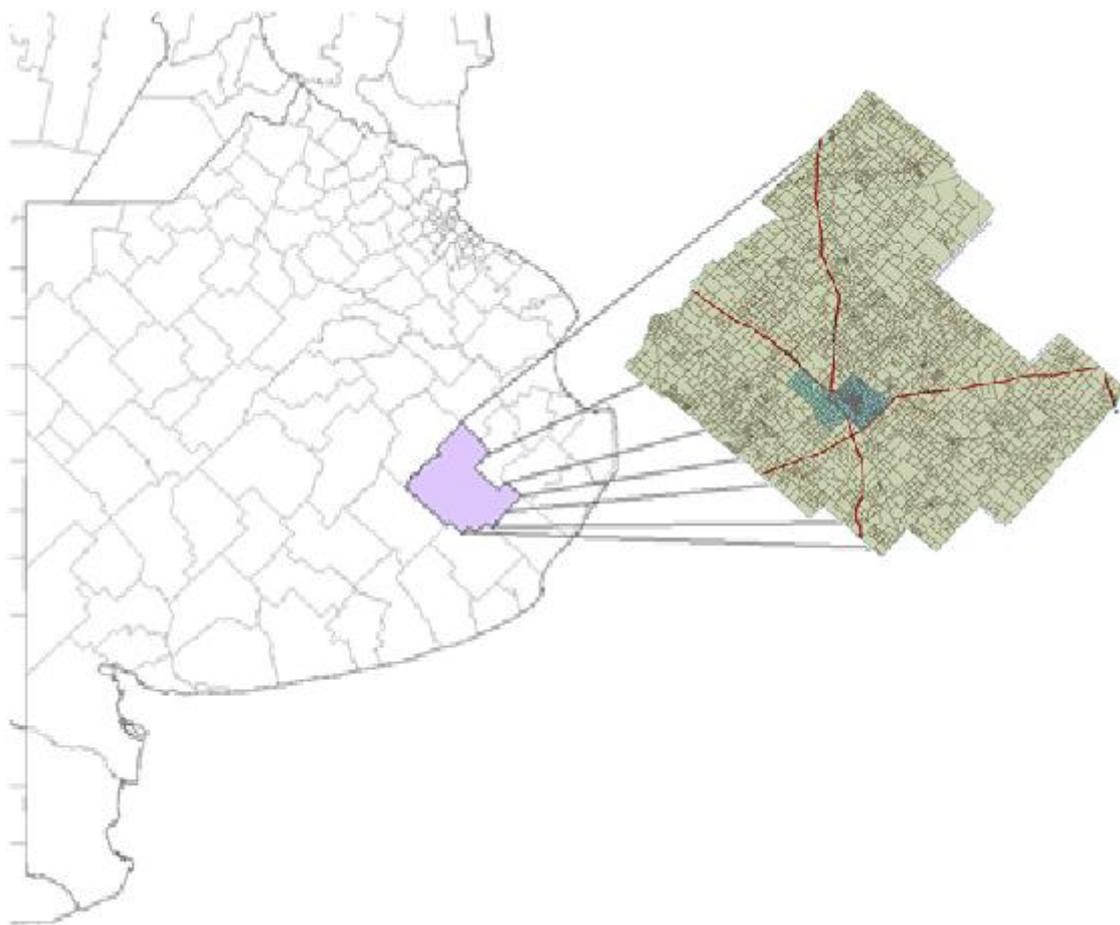
1.1- A Nivel Regional

1.1.1 Ubicación y relaciones espaciales

El Partido de Ayacucho se encuentra ubicado en la Pampa deprimida (en el centro-este de la provincia de Buenos Aires), al Noreste de las Sierras de Tandilia. El Partido con un total 20.337 habitantes (INDEC, CENSO 2010) se divide en 18 cuarteles y está integrado por las comunidades rurales de Udaquiola, Langueyú, Solanet, La Constancia, Cangallo, Fair. La ciudad cabecera de nombre homónimo al Partido se localiza en el centro sur del mismo.

El Partido de Ayacucho limita al Norte con Rauch, Pila y Gral Guido; al Este con Maipú; al Sur con Mar Chiquita y Balcarce; y al Sur-Oeste con Tandil.

Las principales vías de acceso son las Rutas Provinciales 29, 50 y 74; Ruta Nacional 2, siendo las distancias a La Plata de 285 kms.; a Buenos Aires de 330 kms.; a Mar del Plata de 160 kms; a Bahía Blanca de 480 kms y a Tandil de 80 kms.

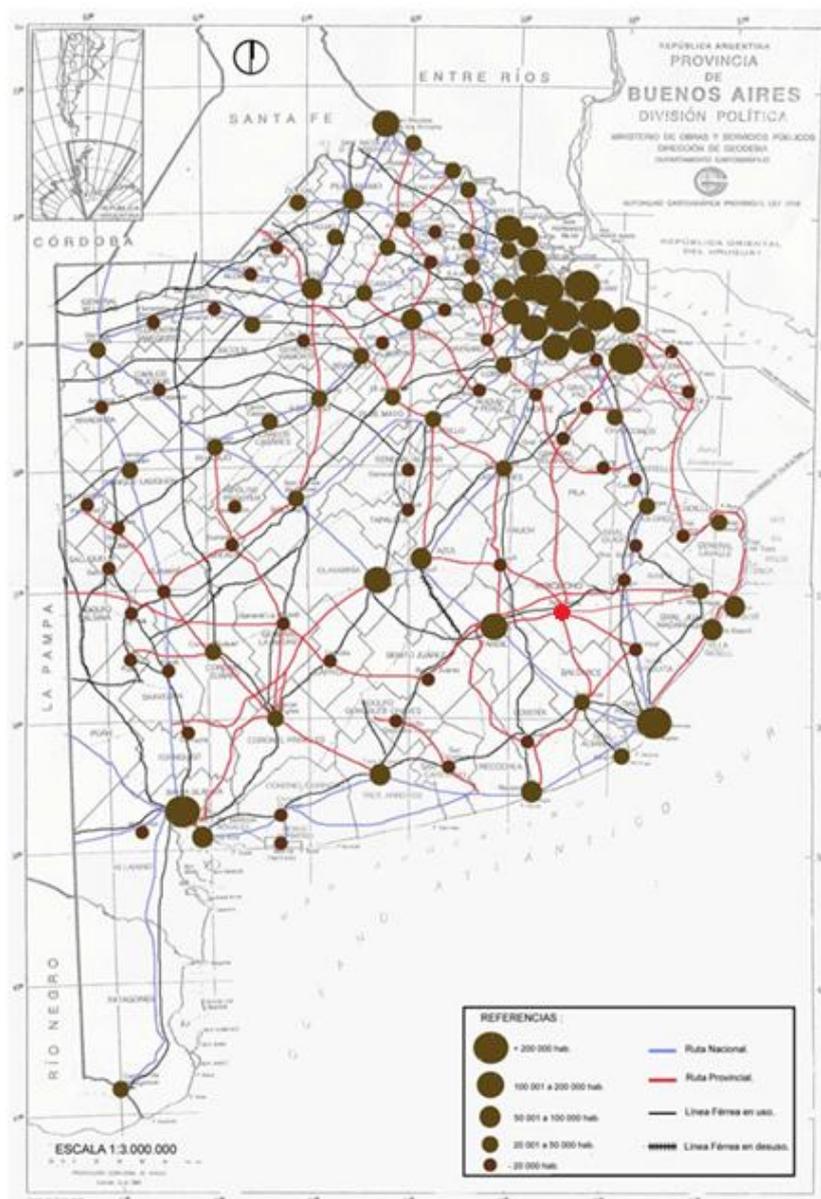


1.1.2 Rol Territorial

Jerarquía Urbana y Áreas de influencia

En general, las áreas de influencia de los centros urbanos se determinan en base a la consideración de diferentes factores entre los que debe destacarse: la cantidad de población, el crecimiento demográfico de los últimos períodos intercensales, el PBI del Partido en el total de la Región y los niveles de equipamiento e infraestructura que define el grado de independencia del núcleo discriminado la consecuente influencia que ejerce el mismo sobre las ciudades de su entorno.

Dado esta consideración la localización del Partido combina cercanía a centros de atracción turística (Tandil, Mar del Plata), centros de producción industrial (Olavarría), puertos de exportación (Quequén) y mercados concentradores (ganadero y hortícola); todo esto con la tranquilidad y dinámica de un pueblo.



En cuanto a la jerarquía por infraestructura y población se puede destacar las diferencias tanto en tamaño poblacional como el ritmo de crecimiento intercensales del partido y sus vecinos inmediatos. Esto puede estar dado por el desarrollo de actividades diferentes y en periodos diferentes, canalizando el grado de dependencia de los municipios mencionados, en primera instancia, a Tandil.

Tamaño y ritmo de crecimiento de la población. Provincia de Buenos Aires. Años 1980, 1991, 2001 y 2010.

Partido	1980	1991	2001	2010	1980/91	1991/01	2001/10
Ayacucho	18,777	19,634	19,669	20,337	4.6	0.2	3.4
Balcarce	39,544	41,194	42,039	43,823	4.2	2.1	4.2
General Guido	3,205	2,857	2,771	2,816	-10.9	-3.0	1.6
Maipú	9,547	10,042	10,193	10,188	5.2	1.5	0.0
Mar Chiquita	12,310	14,884	17,908	21,279	20.9	20.3	18.8
Rauch	13,216	13,909	14,434	15,176	5.2	3.8	5.1
Tandil	91,873	101,228	108,109	123,871	10.2	6.8	14.6
Pila	2,968	2,969	3,318	3,640	0.0	11.8	9.7

1.1.3 Aspectos Económicos

1.1.3.1 De la Región



Producto Bruto Geográfico - 2006

En el año 2006 el producto bruto geográfico de la provincia de Buenos Aires registra un crecimiento del 8,5% respecto al año anterior superando, en valores corrientes, los \$233.000 millones de pesos. De esta forma, por segundo año consecutivo, el 35,5% del producto del país se genera en el territorio provincial, reflejando un máximo histórico de la participación provincial en la producción nacional.

PBG y VAB a precios de productor, según sector de actividad económica. Valores trimestrales, a precios constantes de 1993.

	I Tr 06	II Tr 06	III Tr 06	IV Tr 06	2006
PBG precios de productor	101,700	107,505	108,160	114,967	108,083
Sectores productores de bienes	38,606	46,194	44,659	47,964	44,356
A Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	4,057	8,470	3,100	3,574	4,800
B Pesca y servicios conexos	132	154	131	147	141
C Explotación de minas y canteras	77	82	88	91	84
D Industria Manufacturera	25,175	27,877	30,840	33,745	29,409
E Electricidad, gas y agua	2,507	2,652	2,766	2,654	2,644
F Construcción	6,658	6,960	7,734	7,754	7,276
Sectores productores de servicios	63,094	61,311	63,501	67,003	63,727
G Comercio por mayor, por menor y reparaciones	11,320	12,049	12,975	13,173	12,379
H Servicios de hotelería y restaurantes	2,772	1,912	2,055	2,098	2,209
I Servicios de transporte, de almacenamiento y comunicaciones	15,630	12,691	13,005	15,585	14,228
J Intermediación financiera y otros servicios financieros	2,082	2,196	2,425	2,708	2,353
K Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	16,417	15,613	16,158	16,365	16,138
L Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	3,575	3,946	3,820	3,739	3,770
M Enseñanza	3,169	3,492	3,607	3,548	3,454
N Servicios sociales y de salud	2,894	3,156	3,136	3,060	3,062
O Servicios comunitarios, sociales y personales n.c.p.	3,232	3,864	3,908	4,166	3,793

Los sectores productores de bienes tuvieron un aumento del 9,0% con un aporte del 44,0% al crecimiento total mientras que los productores de servicios experimentaron una suba del 7,6% pero con un aporte relativo mayor (56,0%) a la variación del producto geográfico.

Provincia de Buenos Aires. Producto Bruto Geográfico. Precios constantes de 1993. Variación y aporte al crecimiento según sector de actividad.

Año 2006. En %

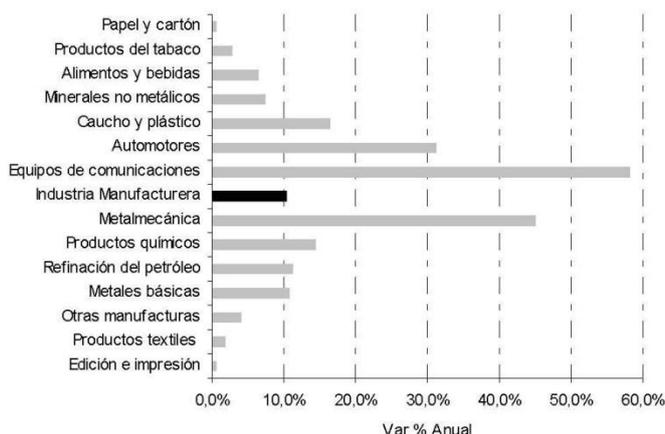
Concepto	Var %	Aporte
Pbg a precios de mercado (3) + (4)	8,5%	
IVA e impuestos a las importaciones (4)	12,5%	
Pbg a precios de productor (3) = (1) + (2)	8,1%	100,0%
Productores de Bienes (1)	9,0%	44,0%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	-5,3%	-3,6%
Pesca y servicios conexos	7,0%	0,1%
Explotación de minas y canteras	9,8%	0,1%
Industria Manufacturera	10,5%	31,9%
Electricidad, gas y agua	4,2%	1,5%
Construcción	18,0%	14,0%
Productores de Servicios (2)	7,6%	56,0%
Comercio al por mayor, al por menor, reparaciones	8,4%	12,4%
Servicios de hotelería y restaurantes	9,6%	2,4%
Servicio de transporte y comunicaciones	12,6%	20,0%
Intermediación financiera	21,1%	5,0%
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	3,4%	6,8%
Administración pública	2,1%	0,9%
Enseñanza	3,5%	1,5%
Servicios sociales y de salud	1,4%	0,5%
Servicios comunitarios, sociales y personales	8,2%	2,9%
Hogares privados con servicio doméstico	12,9%	3,6%

En cuanto a los sectores que impulsan la economía provincial, la industria manufacturera con una suba del 10,5% es la actividad que más contribuye al crecimiento del producto geográfico con un aporte superior al 30,0% a la variación total.

Este crecimiento del producto manufacturero es explicado en primer lugar por la fabricación de vehículos automotores, carrocerías y repuestos que presentó una suba del 31,1%.

En orden de importancia, en cuanto a su incidencia en el total sectorial, le siguen la fabricación de sustancias y productos químicos con un crecimiento del 14,4%; la fabricación de equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones, con el mayor incremento relativo, 58,3%; alimentos y bebidas, la división de mayor peso en la industria, con una variación interanual de 6,4% y por último, la fabricación de metales comunes presenta una variación interanual de 10,7%.

Provincia de Buenos Aires. Producto Bruto Geográfico. Industria Manufacturera. Tasas de crecimiento según ramas de actividad. Año 2006. En %



El segundo sector en términos de contribución al crecimiento es el conformado por los servicios de transporte, almacenamiento y telecomunicaciones que crecen durante 2006 un 12,6%.

Dentro de éstos, el transporte terrestre creció 4,8% impulsado por, en primer lugar, los aumentos del 4,8% y 11,6% registrados en el transporte automotor por cargas y de pasajeros respectivamente. Los servicios de ferrocarril también mostraron una evolución positiva del orden del 3,7% (pasajeros 4,6% y cargas 1,7%) mientras que el transporte por tuberías lo hizo en torno del 1,8%. El transporte aéreo creció 11,0% debido al aumento en las cargas (14,0%) y los pasajeros transportados (6,0%).

Las telecomunicaciones por su parte, suben 19,7% como consecuencia fundamentalmente del aumento en la telefonía móvil. También se incrementan los servicios de transmisión de datos (20,0%) principalmente por el fuerte aumento en los abonados a los servicios de acceso a Internet.

La construcción se incrementa durante el año 2006 18,0% motorizada por la construcción privada que tuvo una variación interanual del 16,7% mientras que la construcción pública subió el 36,2%. De esta forma, la construcción aporta 13,8% del crecimiento del producto provincial. Dentro de la construcción privada la construcción residencial, viviendas familiares y multifamiliares, registra un incremento del 13,6% mientras que las construcciones no residenciales, locales comerciales, industriales y de servicios, experimentan una suba del 32,5%. Respecto de la construcción pública, la misma se halla impulsada principalmente por el aumento, del orden del 50,0%, de las obras financiadas por la administración pública nacional.

En orden de importancia en cuanto a su aporte al producto, el comercio creció en el último año 8,4%. Dicho aumento es impulsado por el comercio al por menor que registra una suba del 9,1%. Dentro de la etapa minorista, los aumentos registrados en la venta de alimentos, bebidas y tabaco y venta de otros productos nuevos explican prácticamente el 80,0% del crecimiento. El comercio al por mayor creció un 7,1% por el incremento evidenciado en la venta de productos agropecuarios, alimentos, bebidas y tabaco. La venta de automotores nuevos y usados creció 8,9% en el periodo.

Los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler registran durante el año 2006 una variación positiva del 3,4%. Los servicios inmobiliarios prestados con bienes propios, uso de la vivienda y alquiler de inmuebles propios, crecen 2,5% mientras que los realizados a cambio de una retribución, realizados principalmente por las inmobiliarias, aumentan 7,4%. También registran subas por encima del promedio sectorial los servicios informáticos; las actividades de investigación y desarrollo y los servicios prestados por profesionales.

El sector intermediación financiera tuvo un incremento del 21,1% producto de la buena performance de la actividad de las entidades financieras bancarias, principalmente las privadas, y la recuperación evidenciada en ciertos ramos de la actividad del seguro como el automotor y los seguros de vida.

Los servicios comunitarios, sociales y personales aumentaron 8,2% como consecuencia del crecimiento de los servicios de esparcimiento, culturales y deportivos.

El sector electricidad, gas y agua presenta un crecimiento del 4,2% principalmente por el incremento del 5,1% en la distribución de energía eléctrica. Por su parte, la generación creció un 2,0% y el transporte tuvo una variación interanual de 6,2%.

La distribución de gas natural por redes registró un aumento del 2,8% impulsada por la mayor demanda de las industrias y las centrales eléctricas. La captación, depuración y distribución de agua presenta un aumento del 2,3% debido a la incorporación de nuevos usuarios y el aumento de la demanda industrial.

El sector enseñanza subió 3,5% registrándose el mayor incremento relativo en el nivel inicial y primaria del sector privado. Los servicios sociales y de salud aumentan durante el año 2006 1,4%.

Los servicios de la administración pública tuvieron un incremento interanual del 2,1% producto de la mayor ocupación.

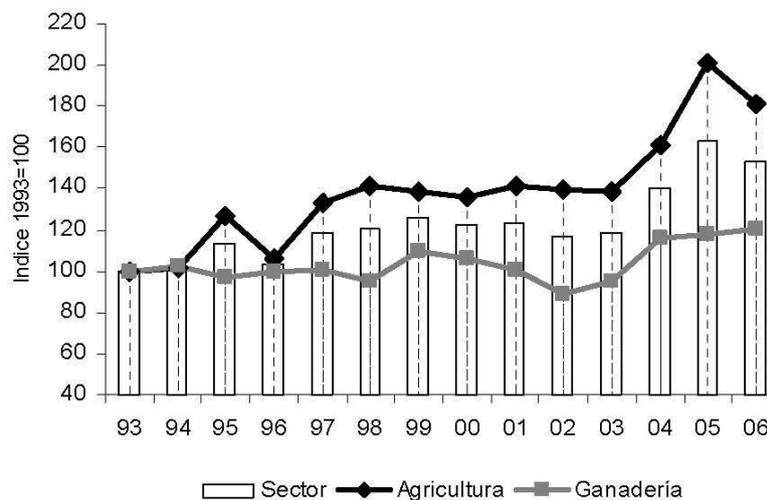
La pesca presenta en el año 2006 un crecimiento del 7,0% como consecuencia del aumento de las capturas provinciales totales, principalmente aquellas realizadas por los costeros chicos que registran un mayor incremento relativo respecto a los costeros grandes y fresqueros.

La explotación de minas y canteras experimentó un aumento del 9,8% como consecuencia fundamentalmente del crecimiento de aquellas actividades relacionadas con la extracción de insumos básicos para la construcción como ser arenas, canto rodado y arcillas.

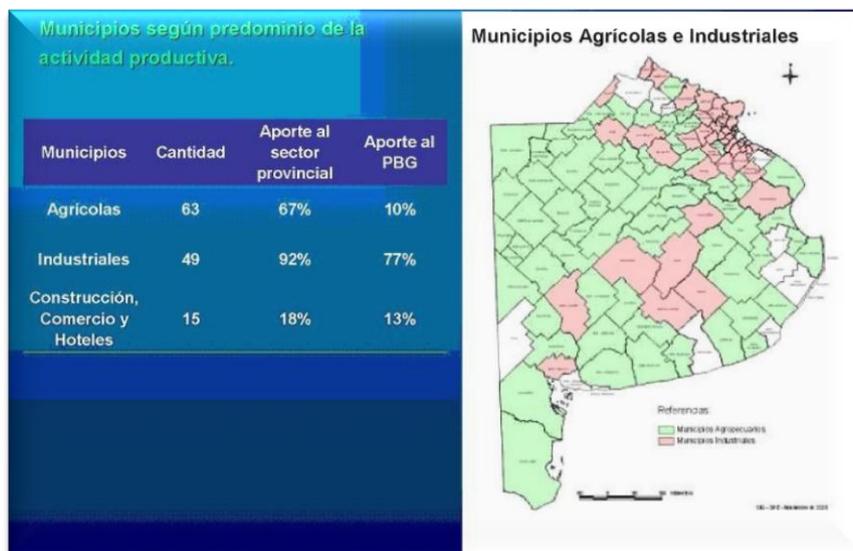
Por último, la agricultura, ganadería, caza y silvicultura, registra una caída del 5,3% debido a la contracción de los cultivos agrícolas como consecuencia de la menor producción de trigo, maíz y girasol, la cual no pudo ser compensada por el incremento observado en soja en la campaña 2005/2006.

La cría de animales por su parte registra un incremento del 2,5% si bien la correspondiente a ganado bovino se reduce cerca del 1,0%. En contraposición, la producción de leche aumentó 1,2%; la cría de ganado porcino 21,1% y la producción de granja y cría de otros animales un 8,8%.

Provincia de Buenos Aires. Producto Bruto Geográfico. Agricultura, Ganadería y Total Sector. Evolución. Índice 1993=100



El sector de bienes es el que aporta el mayor valor agregado en la región, aproximadamente el 30%.



1.1.3.2 Del Partido

El Partido es tradicionalmente ganadero-agrícola, marcando esta diferencia en su participación en el PBG de la provincia. Si bien este sector de la estructura económica local se destaca, es importante observar los sectores que tienen una participación en segundo plano y se encuentran latentes ante la decisión de incentivo o promoción. Estos sectores son los relacionados a la industria, servicios inmobiliarios, transporte y comercio en las diferentes escalas.

El valor agregado por producción de bienes y servicios del Partido de Ayacucho arroja los siguientes porcentajes: un 50% para la producción de bienes y un 50% para los servicios.

El sector A, Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, aporta el 39,9 % del PBG del Partido de Ayacucho, seguido con una amplia diferencia por el sector K, servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler; el sector I, servicios de transporte, comunicaciones y por último el sector G, comercio al por mayor, al por menor; cuyo porcentaje es muy bajo. El resto de los sectores no superan el 7%.

El sector industrial (D), el sector de la construcción (F), el sector de servicios sociales y salud (N) y la administración pública (L), aportan entre un 6,9% y 1,7% del PBG del partido, sin embargo el primer sector mencionado (D) y el tercero (N) aporta de manera significativa a la provincia.

Cuadro 4.5.7 Ayacucho

Sector de actividad económica	Miles de \$	Estructura	Participación en PBG
A Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	85.316	39,9%	0,9%
B Pesca y servicios conexos	11	0,0%	0,0%
C Explotación de minas y canteras	0	0,0%	0,0%
D Industria manufacturera	14.805	6,9%	0,0%
E Electricidad, gas y agua	3.088	1,4%	0,1%
F Construcción	3.678	1,7%	0,1%
G Comercio al por mayor, al por menor y reparaciones	21.073	9,8%	0,2%
H Hoteles y restaurantes	2.993	1,4%	0,1%
I Transporte, almacenamiento y comunicaciones	22.369	10,5%	0,2%
J Intermediación financiera y otros servicios financieros	4.852	2,3%	0,2%
K Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	25.345	11,8%	0,1%
L Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	4.094	1,9%	0,1%
M Enseñanza	7.037	3,3%	0,2%
N Servicios sociales y de salud	11.823	5,5%	0,3%
O Servicios comunitarios, sociales y personales n.c.p.	4.737	2,2%	0,1%
P Servicios de hogares privados que contratan servicio doméstico	2.747	1,3%	0,2%
Total	213.967	100,0%	0,2%

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según municipio por producción de bienes o servicios. Año 2003. En miles de pesos, a precios de productor.

Municipio	En miles de pesos			En porcentaje		
	Bienes	Servicios	Total	Bienes	Servicios	Total
Ayacucho	106.897	107.070	213.967	50,0%	50,0%	100,0%

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

1.1.4 Aspectos Físicos-Geográficos

1.1.4.1 Zonificación Ecológica, Geología y Geomorfología

Agua Subterránea

Las características más relevantes de este recurso natural, en relación al proyecto bajo análisis, y fundamentalmente la disposición final de los RSU del partido, son:

Tipos de acuíferos, profundidades, grado de confinamiento, transmisividad, calidad, dirección del flujo, vulnerabilidad a la contaminación del acuífero libre o freático, entre otras.

Estas características se han elaborado para este estudio, a partir del análisis de información antecedente disponible sobre la zona.

Caracterización Hidrogeológica

La información antecedente utilizada proviene de distintas fuentes, estudios regionales, provinciales, vinculados al acuífero freático en el ámbito de la Cuenca del Salado, este último, del Ministerio de Obras Públicas (DPH, 1980), reconocimiento geohidrológico de la Cuenca del Ao. Tandileofú (Hernández y Ruiz de Galarreta, 1985; Hernández y Martínez, S., 1988; Trovatto, et al., 2008).

La caracterización hidrogeológica se basa en vincular los materiales geológicos señalados más arriba con la capacidad para recepcionar, alojar y transmitir el agua, expresados como acuitardo, acuífero, acuícludo y acuífugo.

La base del sistema geohidrológico es el denominado "basamento", con un carácter predominantemente acuífugo, aún cuando existen fisuras conductoras en algunos afloramientos del ámbito serrano.

Se reconoce la Fm. Olivos, sección inferior, como arenas de comportamiento acuífero y la sección superior, arcillas acuícludas; por encima arenas acuíferas de la Fm. Paraná (sección inferior) y superpuesta, arcillas acuícludas de la sección superior de la Fm. Paraná; la Fm. Araucano, con limos, limos algo arenosos y arcillas de comportamiento acuitardo a pobremente acuífero.

La secuencia acuífera, con composición típica limosa a limo-arenosa predominante, se dispone por encima del sistema descrito, representada por los sedimentos pampeanos de las formaciones Barker y Vela, con comportamiento freático y presencia de un miembro semilibre infrapuesto desarrollado hacia el E del partido.

Por último la Zona No-Saturada varía su potencia, desde valores comprendidos menores 1 m y 10-15 m (áreas vinculadas al campo de bombeo).

El sistema geohidrológico descrito, se presenta en el siguiente cuadro, con los distintos componentes, y el comportamiento hidrolitológico e hidráulico:

Unidad	Comportamiento hidrolitológico	Comportamiento hidráulico
ZNS	--	--
Pampeano	Acuífero	FreáticoSemilibre
Acuitardo		Semiconfinado
Acuífero pobre		--
Paraná inf.	Acuífero	Confinado
Olivos Sup.	Acuícludo	--
Olivos Inf.	Acuífero	Confinado
Basamento	Acuífugo	--

Para el análisis hidrodinámico del agua subterránea en el partido, se ha realizado un mapa equipotencial compuesto del acuífero freático, Plano N° 1, integrando datos de niveles de agua registrados en diferentes estudios (DPH, Gago Tonín, Agosba, FCNyM), compatibilizando los mismos a través de registros comunes en algunos pozos y empleando principalmente una equidistancia de 20 m, adecuada para la escala de representación.

La distribución de 52 puntos en el Plano N° 5.2.8 muestra una mayor densidad de pozos domiciliarios en la ciudad de Ayacucho y alrededores (con profundidades menores o iguales a 15 m), determinando su representación con mayor detalle en el Plano N° 5.2.9.

Se consideran las 11 perforaciones del campo de explotación administrado por la empresa ABSA, con profundidades de 80 a 121 metros, 3 de ellas (PB 9, PB 10, y PB 11) destinadas al abastecimiento de agua potable en la ciudad de Ayacucho; los 8 pozos restantes (PB 1, PB 2, PB 3, PB 4, PB 5, PB 6, PB 7 y PB 8), por medio de un acueducto, abastecen a las localidades de Fair, Labardén, Maipú, General Guido y Dolores.

La recarga en el sistema es autóctona directa hasta el Pampeano, siendo para el resto de la secuencia, indirecta (Araucano por filtración vertical) e inclusive alóctona en el caso de los acuíferos profundos, que experimentarían su recarga desde el frente serrano al O del partido, por medio de afluencia subterránea lateral desde los acuíferos superiores.

La dirección de escurrimiento subterráneo es SO-NE, buscando la descarga del flujo pasivo o regional hacia el eje de la cuenca del Salado, y la Bahía de Samborombón.

Se reconoce una morfología freática, si bien de expresión radial, con fuerte tendencia a plana en dirección NE, con una relación agua subterránea-agua superficial de tipo influente, pero con sectores localizados donde la relación se invierte por margen izquierda, en particular en la cuenca media del arroyo Tandileofú (Hernández y Martínez, 1988).

Localmente en el Plano N° 5.2.9, se reproducen curvas equipotenciales con una equidistancia de 5 m, definiendo hidroformas cerradas en proximidades de la batería de abastecimiento público, indicando la descarga por bombeo.

Los gradientes hídricos tienen valores de 1.69×10^{-3} en el sector W y 7.62×10^{-4} al E-NE del partido, señalando valores de velocidad del flujo subterráneo del orden de 8 cm/d y 3.8 cm/día, respectivamente, asociado a permeabilidad media de 5 m / día, y porosidad efectiva de 0.10. En la zona de bombeo el gradiente medido es de 1.04×10^{-2} , con una velocidad del flujo, con los parámetros dados de 0.52 m/d.

Las variaciones temporales de la dinámica freática se corresponden con los niveles más altos para el período de junio a octubre, coincidente con excesos de agua y evapotranspiración real baja; y los niveles mínimos para el período estival, donde la evapotranspiración real es mayor.

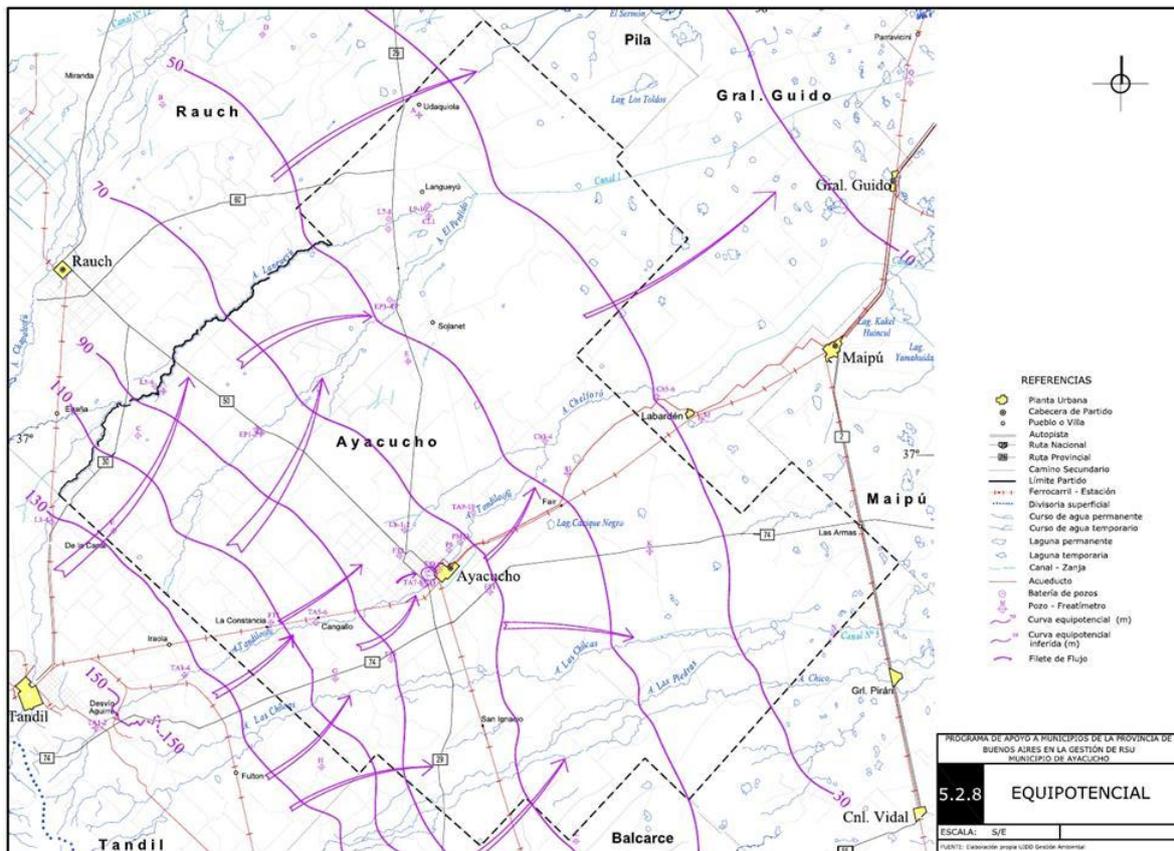
Desde el punto de vista hidroquímico, se trata de aguas de baja salinidad, hacia el sector O entre 220 y 1100 ppm (Hernández et al, 2002), aumentando de valor en el sentido del flujo pero en general dentro del rango inferior a las 2000 ppm, coherentemente con la existencia de excesos hídricos infiltrables, para el tipo de recarga autóctona-areal planteado. Los tipos iónicos dominantes son bicarbonatado sódico y bicarbonatado sódico-cálcico.

Hacia el sector E-NE del partido aparecen aguas bicarbonatadas cloruradas sódicas, pasando a cloruradas bicarbonatadas sódicas en los sectores más deprimidos, en el área distal de la Llanura (Gago Tonín, 1995; Trovatto et al, 2008).

El uso del agua tiene como destino principal a la actividad agrícola-ganadera, económicamente preponderante en la zona (cría bovina, cereales, forraje, oleaginosos).

El uso doméstico excede el abastecimiento a la ciudad, donde se halla emplazada la batería de captación desde el acuífero semilibre Pampeano, dado que además es exportada por acueducto para la provisión a las localidades de Fair, Labardén, General Guido, Maipú y Dolores.

El uso industrial es localmente incipiente, en establecimientos generalmente medianos a pequeños situados en el casco urbano, aledaños al campo de explotación ya mencionado (frigorífico, fábrica de lácteos, fábrica de acumuladores, curtiembre).



Vulnerabilidad de acuíferos. Aplicación del método GOD

El concepto de vulnerabilidad del acuífero a la contaminación representa las características intrínsecas que determinan la sensibilidad de un acuífero a ser adversamente afectado por una carga contaminante (Foster, 1987).

Foster (1987) considera que este concepto es función de:

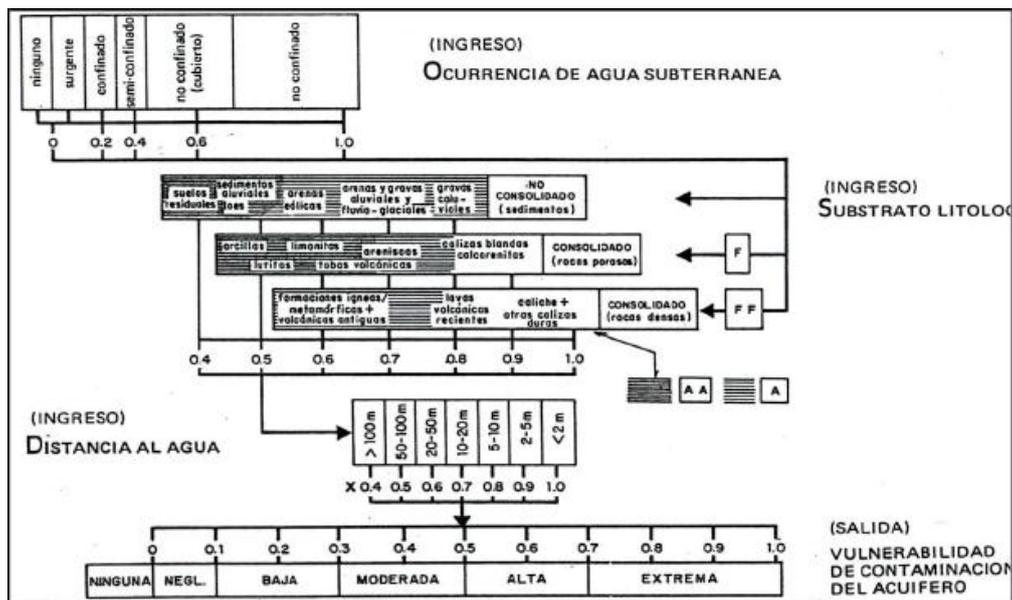
- La inaccesibilidad de la zona saturada, en un sentido hidráulico, a la penetración de contaminante.
- La capacidad de atenuación de los estratos encima de la zona saturada del acuífero, como resultado de su retención física y reacción química con contaminantes.

El método aplicado en el presente estudio se denomina DIOS o GOD, (Foster, S. y R. Hirata, 1988), fundamentado en la utilización de los siguientes atributos de ingreso:

- Determinación de la profundidad o distancia del agua subterránea (DI)
- Ocurrencia del agua subterránea y sus características (O), y
- Litología y el grado de consolidación del material por encima de la zona saturada (S).

En la Figura N° 2, se muestra la grilla con los componentes o atributos, además de la clasificación en seis categorías para la vulnerabilidad del acuífero.

Figura N° 2



Se alcanza la categoría del Índice de Vulnerabilidad a partir de la multiplicación de los tres atributos. Teniendo en cuenta la caracterización hidrogeológica descrita para el partido, se presentan en la Tabla I, II y III los componentes empleados en la determinación del Índice de Vulnerabilidad del acuífero freático y los resultados para el Partido de Ayacucho, y para el casco urbano y alrededores:

TABLA 1

		Sustrato Litológico	
		Rango	Valor
Distancia al agua		Sedimentos Loessicos	0.5
Rango(m)	Valor	Sedimento Aluvial	0.5
< 2m	1	Ocurrencia de agua subterránea	
2m-5m	0.9	Rango	Valor
5m-10m	0.8	No confinados	0.8 - 1
10m-20m	0.7	No confinados con algunos paquetes arcillosos y calcáreos	0.7

TABLA 2

Casco Urbano y alrededores					
Profundidad Nivel (m)	SECTOR	DISTANCIA AL AGUA	OCURRENCIA DEL AGUA SUBTERRANEA	SUSTRATO LITOLÓGICO	INDICE DE VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO
1.13	P2	1	0.8	0.5	0.40 Moderado
2.8	P6	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
2.47	P8	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
1.53	P9	1	0.8	0.5	0.40 Moderado
2.14	F2	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
2.15	F3	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
2.48	F4	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
2.7	F8	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
1.59	F30	1	0.8	0.5	0.40 Moderado
1.69	F32	0.9	0.8	0.5	0.36 Moderado
1.28	F33	1	0.8	0.5	0.40 Moderado

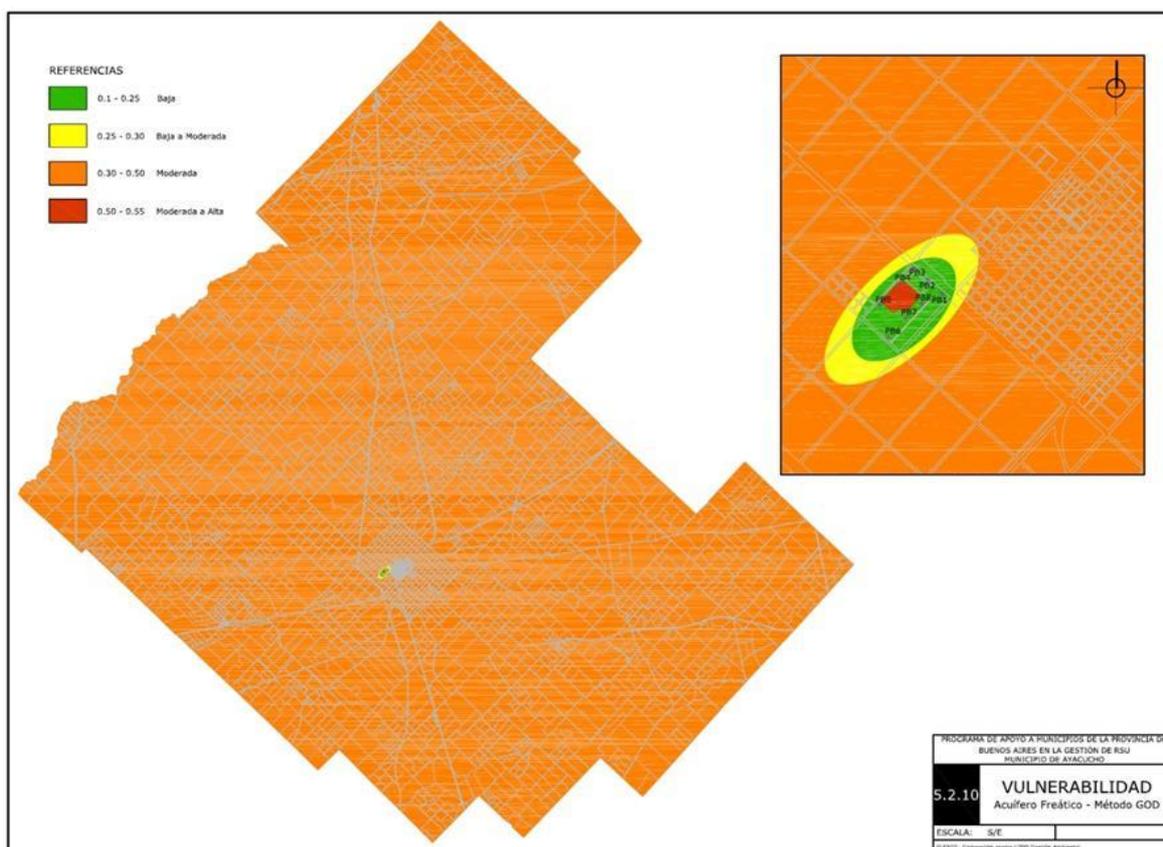
1.54	F34	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
1.7	F35	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
2.19	F36	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
1.57	F38	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
1.94	F39	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
2.19	F41	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
3.12	F42	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
2.38	PM23	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
4.21	F43	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
1.85	F45	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
2.13	F46	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
2.31	F47	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
3.31	F53	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
3.37	F55	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
2.17	F56	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
1.59	F62	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
4.09	F63	0.9	0.8	0.8	0.5	0.36	Moderado
2.08	F65	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
1.74	F66	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
1.61	F67	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
2.0	F69	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
1.07	F81	1		0.8	0.5	0.40	Moderado
3.43	F84	0.9		0.8	0.5	0.36	Moderado
<2	Cava	1	1	0.5	0.50		Moderado-Alto
9.15	F83	0.8		0.7	0.5	0.28	Bajo-Moderado
7	B6	0.8		0.7	0.5	0.28	Bajo-Moderado
< 20	PB1	0.7		0.7	0.5	0.25	Bajo

TABLA 3

Partido de Ayacucho						
Profundidad Nivel (m)	SECTOR	DISTANCIA AL AGUA	OCURRENCIA DEL AGUA SUBTERRANE	SUSTRATO LITOLÓGICO	INDICE DE VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO	
1.98	F19	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.69	F32	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.07	F81	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
0.89	F17	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
4.5	P5	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
2.8	P6	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
2.38	PM23	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
1.1	E	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
0.76	A	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
2.6	K	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
0.96	N	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.47	EP1	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
0.78	EP2	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
0.85	EP3	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
2	EP4	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
1	L5	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.25	L6	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.04	L7	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.1	L8	1	0.8	0.5	0.40	Moderado

0.9	L9	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.6	L10	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
2	CL1	0.9	0.8	0.5	0.36	Moderado
1.1	CH1	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.37	CH2	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.6	CH3	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.19	CH4	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.5	TA5	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.81	TA6	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.25	TA7	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
1.4	TA8	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
0.9	TA9	1	0.8	0.5	0.40	Moderado
<2	cava	1	1	0.5	0.50	Moderado - Alto
9.25	F83	0.8	0.7	0.5	0.28	Bajo-Moderado
7	B6	0.8	0.7	0.5	0.28	Bajo-Moderado
< 20	PB1	0.7	0.7	0.5	0.25	Bajo

Eproducto alcanzado con las categorías obtenidas se representa en un mapa de vulnerabilidad, Plano N° 5.2.10 Partido de Ayacucho - casco urbano y alrededores, empleando la gama de colores asignada en las tablas II y III. Predomina en todo el partido la calificación Vulnerabilidad Moderada, influenciado principalmente por los datos de profundidad disponibles en las cercanías de los cursos superficiales (todos menores a 2 m), no siendo posible además, diferenciar en el sustrato litológico los sedimentos aluviales de los sedimentos loésicos por poseer igual factor (0.5). En el casco urbano y alrededores, resultan para destacar las calificaciones extremas de Vulnerabilidad Baja (0.25) y Moderada – Alta (0.5), las cuales se hallan próximas en su ubicación, y vinculadas a una situación netamente antrópica como es la extracción en el campo de bombeo para abastecimiento público (acueducto), y la existencia de una cava de extracción minera, de aproximadamente 8 m a 10 m de profundidad.



Dado que estas actividades pueden tener modificaciones en el futuro (por ejemplo variación en el régimen de explotación) determinan que la calificación sea frágil y variable en el tiempo.

La calificación Vulnerabilidad Baja - Moderada (0.28) , responde a la influencia del cono de bombeo en las proximidades del campo de extracción, resultando una calificación transicional y localizada.

A diferencia del campo de bombeo que alimenta el acueducto, los tres pozos de bombeo (PB 9, PB 10 y PB 11) para abastecimiento público, ubicados en el ejido urbano, tienen asociada la calificación Vulnerabilidad Moderada (0.36), influenciada por las profundidades entre 2 m y 5 m, registradas en pozos domiciliarios.

Es importante aclarar que la metodología aplicada permite una primera aproximación en la calificación de la vulnerabilidad de acuíferos, señalando además que sobre experiencias y bibliografía consultada el método tiende a minimizar el grado de vulnerabilidad en comparación con otros donde se emplean más insumos en la definición.

1.1.4.2 Fitogeografía

Biogeográficamente la zona de estudio se localiza en la Provincia Pampeana -Distritos Pampeano Austral y Oriental (Cabrera, 1973). Según este autor, la unidad presenta una vegetación dominante de estepa o pseudoestepa de gramíneas que forman matas de 60 cm a un metro de altura, entre las cuales crecen numerosas especies herbáceas y algunos sufrutices y arbustos.

En la mayor parte de la superficie del partido la fisonomía de la comunidad vegetal nativa dominante es el pastizal, representativo de la Pampa Deprimida, el cual está conformado por un mosaico de diferentes comunidades asociadas al tipo de suelo y a cambios locales en la forma del terreno. Según se indicó para los suelos del partido, las diferencias en cuanto al contenido de humedad y de concentración de sales, influye en el tipo de comunidades vegetales que se pueden encontrar, entre las cuales se destacan: pastizales gramíneos de los géneros *Stipa*, *Piptochaetium*, *Melica*, *Briza*, *Bromus*, *Eragrostis*, *Poa*, entre los que también abundan *Paspalum*, *Panicum*, *Bothriochloa* y *Schizachirium* (Cabrera, 1973), las comunidades hidrófilas que están dominadas por *Glyceria* y *Solanum*, y se presentan también comunidades monoespecíficas de “juncales” de *Scirpus*, “españadales” de *Zizaniopsis*, “totoraes” de *Typha* (Soriano et al., 1992). Las comunidades halófilas son dominadas por géneros como *Spartina*, *Distichlis*, *Chloris* y hierbas latifoliadas como *Salicornia* y *Limonium* (Vervoorst, 1967). Asociadas a las matas de gramíneas se pueden encontrar géneros herbáceos o arbustivos, tales como *Margyricarpus*, *Baccharis*, *Heimia*, *Berroa*, *Vicia*, *Chaptalia*, *Oxalis*, *Adesmia* (Cabrera, 1973). Son pocos los árboles nativos, dadas las particularidades del clima, las formas del terreno y el tipo de suelos, existiendo sectores más elevados y de buen drenaje con presencia de tala (*Celtis tala*) y sombra de toro (*Jodinia rhombifolia*), entre otros. También se observan especies arbóreas exóticas asociadas fundamentalmente a riberas de cursos de agua superficial, las cuales se encuentran en proceso de expansión de su nueva área de distribución, fundamentalmente mediante la dispersión de semillas a través de animales que comen sus frutos, además del incremento de las precipitaciones en la zona. Entre ellos se menciona a la corona de cristo (*Gleditsia triacanthos*), con gran capacidad adaptativa.

“Los Pastizales del Río de la Plata cubren más de 750.000 km² y abarcan dos grandes ecorregiones:

1) las Pampas en la Argentina y 2) las Sabanas de Uruguay, que incluyen todo el Uruguay, parte del estado de Río Grande do Sul en Brasil y la zona correspondiente a los Campos y Malezales en las provincias argentinas de Corrientes y Misiones (Dinerstein et al., 1995).

En términos operativos, un AVP puede definirse como “una superficie considerable de pastizales naturales en buen estado de conservación”, cuya extensión puede variar desde unas pocas hectáreas (por ejemplo, cuando se trata del relicto de una especie endémica), hasta áreas de gran tamaño en las que extensos pastizales naturales y seminaturales con una biodiversidad relevante constituyen el tipo de parche claramente dominante en la matriz del paisaje, aun cuando pueden contener también en su interior numerosos parches destinados a otros usos.

Entre los principales criterios que se adoptaron para la selección de las AVP, se encuentran el tamaño y los elementos del paisaje contenidos en el área, su biodiversidad, el estatus de dominio y uso de la tierra, así como también las amenazas, las oportunidades de conservación y la relevancia cultural que ofrece el sitio. Situación ambiental de pampas y campos.

En las Pampas, el número de AVP se encuentra distribuido en forma relativamente homogénea por las diferentes subdivisiones de la ecorregión, aunque la mayor superficie de las AVP se concentra en la Pampa Interior (61%) y en la Pampa Deprimida (35%), y corresponden en su mayoría a sitios de baja o nula aptitud agrícola, al igual que ocurre con las AVP de los Campos y Malezales, donde se encontraron pastizales bajos” (Viglizzo et al., 2005)1.

Dentro de las funciones más importantes que los pastizales brindan al hombre, se puede citar, según Constanza et al. (1997), que constituyen una fuente importante de material genético. Así como también muchos constituyen la base de

producción de varias especies de plantas y animales domesticados entre los cuales se centra, en la actualidad, la base de la alimentación a nivel mundial.

Dentro de otros servicios ambientales a escala mundial se incluyen la regulación del clima, la regeneración de fertilidad de suelos, el control de la erosión y las inundaciones, provisión de insectos polinizadores y enemigos naturales para gran variedad de plagas de cultivos, purificación del agua y el aire, como también la provisión de hábitats para recreación o desde un punto de vista estético, como paisaje.

Debido a que dichos servicios ambientales constan de valor infinito (dado que muchos son irremplazables) resulta muy dificultosa la adjudicación de valores económicos, aunque se destaca la importancia y necesidad de considerarlos dentro del proceso y la toma de decisiones sobre la implementación de proyectos que impliquen cierto impacto negativo en los mismos, provocando la pérdida de algún servicio, y por lo tanto que se constituya de esta forma en un mayor costo por su eliminación directa o pérdida de calidad que el beneficio potencial que pudiera derivarse de su explotación (Bilenca; Miñarro, 2004).

1.1.4.2.1 Zoogeografía

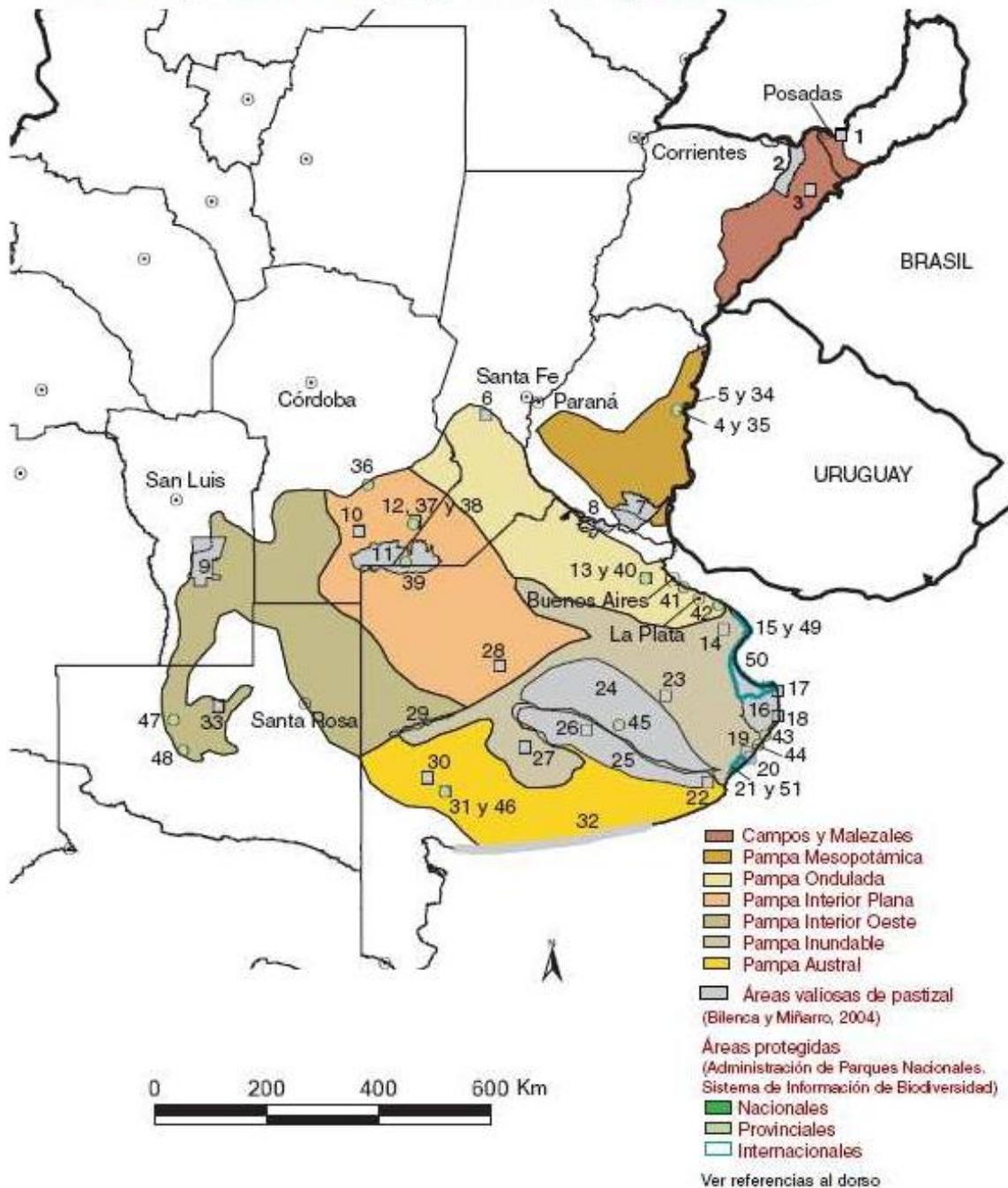
A continuación se describe la fauna de la zona de estudio (según Cabrera et al., 1973), citando entre los mamíferos más representativa la vizcacha (*Lagostomus maximus*), marsupiales como la comadreja (*Didelphys azare*), la comadreja colorada (*Lutreolina crassicaudata*), la comadreja (*Monodelphis fosteri*) y la marmosa (*Marmosa pusilla*). Algunos carnívoros entre los que se destacan zorritos del género *Conepatus*, un zorro (*Dusicyon*), un hurón (*Galictis*) y el gato montes (*Felis geoffroyi*). Dentro de los roedores, abundan la mara (*Dolichotis australis*), tuco-tucos (*Ctenomys*), cuisés (*Cavia*, *Microcavia*), varias ratas, ratones y lauchas de los géneros *Oryzomys*, *Akodon*, *Scapteromys* y *Reithrodon*, como también el carpincho (*Hydrochoerus*).

Entre las aves, se pueden mencionar especies arborícolas como la cotorra común (*Myopsitta monacha*), algunos carpinteros de los géneros *Crysoptilus* y *Dendrocopus*, el hornero (*Furnarius rufus*), la cabecita negra (*Spinus*), la tijereta (*Muscivora tyrannus*), el benteveo (*Pitangus sulphuratus*), la calandria (*Mimus saturninus*), dos zorzales (*Turdus*), naranjeros (*Thraupis*), tordos (*Molothrus*, *Agelaius*), como también son muy comunes el chimango (*Milvago*), el carancho (*Polyborus*), y la lechucita de las vizcacheras (*Speotyto*), entre otras. En estepas se pueden citar ciertas perdices de los géneros *Rhynchotus* y *Nothura*, martinetas (*Eudromia*), atajacaminos (*Caprimulgus*), coludos o canasteritos (*Satenes*), viuditas o monjitas (*Xolmis*), federal (*Amblyramphus*), cachirla (*Anthus*), pecho colorado (*Pezites*), chingolo (*Zonotrichia*) y una ratona (*Troglodytes*). Entre las aves acuáticas, abundan patos cabeza negra (*Heteronetta*), picazo (*Netta*), argentino (*Anas versicolor*), pollas de agua (*Porphyriops*), burritos (*Laterallus*), el chaja (*Chauna torquata*), el cuervillo de cañada (*Plegadis*), el cisne de cuello negro (*Cygnus*), gaviotas, etc.

Entre los reptiles, y dentro de los colibridos se pueden mencionar el ñanduiré (*Leimadophis*), la culebra verde (*Chlorosoma*), la falsa yarará (*Tomodon*), y como serpientes venenosas se encuentra la yarará (*Bothrops*), la cascabel (*Crotalus*) y la coral (*Micrurus*), aunque son escasas. Hay también lagartijas del género *Homodonte*, iguánidos (*Urostrophus*, *Liolaemus*) y algunas especies del género *Amphisbaena*. Entre los batracios hay sapos (*Bufo*), escuerzos (*Ceratophrys*) y ranas (*Leptodactylus*).

Dentro de los peces, se pueden mencionar la lamprea (*Geotria australis*), la anguila criolla (*Synbranchus marmoratus*), el pejerrey (*Basilichthys*), mojarra (*Astyanax*), el dentado (*Acestrorhamphus jenynsi*), la tararira (*Hoplias malabaricus*), la palometa (*Cichla auratus*), el sábalo (*Prochilodus*), bogas (*Leporinus* y *Schizodon*), viejas del género *Loricaria*, etc. La fauna de insectos es muy amplia. Típica de la zona es una avispa social, el camuati (*Polybia scutellaris*) y la lechiguana (*Brachygastra*), como también hormigas de los géneros *Acromyrmex*, *Camponotus*, *Pogonomyrmex*, *Pheidole*, *Elasmopheidole* y otros. Entre los escorpiones son frecuentes especies del género *Bothriurus*, también opiliones y arañas. Entre los crustáceos de agua dulce se encuentran *Aegla* y *Tridactylus*, moluscos del género *Ampullaria*, almejas como *Anodontites*, *Diplodon*; *Bulimulus*, y *Odontostomus* entre los pelecípodos; *Eupera*, *Corbicula* y *Potamotithos* entre los gasterópodos.

Ecorregiones Pampa y Campos y Malezales



El partido de Ayacucho prácticamente en su totalidad correspondiente al ámbito de la cuenca del río Salado, presenta un relieve llano y extendido. Sólo el sector SO del partido pertenece a la región ambiental de las Sierras Septentrionales, con relieve irregular.

En el sector de llanura las pendientes topográficas son muy bajas, entre 1.10-3 – 1.10-4.

Por lo tanto, la altura sobre el nivel del mar varía según la región. La mínima es de unos 20 m, correspondientes a la Pampa Deprimida, ubicándose en la porción NE del partido. La máxima alcanza unos 125 m en el sector O-SO, perteneciente a las Sierras de Tandilla.

Se presentan también depresiones subredondeadas del terreno, más abundantes hacia el NE del partido, donde la pendiente topográfica disminuye.

El partido está surcado por una serie de arroyos cuyas nacientes se ubican, en su mayoría, en el faldeo nororiental de las sierras de Tandilia. Algunos tienen su cabecera en la llanura periserrana, dentro del partido de Ayacucho. En el Plano 5.2.4, al final de este apartado, se presenta la hidrografía superficial del partido de Ayacucho.

La dirección de escurrimiento de todos estos cursos hídricos es en sentido SO- NE. También existen lagunas y bañados dispersos, tanto de carácter transitorio como permanente, siendo más abundantes en el sector NE del partido, donde la pendiente del terreno es menor.

Los arroyos más importantes son el Tandileofú (que cruza la ciudad cabecera, entubado en ese tramo), el Chelforó, El Perdido y el Langueyú hacia el N de la ciudad cabecera Ayacucho (único que nace en el partido), y hacia el S los arroyos Las Chilcas, Las Piedras y Chico.

La cuenca media del arroyo Tandileofú atraviesa parte del partido de Ayacucho, a lo largo de la llanura periserrana, y confluye en el arroyo Manantiales, tomando el nombre de Chelforó, el cual, canalizado (Canal 2), desemboca en la Bahía de Samborombón. Es importante mencionar la presencia de canales aliviadores hacia las dos márgenes del arroyo, en el tramo correspondiente a su entubamiento para atravesar el casco urbano de Ayacucho. Se trata de canales aliviadores a cielo abierto, que conducen parte del agua de este curso, especialmente ante excesos hídricos. Son los canales Arata y Jorge Newbery, ubicados al NO y al SO, respectivamente.

La documentación relevada de base antecedente sobre el Plan Maestro del Salado (1999), permitió contar con parte de la geomorfología del partido de Ayacucho.

Se pueden diferenciar dos ambientes: (Plano 5.1.1.)

Pampa Deprimida y Extraserrana de Tandil. Esta última dividida en dos subáreas: serrana y periserrana.

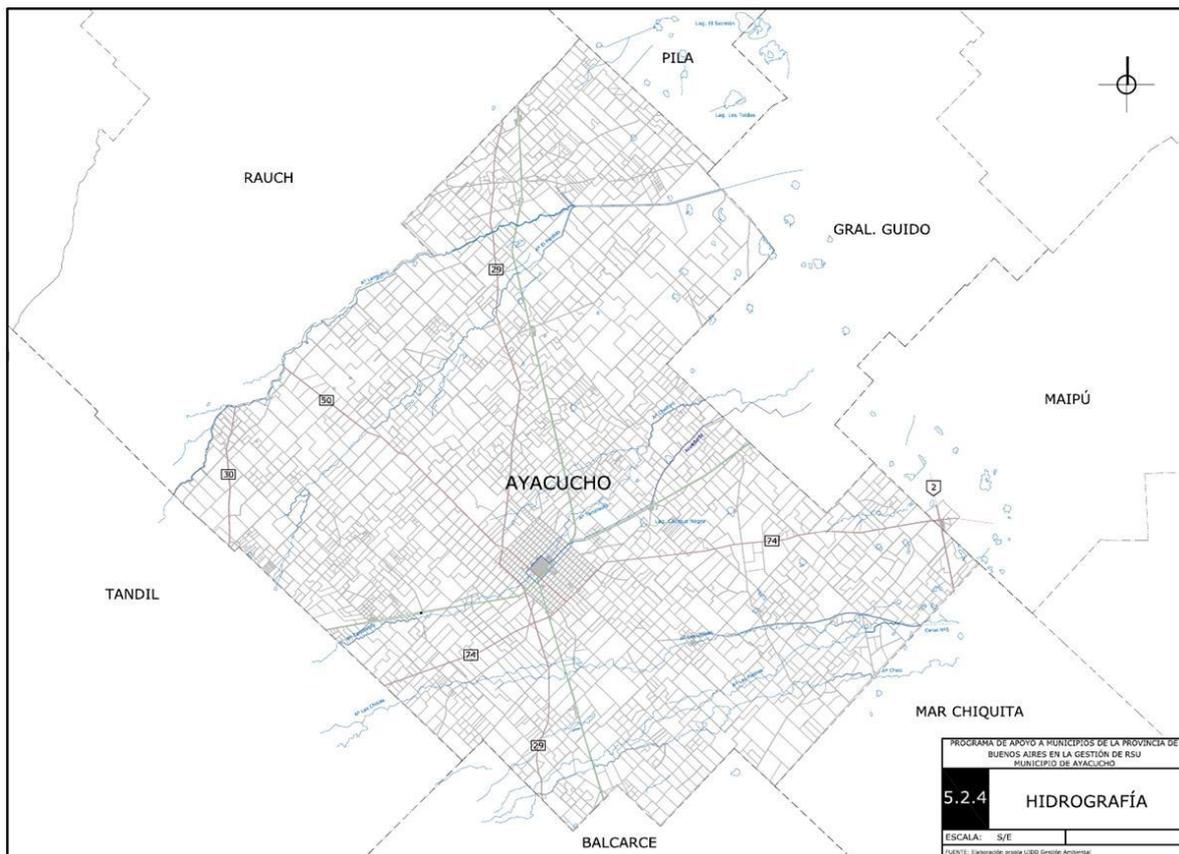
En la Subárea Serrana las pendientes oscilan entre 0,3 y 0,4% y sólo en algunos sitios lo superan. En la Subárea Periserrana cambia gradualmente la pendiente, disminuyendo desde 0,3% hasta 0,075%, esta última en la zona de ecotono con el Área Deprimida. Hay zonas más planas, con numerosas depresiones y desaparición de algunos cauces, adquiriendo importancia los derrames en manto.

El Área Deprimida, más allá de la extraserrana, presenta rasgos eólicos, como son las crestas y los frentes dunares, y está surcada por canales que desvían aguas desde el área serrana de Tandil hacia la bahía Samborombón.

Debido a las condiciones geomorfológicas de escasa pendiente general en el partido, las diferencias de nivel existentes son tan exiguas que determinan que las divisorias de agua entre cuencas sean casi imperceptibles.

De todos modos, en el Plano 5.2.4, se pueden observar las divisorias o zonas de interfluvio entre cuencas correspondientes al área de influencia del casco urbano de la localidad de Ayacucho.

El curso superficial que cruza el ejido urbano de Ayacucho y área de influencia es el Tandileofú. Se suman los arroyos Las Chilcas y Chelforó, hacia el N y S del ejido, respectivamente.



Prácticamente todos los cuerpos superficiales muestreados presentan un DBO5 que sobrepasa los límites establecidos para el uso determinado para su comparación, lo cual estaría indicando un elevado contenido de carga orgánica. Entre los cuerpos lóticos se destacan con exceso el canal Arata, siguiendo el arroyo Chelforó y el canal Newbery. Por otra parte, todas las lagunas presentan una concentración de carga orgánica que determina exceder en los valores de DBO5.

Se detectó plomo en los cursos de la zona urbana de Ayacucho, probablemente asociado a la actividad industrial de la zona.

En base al análisis de la comunidad biológica fitoplanctónica, y concentración de nutrientes y materia orgánica se determinaron las características de los cuerpos de agua que se detallan a continuación:

La laguna Cacique Negro posee una concentración desde baja a moderada de materia orgánica correspondiendo a un estado mesosaprobio, y con baja a moderada concentración de nutrientes encontrándose en estado mesotrófico.

Entre las algas se detectó la presencia de una especie de cianobacteria potencialmente tóxica. La ganadería es la actividad predominante en la zona aledaña, seguida de agricultura.

La laguna Juan Derboy y la laguna Molinari responden a ambientes mesosaprobios, y según la concentración de nutrientes se encuentran en estado eutrófico. Aunque no se identificaron especies potencialmente tóxicas, en la primera se registraron cianofitas entre las que abunda el género *Oscillatoria* y euglenofitas como *Trachelomonas* sp. En las cercanías de dichos cuerpos de agua la actividad que se desarrolla en mayor proporción es la agricultura, seguida de ganadería y pesca en época invernal.

Los arroyos El Perdido y Las Chilcas muestran un estado oligosaprobio, debido a su baja concentración de materia orgánica, como también bajos niveles de nutrientes, presentándose en estado oligotrófico.

El arroyo Languyú responde a un estado mesosaprobio, y con moderada a elevada concentración de nutrientes, encontrándose en estado eutrófico. Entre los géneros de algas que se identificaron predomina *Merismopedia* y *Oscillatoria*, y dentro de diatomeas el género de mayor abundancia es *Cyclotella*, aunque no se registraron especies potencialmente tóxicas.

El arroyo Chelforó, corresponde a un estado oligomesosaprobico, debido a su baja concentración de nutrientes y según el contenido de materia orgánica se ubica en estado mesotrófico-eutrófico.

1.1.4.3 Riesgo Hídrico

Este concepto se asocia a la probabilidad de manifestación de eventos de inundaciones, anegamientos y ascenso del nivel freático. Las áreas sujetas a este tipo de riesgo deben su origen a factores como precipitaciones y desborde de cuerpos de agua, que a su vez influyen en el nivel del acuífero libre. En general, las áreas bajo riesgo hídrico se caracterizan por corresponder principalmente a las planicies o llanuras aluviales de los cursos lóticos o cuerpos lénticos, presentar propiedades tales como, relieve plano o deprimido y/o drenaje deficiente del agua en el perfil del suelo.

Para el caso del partido de Ayacucho, esta información de base se ha obtenido de los informes correspondientes al Plan Maestro del Salado (1999), que incluyen parte de esta jurisdicción integrando la subregión identificada como B4 en dicho trabajo. La porción más austral del partido, hacia el S de la localidad cabecera de Ayacucho, se encontraría fuera del área identificada como la cuenca del Salado, razón por la cual, para la misma se carece de información al respecto.

En este trabajo antecedente se efectuó una distinción entre el riesgo de inundación y el riesgo de anegamiento. De acuerdo con esta información secundaria, se observa (ver Plano 5.2.5) que el partido bajo estudio presentaría mayoritariamente riesgo de inundación para una recurrencia superior a 10 años.

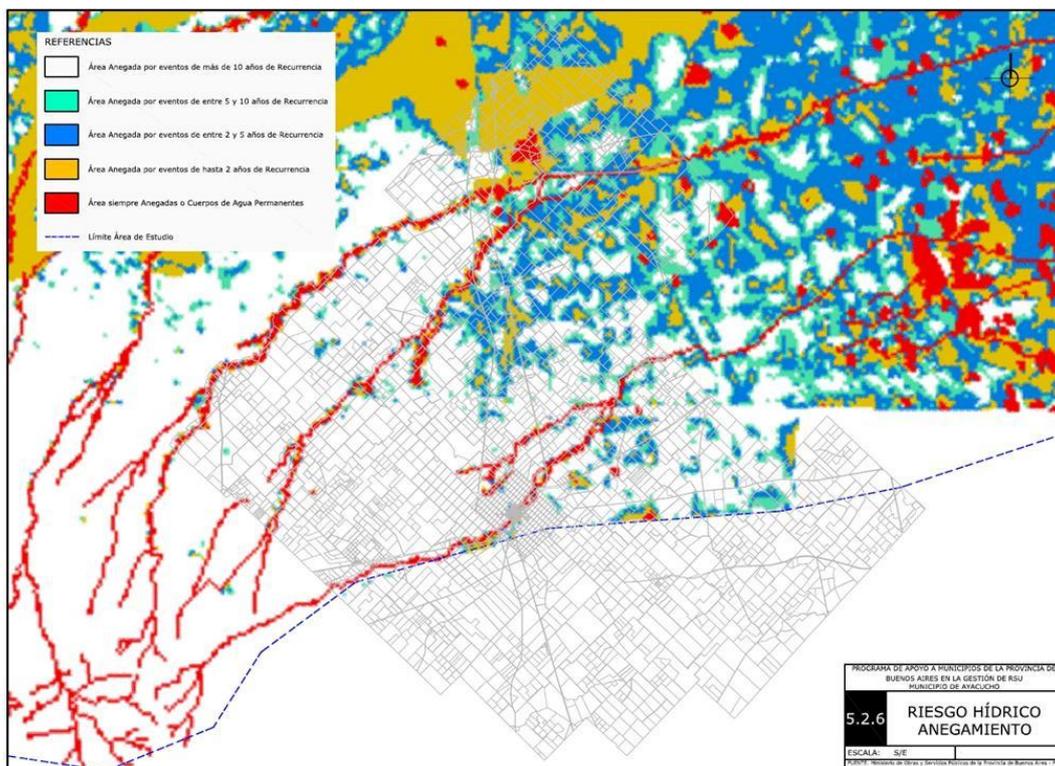
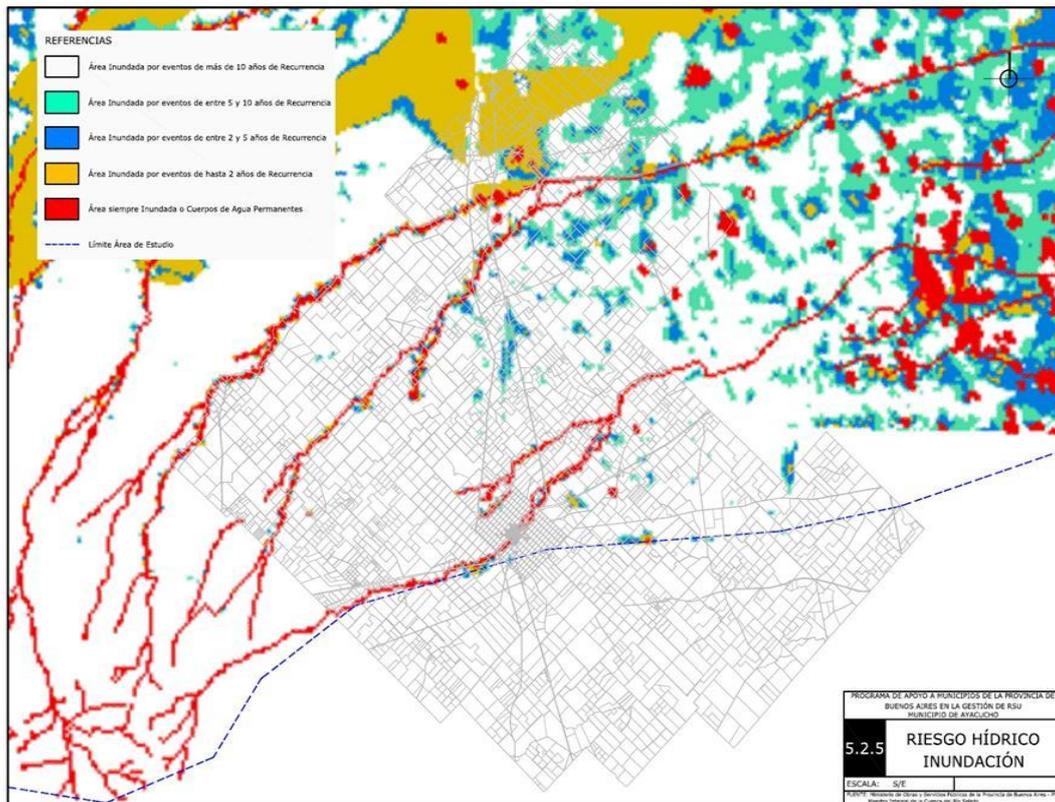
Las zonas siempre inundadas o con agua en forma permanente corresponden a cauces de arroyos y cubeta de lagunas. Un evento de inundación de hasta 2 años de recurrencia, se observa mayoritariamente en el sector N del partido, coincidente con la topografía más baja de dicha jurisdicción; siendo aquí también notorias las áreas con recurrencias entre 5 y 10 años. El sector NE del partido presenta zonas aisladas con recurrencias de inundaciones desde 2 hasta 10 años.

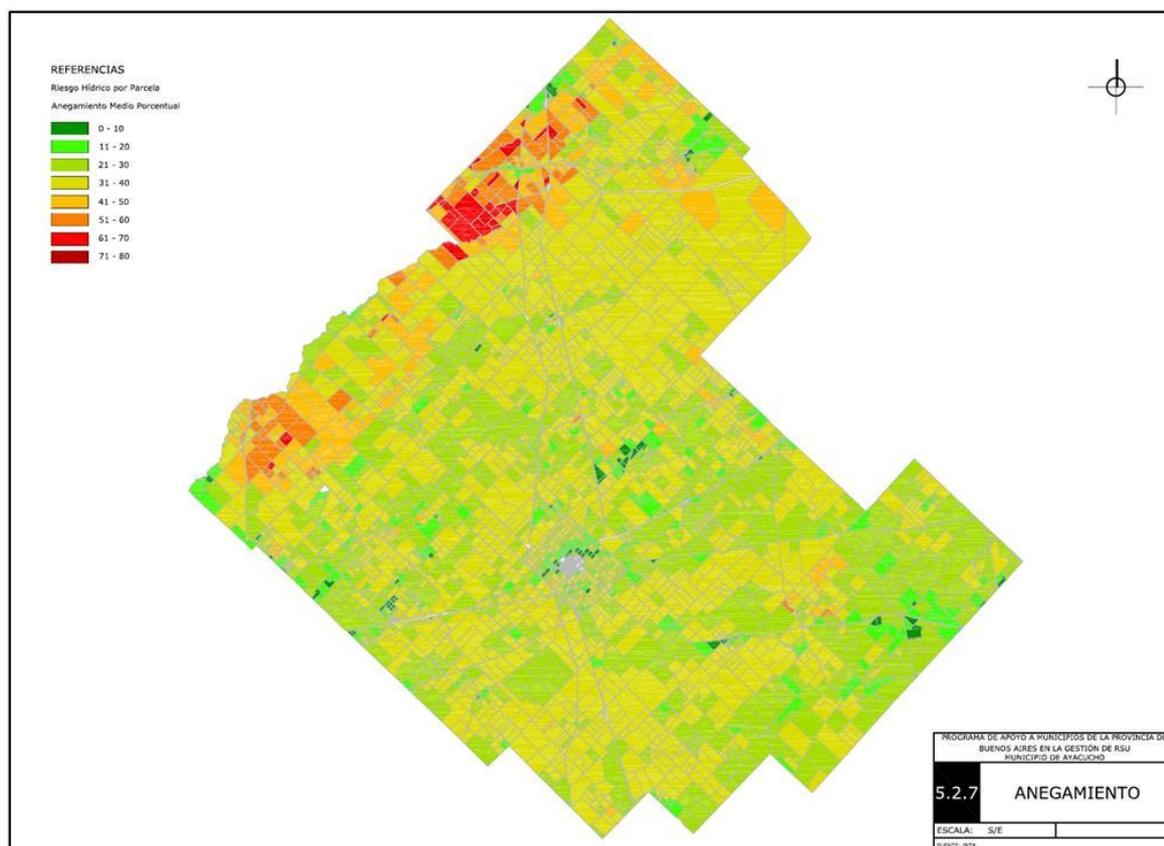
Se observa en el sector SE de la localidad cabecera de Ayacucho, un área con riesgo de inundación con una recurrencia entre 2 y 5 años. Por otra parte, a unos 5 Km aproximadamente hacia el SO de esta localidad cabecera del partido, se presenta una zona con recurrencias estimadas entre 2, 5 y 10 años, en las inmediaciones del arroyo Tandileufú, cerca de su entubamiento para atravesar el ejido urbano. Hacia el O de la localidad de Ayacucho, aproximadamente a unos 16 Km, se presentan áreas con riesgo de inundación, con recurrencias entre hasta 2 y hasta 10 años.

Con respecto al riesgo de anegamiento (ver Plano 5.2.6), los sectores N y NE del partido (N y NE) presentan mayor superficie para este tipo de riesgo hídrico, siendo mayor para la recurrencia hasta 2 años en el extremo N; mientras que la recurrencia entre 2 y 5 años domina frente a zonas con recurrencia entre 5 y 10 años para el sector N-NE.

El sector O de la localidad de Ayacucho e inmediaciones hacia el SO presentan riesgo de anegamiento con recurrencias hasta 2, 5 y 10 años.

Por otra parte, entre la información antecedente, se tuvo acceso a un documento del INTA respecto de un estudio efectuado sobre el riesgo de anegamiento promedio anual porcentual por parcelas para todo el partido de Ayacucho. El mapa resultante (ver Plano 5.2.7) permite apreciar que domina en superficie un riesgo de anegamiento entre 21 y 40%. Mientras que hacia el O y N del partido se presenta un % mayor, entre un 41 y un 70% de riesgo de anegamiento anual.





1.1.4.4 Suelos

En el Plano 5.2.2 que se incorpora al final de este ítem, se presentan los suelos desarrollados en el partido de Ayacucho. En su mayoría, se trata de suelos con limitantes importantes para la actividad agrícola, a saber: alcalinidad sódica, riesgo de anegamiento, drenaje deficiente, escaso desarrollo y profundidad del perfil, y en algunos casos, déficit de materia orgánica y nutrientes en el horizonte superficial. Estas condiciones pueden variar según el sector del partido analizado, siendo la zona occidental la más apta para actividad agrícola con manejo, área de transición hacia las sierras del sistema de Tandilia. Los ambientes más deprimidos presentan en general condiciones de hidromorfismo en gran parte del perfil del suelo. Por lo tanto, se trata de suelos donde domina la aptitud o capacidad natural para el desarrollo ganadero.

En el partido de Ayacucho se desarrollan suelos pertenecientes fundamentalmente al orden Molisol, así como también Alfisoles en menor proporción (Clasificación Soil Taxonomy).

Los Molisoles son suelos de color oscuro que se han desarrollado a partir de sedimentos minerales en climas templado húmedo a semiárido, aunque también se presentan en regímenes fríos y cálidos con una cobertura vegetal integrada fundamentalmente por gramíneas. Tienen una estructura granular que facilita el movimiento del agua y el aire. Presentan una dominancia del catión calcio en el complejo de intercambio catiónico, que favorece la fluctuación de los coloides. En estos suelos se obtienen rendimientos muy altos sin utilizar gran cantidad de fertilizantes.

Los Alfisoles son suelos formados en superficies jóvenes. Tienen un horizonte subsuperficial con un enriquecimiento secundario de arcillas desarrollado en condiciones de acidez o de alcalinidad sódica. Se los asocia a un horizonte superficial claro, generalmente pobre en materia orgánica y de poco espesor. La mayoría de los Alfisoles se forman bajo vegetación forestal. Presentan una alta saturación con bases en todo el perfil.

En líneas generales, en el Plano 5.2.2 se presenta la cartografía de suelos característicos de este territorio, para los cuales se incorpora una breve descripción de su perfil representativo. Se trata de Subórdenes y Grandes Grupos:

Argiudol típico: son suelos desarrollados sobre sedimentos loésicos de textura franca a franco limosa, con buen drenaje. La secuencia del perfil es: A-BA-Bt- BC-C. El horizonte superficial presenta alto contenido de materia orgánica.

Presenta un horizonte argílico con un contenido de arcillas filossilicatadas mayor que el material subyacente. Las condiciones de buen contenido de nutrientes, materia orgánica, tipo de textura y estructura, buen drenaje, entre otros, determinan su aptitud para el desarrollo agrícola.

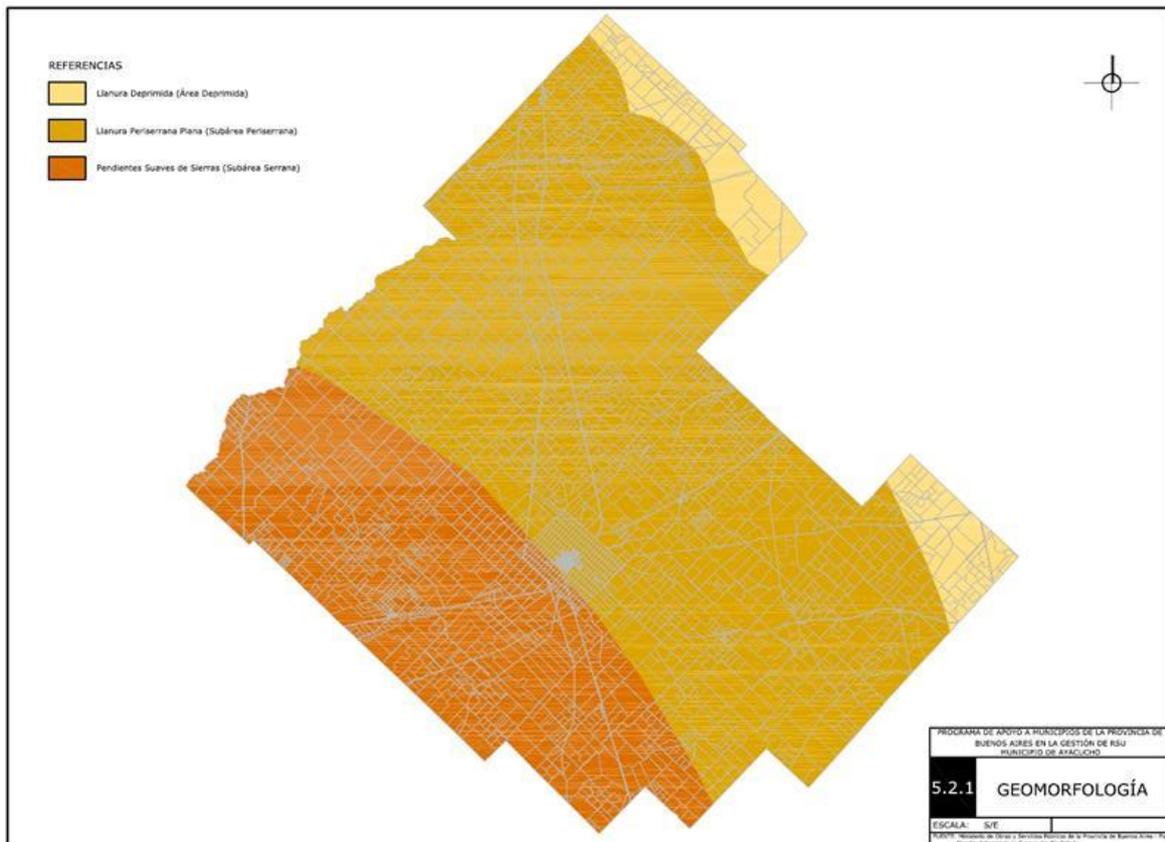
Natracuol típico: se trata de suelos con un desarrollo profundo del perfil, con una secuencia típica de horizontes A-AB-Bt1-Bt2-BC1-BC2.

Limitantes importantes: alcalinidad sódica desde superficie y generalmente salinos a partir del horizonte nátrico (con elevado contenido de sodio), e imperfectamente drenados. Presenta rasgos hidromórficos prácticamente en todo el perfil.

Aptitud natural: pastoreo con vegetación natural o de pasturas implantadas con resistencia a las limitaciones indicadas.

Hapludol tpto-árgico: se trata de suelos profundos, con una secuencia A-AB-2Bt-2BC-2C, moderadamente bien o imperfectamente drenados.

Se desarrollan sobre lomas aisladas, microelevaciones en áreas deprimidas o en planicies suavemente onduladas.



Es un suelo con dos períodos de desarrollo. Sobre el horizonte iluvial arcilloso se depositó material originario loésico que le aportó condiciones más benévolas para el desarrollo de cultivos que los horizontes inferiores con desarrollo más antiguo. En profundidad se presentan rasgos hidromórficos en el perfil, que están manifestando condiciones reductoras debido al problema de drenaje imperfecto y ausencia de oxígeno.

Estos suelos tienen aptitud agrícola-ganadera.

Hapludol tpto-nátrico: también se trata de un suelo que ha tenido dos períodos de desarrollo, a partir de diferentes materiales originarios. La secuencia de horizontes es similar a los hapludoles tpto-árgicos, aunque el cambio corresponde a los niveles de sodio de intercambio del horizonte iluvial arcilloso. Puede ser moderadamente bien drenado o imperfectamente drenado. Existen rasgos hidromórficos en el horizonte AC.

Los tres últimos horizontes (2Bt-2BC-2C) son alcalino sódicos con evidentes rasgos de hidromorfismo.

Estos suelos tienen aptitud ganadero-agrícola, si bien los tipos de cultivos dependerán de su resistencia a limitantes como la alcalinidad sódica y el drenaje deficiente.

Natralbol: suelo con horizonte álbico eluvial de 1 cm o más de espesor, que contiene 85 por ciento o más (por volumen) de materiales álbicos, de colores claros producto de la remoción de las partículas de arcilla y/o los óxidos de hierro libres. Subyace un horizonte nátrico que cumple con las características de un horizonte argílico, al cual se le suma la importancia del sodio de intercambio en el mismo.

Argialbol: suelo con horizonte álbico eluvial de 1 cm o más de espesor, que contiene 85 por ciento o más (por volumen) de materiales álbicos, de colores claros producto de la remoción de las partículas de arcilla y/o los óxidos de hierro libres. Subyace un horizonte argílico.

Argiacuol: suelo molisol que tiene, sobre un contacto dénsico, lítico o paralítico o en una capa a una profundidad entre 40 y 50 cm a partir de la superficie del suelo mineral, cualquiera que sea más somero, condiciones ácuicas por algún tiempo en años normales (o drenaje artificial), además de otras características. Además cuenta con un horizonte argílico en su perfil.

Natracualf: suelo Alfisol que tiene, en uno o más horizontes dentro de los 50 cm de la superficie del suelo mineral, condiciones ácuicas (diferentes a las condiciones antrácuicas) por algún tiempo en años normales (o artificialmente drenados); además cuenta con un horizonte subsuperficial nátrico.

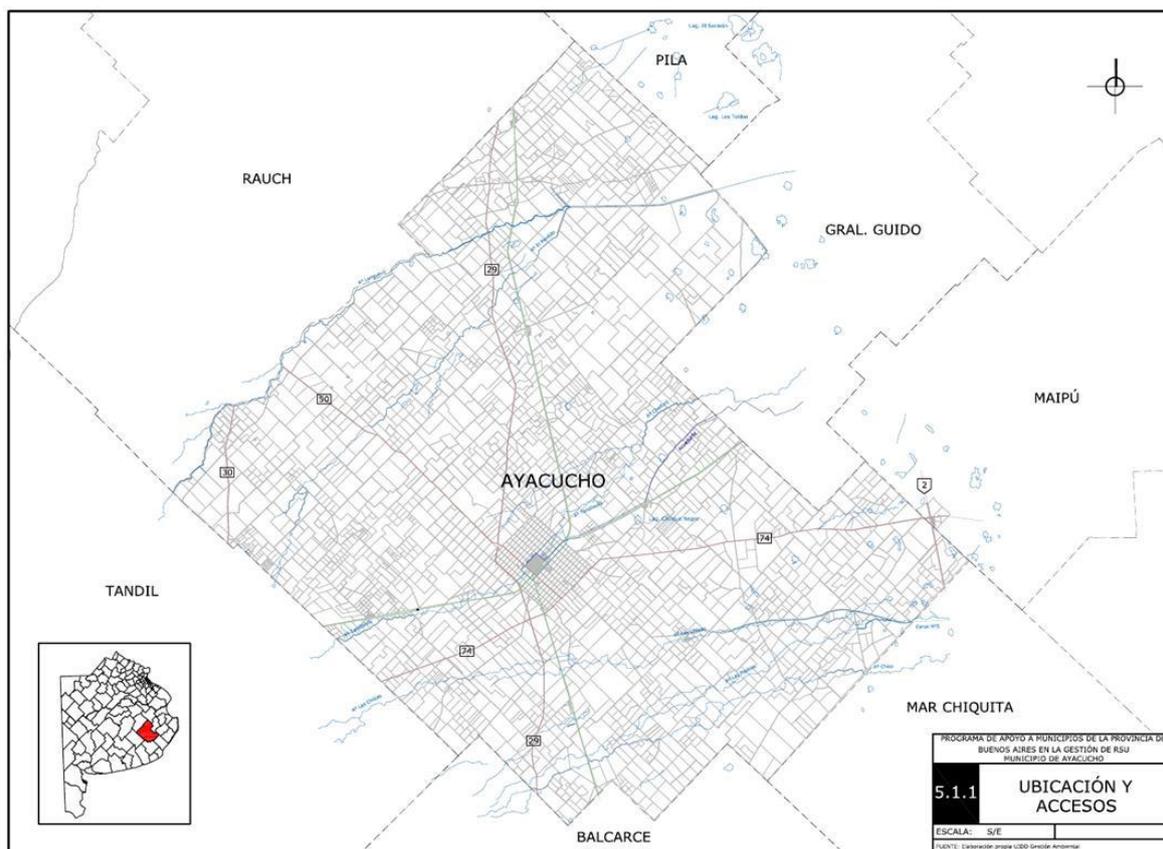
Por otra parte, en el Plano 5.2.3 se presentan los diferentes tipos de suelos según la aptitud agrícola-ganadera determinada mediante el Índice de Productividad del suelo, índice numérico que toma en cuenta parámetros diversos como materia orgánica, fertilidad, profundidad del suelo, salinidad y aspectos climáticos, entre otros.

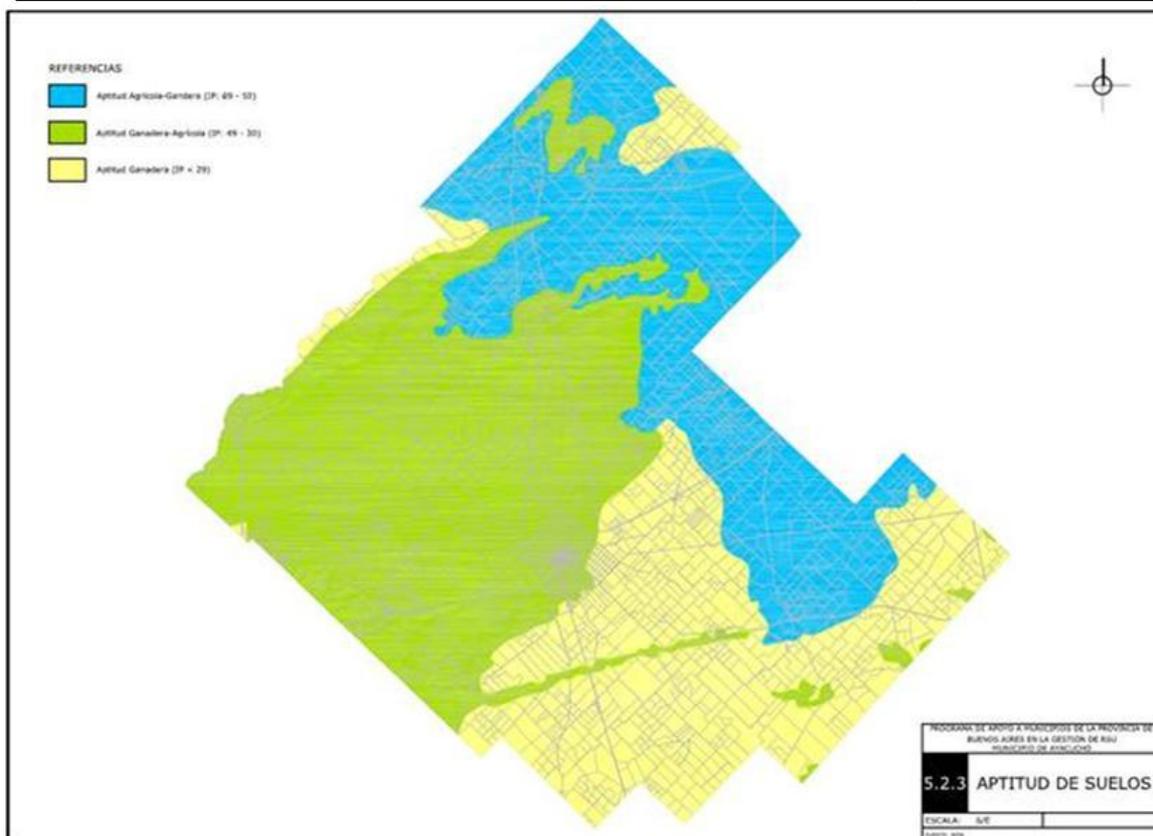
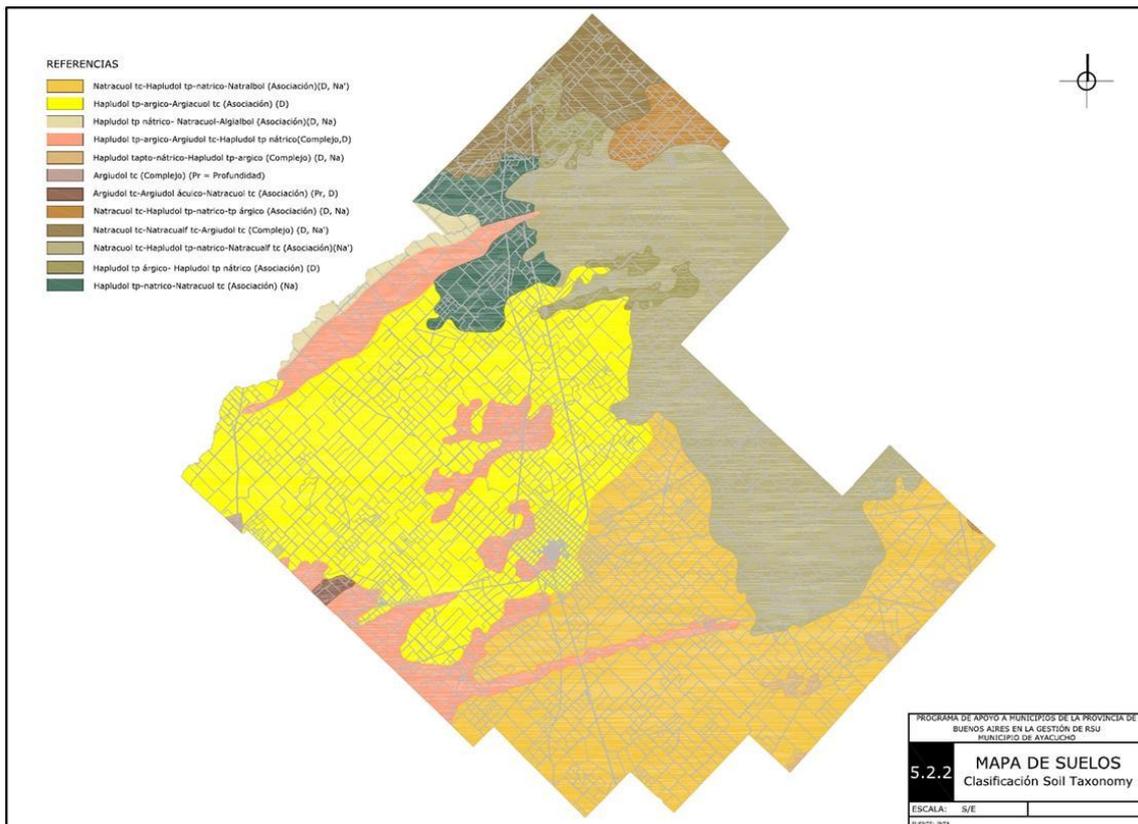
El IP tiene una escala entre 1 – 100

“El Índice de Productividad (IP) se afirma en la presunción de que el suelo es el mayor determinante del rendimiento de cultivos debido a que proporciona el medio ambiente para el crecimiento de la raíz. Investigadores evaluaron el potencial productivo relativo de la tierra calculando un IP basado en la capacidad de disponibilidad de agua del suelo, la resistencia para el crecimiento y desarrollo de la raíz (densidad aparente), y adecuado pH para una profundidad de 1 metro”

(Marelli, 2003).

Se destaca que dominan suelos con aptitud ganadera por sobre la agrícola.





1.1.5 Aspectos Climatológicos

El Partido de Ayacucho, ubicado en el SE de la provincia de Buenos Aires, presenta un clima templado cálido, con heladas en invierno y primavera.

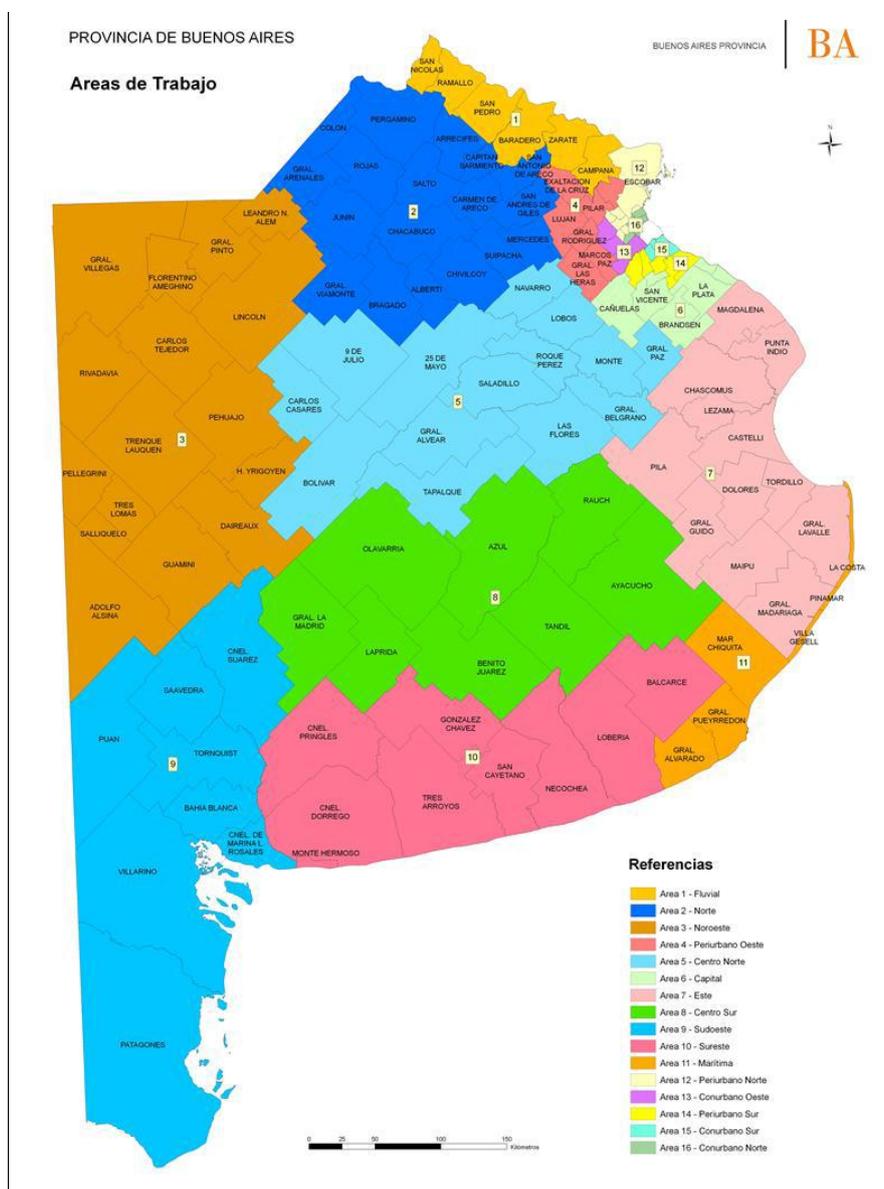
La estación con mayores precipitaciones en general corresponde a la primavera, mientras que los menores registros se presentan en el invierno. Los valores promedio de precipitación se encuentran entre los 850 y los 900 mm anuales. La temperatura media anual es de unos 14°C. La temperatura máxima aproximada en el verano es de unos 40°C, mientras que la mínima es inferior a 0°C. El promedio de verano es de 23°C y el promedio invernal es de 10°C.

Los vientos predominantes son de los cuadrantes norte - sudoeste – sudeste.

Pertenece a la región hídrica subhúmeda-húmeda mesotermal con nulo o pequeño déficit de agua. Existe un exceso de agua de unos 150 mm, aproximadamente durante el período junio-octubre, y un déficit hídrico de 19 mm en la época estival.

1.1.6 Aspectos Demográficos

1.1.6.1 De la Región



Generación de RSU

La cantidad de RSU que se genera en el municipio es de 20.9 Ton, a una tasa aproximada de generación 1.01 Kg/hab/día. A partir de la generación o producción de RSU de una población, en el mejor de los casos contando con datos estadísticos anuales, puede establecerse una estimación de la generación de RSU a largo plazo, en función de la proyección del crecimiento poblacional y la tasa de incremento anual de residuos. Esto, si bien en términos generales se cumple, pueden existir circunstancias bajo las cuales el incremento poblacional no se refleje en un aumento en la generación de residuos, debido a que el mismo responde a diversos factores, entre los cuales se identifican como determinantes, además del número poblacional, las particularidades económicas de los habitantes, influenciadas por la situación general en la región, provincia, nación y hasta el contexto económico internacional.

La fuente de información básica sobre generación de residuos para la localidad de Ayacucho ha sido el propio municipio. Se debe aclarar que no se han efectuado muestreos estadísticos representativos ad hoc, para ajustar la información antecedente disponible, ya que excede al alcance del presente plan.

La población total del partido es de 19.669 habitantes, según el Censo 2001. Una gran parte se constituye en población urbana, ya que viven en la ciudad de Ayacucho unos 16.444 habitantes.

Por otra parte, se presentan en la Tabla 6.3 datos poblacionales de la Dirección de Estadística de la Provincia de Buenos Aires, donde se efectúa la proyección de incremento poblacional para el período 2001 – 2007.

Tabla 6.3: Proyecciones de población partido de Ayacucho. Período 2001 – 2007 (al 1 de julio de cada año)

PARTIDO	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
AYACUCHO	19.850	19.867	19.885	19.902	19.919	19.937	19.956

Se observan discrepancias entre los valores para el año 2001 según el Censo 2001 y el dato de la Dirección Provincial de Estadísticas.

En base a las proyecciones efectuadas, se tomarán los datos aportados por este último organismo, lo cual representa un % de incremento interanual promedio de un 0,09 %. Por lo tanto, a partir de esto se podría estimar para el año 2009 un total poblacional del partido de Ayacucho de 19.992 habitantes. Siguiendo con el supuesto de un 84% correspondiente al área urbana Ayacucho, se tiene un total de habitantes 16.793 para el año 2009.

Existen datos bastante disímiles sobre generación de RSU, en la diversa documentación aportada.

Si bien se podría pensar que Ayacucho podría tener un comportamiento en generación de residuos similar al de otros municipios rurales, con características regionales, pautas culturales y de crecimiento económico relativamente semejantes. Es el caso de Rauch, que presenta una tasa de generación diaria de 0.70 Kg/hab o de Tapalqué con 0.75 Kg/hab. De todos modos, Ayacucho presenta un mayor desarrollo ganadero que el resto de los municipios de la región, lo cual lo puede llegar a diferenciar en términos de mayor consumo de bienes y generación de residuos per cápita.

Como se describe más adelante, en el apartado sobre servicio de recolección y transporte, a partir de los datos obtenidos y relevados in situ sobre cantidad de turnos, vehículos, capacidad aproximada y viajes, se calculan datos diarios de generación total (asumiendo capacidad de vehículos en un 30% del total) entre 25 – 27 ton (incluyendo habituales y no habituales). Los habituales son los que presentan una generación más regular, dando como resultado una generación aproximada de 21 toneladas. El excedente corresponde a los no habituales que variarán entre 4 – 6 toneladas diarias.

Por otra parte, en documentación aportada para este trabajo, consta que dentro de las 4 avenidas solamente, se recolectan diariamente unas 20 toneladas. Esto indica que se generan más fuera de las mismas.

Por lo tanto, se calcula para la actualidad un promedio diario de unas 25 ton/día, que corresponde a una media de 1,48 Kg/hab/día para la ciudad de Ayacucho. Mucho más de la media para localidades de la región.

Calculo de incremento

El cálculo de incremento de residuos para un escenario futuro de 15 años, se efectúa en base a dos datos importantes:

- Tasa de incremento poblacional
- Tasa o porcentaje de incremento en la producción per cápita (PPC) anual de residuos

El primer valor se ha obtenido a partir de las proyecciones de la Dirección Provincial de Estadística para el partido de Ayacucho; tal como se indica en el capítulo 5.1. la tasa de incremento poblacional es de un 0,09% (9 individuos cada 10.000) para el período 2001 – 2007, asumiendo la misma para la proyección hasta el año 2024.

Estos valores combinados, permitirán tener una estimación de la PPC para cada año y la producción o generación total de la población.

Caracterización cuali-cuantitativa

A continuación se presenta un análisis de la caracterización cuali-cuantitativa efectuada durante doce meses consecutivos entre los años 2002 y 2003, en el municipio de Ayacucho. El mismo consistió en un muestreo y caracterización de los RSU, en la planta de recuperación de materiales del municipio.

El período abarcó 12 meses, desde octubre de 2002 hasta septiembre de 2003.

El método consistió en tomar muestras de camiones que ingresaban a la planta en forma diaria, si bien no se consideró la misma cantidad de días para todos los meses de muestreo. Por otra parte, se desconoce la procedencia del/los camiones recolectores, y la población servida por el mismo, para poder efectuar cálculos de generación per cápita.

Por lo tanto, los datos obtenidos en este estudio se analizaron más desde el punto de vista de composición de residuos, en términos cuali-cuantitativos respecto del total muestreado, sin considerar tasas de generación.

Por otra parte, se aclara que este muestreo no presenta resultados homogéneos durante todo el período, es decir, no se analizaron los mismos tipos de componentes del flujo de residuos en la totalidad de los meses. Esto implica que tampoco se puede realizar una evaluación completa para todos los componentes.

Con la información disponible se ha procedido entonces a efectuar un análisis con los siguientes objetivos:

- Comparación entre categorías de materiales, determinación de los materiales con mayor peso bruto en el año.
- Comparación mensual de proporciones de materiales,

Análisis de categorías de materiales durante todo el año (picos máximos y mínimos)

Mediante un análisis comparativo de materiales a lo largo de todo el período de muestreo, se observa que los residuos con mayor dominancia en peso fueron restos de alimentos, y en menor medida: mezcla de vidrios; vidrio ámbar; vidrios rotos; vidrio verde; cartón corrugado; latas de hojalata y otros materiales.

En relación a la proporción de los tipos de residuos generados por mes y realizando una comparación entre todos los meses del período muestreado, se determinó que en el mes de mayo hubo una disminución importante en la proporción de la categoría "restos de alimentos", respecto a las restantes categorías de residuos. Asimismo, la proporción de vidrio ámbar y mezcla de vidrios fue mayor en dicho mes, correspondiendo a un 14% del total (el mayor porcentaje de dicho material registrado durante el año) a diferencia del 3-4% generado durante los restantes meses del año.

Realizando una comparación del peso bruto para las diferentes categorías de materiales, se identifican los meses con mayor y menor peso bruto para cada categoría, dentro del período analizado para cada una. Se reitera el hecho de que no todas las categorías se han muestreado en el período completo. Las razones se desconocen, suponiendo que algunos de ellos no se hayan encontrado o no se hayan considerado en determinados meses.

En el caso de materiales tales como revistas, periódicos, mezcla no reciclable, y "otros", se registró el peso bruto de los mismos únicamente durante tres meses del año correspondientes a octubre, noviembre y diciembre.

Para el PET se registraron los pesos brutos durante los meses de octubre, noviembre, diciembre y enero.

Para las categorías de materiales tales como vidrio claro, "otros ferrosos" y "otros no ferrosos", no se dispone de datos durante determinados meses.

En cuanto a la importancia relativa del tipo de residuos durante cada mes, se determinó que:

El peso bruto del cartón corrugado es el más alto durante el mes de enero, aproximadamente 1400 Kg, manteniéndose dentro de pesos variables a lo largo del año y disminuyendo notablemente a 183 Kg en el mes de septiembre.

Para el cartón blanco, el menor peso bruto de este residuo fue producido entre los meses de septiembre y octubre (200 Kg), alcanzando picos máximos de 600 Kg durante julio y noviembre.

La mayor producción de PET gaseosa se dio entre los meses de abril, junio y julio, llegando a los 700 Kg, comenzando a disminuir entre agosto y septiembre, alcanzando el mínimo peso en octubre (80 Kg).

El PET polietileno tuvo su pico de producción máximo en el mes de noviembre (195 Kg), y el mínimo se produjo en octubre (31 Kg).

En el caso del film (polietileno de baja densidad), el peso bruto se mantuvo constante durante el período completo, comenzando a aumentar su producción durante octubre, noviembre y diciembre, alcanzando su mayor peso bruto en el mes de enero (230 Kg).

Para el H.D.P.E., el mayor peso bruto se registró en el mes de abril (386 Kg), mientras que el menor peso se dio entre los meses de octubre (55 Kg) y diciembre (33 Kg).

Los restos de alimentos llegan al mayor peso bruto durante los meses de junio, julio, noviembre y diciembre (entre 23.000 y 26.000 Kg), mientras que la menor producción se dio durante el mes de mayo (2.800 Kg).

El vidrio ámbar comienza a aumentar su peso a partir del mes de enero, llegando al máximo durante el mes de abril (aproximadamente 1.500 Kg), disminuyendo a lo largo del año hasta el menor peso bruto en el mes de octubre (80 kg). Para el vidrio verde no se registra el peso bruto durante los meses de octubre, noviembre, diciembre, pero su peso bruto aumenta también a partir de enero hasta llegar al mayor peso bruto en el mes de julio (1.488 Kg).

En cuanto a la producción de vidrios rotos, la mayor cantidad se generó durante el mes de noviembre, diciembre y enero (1.500 Kg), mientras que para la mezcla de vidrios, esos picos se dieron durante julio.

Las latas de aluminio tuvieron la menor producción durante el mes de octubre (53 Kg), mientras que para las latas de hojalata fue en el mes de septiembre.

Las primeras tienen su mayor producción durante el mes de julio, 160 Kg, mientras que las segundas lo tienen durante el mes de agosto (690 Kg).

Otros desechos ferrosos tienen mayor peso bruto durante enero, febrero y marzo, disminuyendo durante el resto del año hasta volver a aumentar en noviembre y diciembre. Mientras que otros desechos no ferrosos poseen picos máximos de peso bruto entre los meses de junio, julio, agosto y noviembre.

La Tabla 6.5. que se presenta a continuación, indica las cantidades registradas (en Kg) para cada componente del flujo total, en el período analizado.

-Proyección de generación de RSU (Según datos Indec e información privada) Tabla 4

En la actualidad no hay un estudio formal sobre la composición de los residuos en el partido, siendo solicitado su estudio.

En cuanto a los grandes generadores de residuos, a parte de los domiciliarios, destacamos a los generados en las producciones rurales (bidones de agroquímicos, silo bolsa).

Los residuos generados a partir de actividades industriales son en volumen más de composición líquida (tambos e industria de elaboración de productos lácteos) que los residuos industriales sólidos asimilables a domiciliarios.

Las industrias que más incidencia pueden tener ambientalmente son una fábrica de baterías (Mateo), empresa de transporte y disolución de ácido sulfúrico (Distacid), industria de elaboración de productos lácteos (Ilampicó) y los peladeros de cueros (curtido y piquelado de cueros ovinos y bovinos).

Tabla 4

Población			Generación RSU Total
Año	Habitantes	Kg/Hab/Día	Ton/Día
2010	20.337	0,95	19,32
2011	20.520	0,98	20,11
2012	20.703	1,01	20,91
2013	20.886	1,04	21,72
2014	21.069	1,07	22,54
2015	21.252	1,1	23,38
2016	21.435	1,13	24,22
2017	21.618	1,16	25,08
2018	21.801	1,19	25,94
2019	21.984	1,22	26,82
2020	22.167	1,25	27,71
2021	22.350	1,28	28,61
2022	22.533	1,31	29,52
2023	22.716	1,34	30,44
2024	22.899	1,37	31,37
2025	23.082	1,4	32,31
2026	23.265	1,43	33,27
2027	23.448	1,46	34,23
2028	23.631	1,49	35,21
2029	23.814	1,52	36,20

Tabla 6.5.: caracterización cuali-cuantitativa. Período 2002 - 2003

	Enero	Feb	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Ago	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.
cartón corrugado	1400											
cartón blanco							600				600	
PET gaseosa				781								
PET <u>polietileno</u>											195	
film	230											
H.D.P.E				386								
vidrio ámbar				1500								
vidrio verde							1488					
vidrios rotos	1500											
mezcla vidrios							1500					
latas aluminio							160					
latas hojalata							646	693				
otros ferrosos			200									
otros no ferrosos							167					
Restos de alim.											26800	

Fechas relacionadas con los mayores pesos de componentes de residuos, según calendario 2009:

4 de Enero de 2009 - Fiesta de las Montas Especiales. Jornadas de Jineteada.

11, 18 y 25 de Enero 2009 (postergado para Febrero, fechas a confirmar) – Ciclo de Rock de Verano Organizado por Subdirección de Cultura y Turismo.
Presentación de Bandas de Rock locales y regionales.

Abril de 2009 - Exposición Especial de Terneros de Destete en adhesión a la Fiesta Nac. del Ternero y Día de la Yerra.

16 al 19 de Abril de 2009 - 12º Expo Ayacucho 2009. Exposición Nacional de Microempresarios y 4ª Exposición Industrial y Comercial.
Expositores: microempresarios, artesanos, pymes, cooperativas, maquinarias agrícolas, automotores, etc.

17, 18 y 19 de Abril de 2009 - 22º Feria Nacional de Artesanías y Arte Popular Organizada por la Unión de Artesanos de Ayacucho,

9 de Julio de 2008 - 7º Fiesta de la Repostería Criolla Organizada por la Unión de Artesanos de Ayacucho. Exposición y venta de manjares encuadrados dentro de la Repostería Tradicional Argentina.

2ª quincena de Julio de 2009 - Encuentro Folklórico Nacional "Ciudad de las Rosas". Asisten delegaciones de todo el país.

Se observa claramente que los meses de incremento de materiales de embalaje y envase coinciden con eventos que atraen mayor cantidad de personas a la ciudad y por ende, mayor consumo de bebidas, alimentos, etc.

Servicio de recolección

La recolección de los residuos está a cargo de la Dirección de Servicios Urbanos.

La frecuencia de recolección es diaria, exceptuando fines de semana.

Horarios:

- Residuos embolsables, eliminación de 19 a 22 y recolección de 20 a 01 aprox.

- Residuos no embolsables, eliminación de domingo a martes, de recolección, lunes a viernes de 6:00 a 13:00 y sábados de 6:00 a 11:00.

Área geográfica cubierta: 5 Km²

417 Manzanas

Km. Recorridos: 100 kmts.

Porcentaje de la población con acceso al servicio de recolección: 100 %

Equipamiento utilizado:

Cantidad de vehículos (* Municipal o Contratada)

Tipo	M o C *	Cantidad	Densidad de carga aproximada
Volcador	M	3	6,5 m ³ c/u
Compactador	M	2	12 m ³ c/u

Cantidad personal afectado

Cargo	Cantidad
Chofer	11
Recolectores	67
Barrenderos	96

La disposición de los RSU

Modo de disposición inicial de los residuos domiciliarios:

Centro: puerta a puerta.

Barrios: contenedor por sectores.

Por camiones en mal estado los "pateros" juntan las bolsas en las esquinas antes de la llegada del camión con el problema de la rotura las mismas por los perros antes de la recolección.

La modalidad de recolección en los asentamientos se realiza a través de la colocación de residuos en contenedores y canastos colectivos.

En la actualidad no está en ejecución ningún plan de separación en origen aunque ya se está en miras de realizar, a partir de la firma del convenio "Tu Manzana Recicla" de la OPDS, trabajos barriales.

El transporte de los residuos hasta el lugar de disposición final:

Terminada la recolección se realizan 5 viajes a razón de 7 Kmts. / viaje, o sea que se realizan en total 35 kmts (solo ida) hasta la disposición final por día para residuos domiciliarios embolsables.

Con lo que respecta a ramas y material no embolsable se realizan 25 viajes a razón de 1 kmt/viaje (solo ida) hasta una cava.

Tanto los embolsables como los no embolsables son enviados al lugar de disposición directamente sin etapas intermedias y son trasladados en los vehículos anteriormente citados.

En la actualidad la disposición final que se le da a los residuos es en cavas que forman el basural a cielo abierto.

Basural: Características del predio

Propietario del predio: Municipio

Ubicación: 37°10'26,44" S 58°24'55,84" O, a 1,2 kilómetros del Acceso a la ciudad por Av. Perón sobre ruta prov. 74 y a 7 kmts de la planta urbana (Ver Imagen 6.4).

Superficie del mismo: 0,16 Km²

Antigüedad: 25 años aprox.

Volumen recibido: 136.875 ton. Aprox. (promedio de 15 ton/día)

Riesgos asociados: contaminación de las napas, el aire, el suelo y el paisaje. Sumado a esto el riesgo en la salud de la población y su efecto en la calidad de vida.

Técnica de Disposición Final

Todos los residuos generados en la ciudad de Ayacucho actualmente son dispuestos en un Basural a Cielo Abierto. Este consiste en un predio cercado, en el que se realizan fosas, en las que se van disponiendo los residuos. Una vez llenas, se informa que son tapadas con tierra. No existen monitoreos ambientales.

El basural de encuentra emplazado en zona rural, en la Ruta Provincial N° 74 y el Camino de “Las Tropas”, a unos 1000 m de la rotonda con el Acceso Perón. Se localiza a unos 50 m de la mencionada ruta. La nomenclatura catastral corresponde a la Circunscripción 2, Sección A, Chacra 84, Parcela 2.

El terreno es municipal, tiene una superficie de 15 has., estando afectado actualmente al basural un 80% del mismo. Cuenta una antigüedad de 30 años.

Se localiza a unos 6 Km en línea recta de la población más cercana (ciudad de Ayacucho).

La zona de emplazamiento corresponde a zona rural, con un relieve plano. Las cotas del terreno rondan los 72 msnm, aproximadamente.

La profundidad del nivel freático es aproximadamente de unos 6 m, presentando una vulnerabilidad moderada a la contaminación (Foster, 1988).

Los suelos corresponden a una Asociación de Natracuol típico - Hapludol tpto- nátrico – Natralbol. Se generalizan como suelos con un desarrollo profundo del perfil, con una secuencia típica de horizontes A-AB-Bt1-Bt2-BC1-BC2. Limitantes importantes: alcalinidad sódica desde superficie y generalmente salinos a partir del horizonte nátrico (con elevado contenido de sodio), e imperfectamente drenados. Presenta rasgos hidromórficos prácticamente en todo el perfil.

Aptitud natural: pastoreo con vegetación natural o de pasturas implantadas con resistencia a las limitaciones indicadas. Según el Índice de Productividad del suelo, presentan una aptitud natural ganadera – agrícola (IP: 49-30).

El predio se encuentra en la zona de la divisoria de aguas superficiales entre los arroyos Tandileofú y Las Chilcas. El cuerpo más cercano, el arroyo Tandileofú, se localiza a unos 10 Km aproximadamente hacia el N-NO.



Administración y Operación

De la misma manera que la recolección y el aseo urbano, la operación y control de basural depende de la Dirección de Servicios Urbanos e Inspección municipal.

-Existen basurales significativos sobre todo aquellos que quedan “de paso” para la población rural hasta el ejido urbano.

-Tipo de tratamiento que reciben los siguientes residuos especiales:

Poda: disposición transitoria en vía pública y final en cava a 1 km de la planta urbana.

Construcción: transitoria en vía pública, reutilizada en obras públicas y privadas, resto a disposición final en el basural.

Patogénicos (hospitalarios y domiciliarios): Los hospitalarios con empresa habilitada (SOMA), el resto a disposición final en basural.

Peligrosos domiciliarios (pilas/baterías): centros de recolección transitoria y disposición final en tanques con hormigón.

-El municipio cuenta con empresas encargadas de la gestión de residuos peligrosos de industrias y hospitales. De las cuales solo se tiene conocimiento de la empresa encargada de los residuos patogénicos denominada SOMA. La cual se lleva los residuos generados en el nosocomio, el asilo de ancianos, clínicas y consultorios periféricos.

Los principales peligros identificados en relación con la disposición de los RSU son: contaminación de las napas, el aire, el suelo y el paisaje. También se suma a esto el riesgo en la salud de la población y su efecto en la calidad de vida.

La ubicación genera complicaciones en el tránsito diario de la ruta 74, por humo, barro y basura perdida por los camiones recolectores sobre la cinta asfáltica.

Recolección informal

Existen recolectores informales en el municipio de los cuales no poseemos un registro formal, estimando entre 10 y 20 recolectores.

Los mismos son de la zona y trabajan en la recolección callejera y puntual con algunos comercios, y en el basural a cielo abierto. La mayor parte de ellos trabaja en algún área de la municipalidad por ejemplo en Servicios Urbanos (barrenderos). Sus medios de transporte son por lo general bicicletas, motos y automotores.

Material de recolección informal

Cantidad aproximada que recolectan/acopian/venden por semana/mes de cada material recuperado que se vende.

Los datos obtenidos son de origen informal.

material	Kg./semana
Cobre	12
bronce	12
Pet	800
Cartón	2000
Vidrio	4000
Papel de diario	400
aluminio	30
Lavandina	150
bazar	500
Soplado	1300

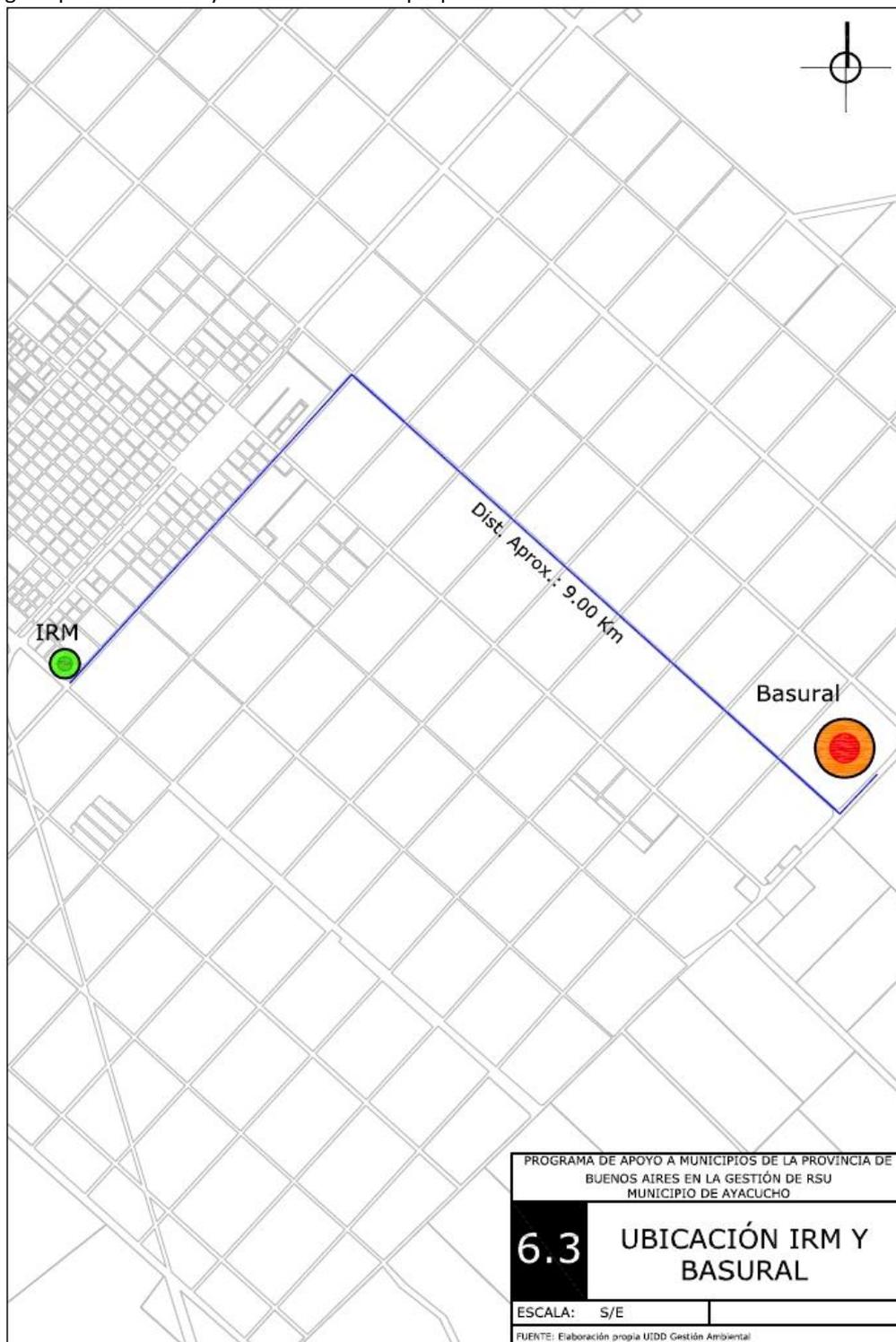
Se estima que el monto aproximado que están ganando por día esos recolectores va entre los 100 y 150 pesos por día. Los recolectores informales venden (en mayor parte) a un chatarrero que trabaja clasificando (intermediario), el cual se encuentra ubicado en el acceso a la planta urbana. El mismo, vende el material a empresas emplazadas fuera del partido, específicamente a: Works s.a., Don Luis s.a., Acer s.a., todas de la ciudad de Buenos Aires y Conurbano bonaerense.

No hay registro de cooperativas de recuperadores urbanos en el municipio.

Precio promedio de venta de los materiales (datos de origen privado)

Tipo de material	Precio/Kg.
PET cristal	0.40
PEAD	-----
Cartón	0.40
Papel de diario	0.35
Vidrio mezcla	0.15
Aluminio	3
Soplado	0.50
Cobre	20
Bronce	8

En el plano 6.3 se puede observar la distancia que actualmente hay de separación entre la Planta de clasificación (IRM) y el basural, al igual que este último y la mancha urbana propiamente dicha.



Servicio de Barrido y Limpieza

Barrido y limpieza está a cargo de la dirección de servicios urbanos.

Frecuencia de recolección: de lunes a sábado

Horarios: - Barrido de calles: de 5:00 a 7:00.

Área geográfica cubierta: 4 Km²

317 Manzanas

Km. Recorridos: 76 Km. / día

Porcentaje de la población con acceso al servicio de recolección: 80 %

En la actualidad la recolección es manual (salvo ramas y escombros), pero se está próximo a implementar la recolección mecánica por reciente reparación de una barredora.

Equipamiento y/o personal utilizado

-Cantidad personal afectado (chofer, recolector, barrenderos, otros)

Cargo	Cantidad
Barrendero	96

Planta de separación y clasificación de RSU

En la ciudad de Ayacucho se construyó en el año 2001 una Planta de Tratamiento de RSU, que funcionó hasta mediados del 2006, por lo tanto en la actualidad se encuentra sin actividad.

Se encuentra emplazada en la intersección de la Avenida de Circunvalación Jorge Newbery y la Avenida de Circunvalación Juan XXIII (Ruta 50), Sección Chacras. El predio tiene una superficie aproximada de unas 2 hectáreas, cercado perimetralmente con alambre tejido olímpico.

Se encuentra aproximadamente a 9 km de distancia en línea recta del actual sitio de disposición final del municipio (basural a cielo abierto).

La planta operaba en un solo turno , de 5 a 11hs. Contaba hasta su salida de operaciones, con 10 empleados contratados encargados de la operación de la planta, y dos personas pertenecientes a un Plan Social, encargados de la manutención del parque y las parcelas de compostaje.

La planta contaba con la siguiente infraestructura:

Portón y playón de ingreso.

Cocina y baños/vestuarios: con instalación de agua fría y caliente y gas.

Galpón de operaciones: consiste en un galpón cerrado de 375 m², paredes de material y techo tipo tinglado metálico. Tiene tres portones metálicos de acceso, buena iluminación y ventilación dada por dos ventanales y varios ventiluces, y una completa instalación eléctrica.

Cuenta con una rampa de descarga de hormigón de 15 mts y plataforma de separación, un sector de acopio de materiales (subdivisiones de material) y una caseta para guardar herramientas. En el galpón se encuentran los siguientes equipos: cinta transportadora (10mts); prensa hidráulica; trituradora de orgánicos; báscula (Todas encontradas en mal estado y con faltantes a inicio de 2012).

Boxes de acopio: 25 compartimentos de placas prefabricadas de hormigón donde se colocan los materiales inorgánicos recuperados de los RSU.

Biodigestores: camas de cemento donde se colocan los residuos orgánicos para su fermentación. Tienen pendiente para permitir el escurrimiento de los lixiviados, que se transportan a través de canaletas cerradas hasta dos cámaras sépticas. Allí se acumulan para ser luego captados por un camión atmosférico y llevados a depurar.

Camas de lombricultura: cajones de cemento donde se coloca el material fermentado y se le incorporan lombrices californianas para la transformación en abono orgánico.

Cabe destacar que desde el año en que dejó de funcionar hasta el día de la fecha, tanto el mantenimiento del predio en general, el galpón, la instalación eléctrica como los equipos de operación y los boxes de acopio, se encuentran en total estado de abandono. Hoy por hoy, desde la Dirección de Gestión Ambiental y Planificación Geográfica, está trabajando en el reacondicionamiento de la planta para su reactivación.

En caso de que el sistema funcionara, seguiría el proceso que se describe a continuación:

Los residuos domiciliarios provenientes de la recolección nocturna ingresan a la planta y se depositan en el galpón de operaciones, sobre y alrededor de la rampa de descarga.

Los operarios depositan las bolsas en la cinta transportadora y las abren manualmente. Situados alrededor de la cinta van realizando el proceso de selección en el siguiente orden: materiales metálicos y patogénicos, inorgánicos, quedando los residuos orgánicos que caen al final de la cinta en un carro.

Los materiales que se separan y acopian son: cartón, papel primera, papel segunda o mezcla, vidrio (verde/ámbar/blanco), PET (azul/verde/cristal/aceite), Polipropileno (amarillo, blanco, Tutti), Plástico bazar, tetra pack, aluminio, chatarra, hojalata, trapo, pilas.

Algunos se acopian a granel (vidrio, chatarra, hojalata, plástico bazar, etc.) y otros se prensan y enfardan (papel y cartón, PET, polipropileno, etc.)

Los graneles y algunos fardos inorgánicos se acopian en los boxes externos. El cartón y papel, y los trapos, son almacenados en el interior del galpón principal, para protegerlos de las lluvias.

Las pilas provienen mayormente de los puntos de recolección dispersos en la ciudad, desde los cuales son llevados a la planta para acopiarse en el galpón principal.

Los materiales que componen el rechazo son: PVC, polietileno baja densidad, telgopor, saches, tecnológicos. Éstos son llevados al basural a cielo abierto local.

Los residuos patogénicos (agujas, medicamentos vencidos, envases de medicamentos, pañales, etc.) son embolsados y llevados al Hospital, donde se tratan con un servicio privado.

Los residuos orgánicos se procesan en una trituradora de orgánicos, que reduce y homogeniza su tamaño, y son llevados a las camas de biodigestión, donde se airean y descomponen, permaneciendo allí alrededor de 6 meses. Luego pasan a las piletas de lombricultura, donde se le incorporan lombrices californianas para la generación del lombricompuesto. Cuando está listo, este producto se tamiza y transporta hasta el Vivero Municipal, donde se utiliza como abono orgánico.

El lixiviado producto de estas actividades se recoge mediante sistema de canaletas y es conducido por gravedad hacia las cámaras sépticas para su posterior gestión.

El agua procedente de la limpieza general del galpón de operaciones se recolecta mediante canales perimetrales para su descarga sin tratamiento previo, en la zanja o canal a cielo abierto de la vía pública, para continuar su recorrido por gravedad hasta el cuerpo receptor final.

A fines del año 2007 la Planta debió interrumpir sus actividades dado que presentaba un estado de saturación de su capacidad de almacenamiento de materiales clasificados. La inexistencia de mecanismos institucionales a través de los cuales se pudieran comercializar los materiales recuperados, y la apreciación de una debilidad político-institucional para tomar decisiones que permitan ocuparse del tema, hizo que se tornara imposible generar un ciclo de recambio de los materiales de acopio, que condujeran paulatinamente al normal y continuo funcionamiento de la planta. Es así que se llega a la situación de tener la mayor parte de los boxes externos repletos de materiales, el prolongado tiempo de exposición a la intemperie ha generado la oxidación de la hojalata y por lo tanto, que la misma ya no puede utilizarse como tal, sino como chatarra, el galpón principal ha sido desmantelado y los equipos no funcionan por el faltante de partes.

Al día de hoy se están realizando los arreglos necesarios como para reactivarla y comenzar nuevamente con la clasificación de los RSU y así, por medio de donaciones a entidades de bien público y/o cooperadoras, los materiales clasificados y recuperados en la misma, se puedan reintegrar al circuito y estas entidades a su vez puedan obtener algún beneficio. Más adelante, una alternativa es considerar conformar una Cooperativa de la Planta para poder trabajar a pleno desde el Municipio.

Esta Planta de Clasificación de RSU, se construyó mediante un Convenio realizado por la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Ayacucho en el año 1995 en el marco de las leyes 11.376 y 11.399. El monto máximo otorgado por el presente fue de \$60.000, conforme el Plan de Inversiones.

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según municipio por sector de actividad económica. Año 2003. En miles de pesos, a precios de productor.

Municipio	Sector de actividad económica																Total
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
Ayacucho	85.316	11	0	14.805	3.088	3.678	21.073	2.998	22.369	4.852	25.345	4.094	7.037	11.823	4.737	2.747	213.967

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según municipio por sector de actividad económica. Año 2003. Participación de cada municipio en cada sector de actividad económica (en porcentaje)

Municipio	Sector de actividad económica																Total
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
Ayacucho	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según municipio por sector de actividad económica. Año 2003. Participación de cada sector de actividad económica en cada municipio (en porcentaje)

Municipio	Sector de actividad económica																Total
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
Ayacucho	39,9%	0,0%	0,0%	6,9%	1,4%	1,7%	9,8%	1,4%	10,5%	2,5%	11,8%	1,9%	3,3%	5,5%	2,2%	1,3%	100,0%

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

1.2. Antecedentes Fundacionales

El partido de Ayacucho fue creado el 19 de Julio de 1865, por la “Ley de división de la campaña al exterior del Río Salado”, y su respectivo decreto del 31 de agosto de 1865. Su nombre recuerda a la última batalla librada por la independencia en América del Sur, el 9 de diciembre de 1824.

El partido tiene su centro en la zona antiguamente denominada “Tandileofú”, nombre del arroyo a cuyas márgenes se halla la ciudad cabecera, y resultó de la división de los partidos de Tandil, Mar Chiquita y Vecino.

También por ley del 19 de julio de 1865, se creó el partido lindante de Arenales, al cual se adscribió Ayacucho según decreto del 16 de enero de 1866.

No habiendo centro de población de ninguno de los dos partidos, José Zoilo Míguens hizo gestiones para la fundación de uno, que se concretó en el territorio correspondiente a Ayacucho, y fue llamado Arenales en sus comienzos. El 22 de Junio de 1866 se aprobaron los planos, mensura y trazado del ejido, fecha ésta considerada la de la fundación de la ciudad. A fin de siglo los dos partidos tomaron el nombre de Ayacucho.

Don José Zoilo Míguens, a quien se considera fundador del partido, fue un hacendado y político de Buenos Aires. Hijo de Juan L Míguens y de doña Juana Arvide se vinculó al campo a través de las tierras que la familia poseía en Azul, Tandil, Ayacucho y Arenales, chacras en Quilmes y varias fincas en Bs. As. y Dolores.

Amigo íntimo de José Hernández, éste le dedicó la primera edición de su obra inmortal, "El Gaucho Martín Fierro". La carta que a modo de prólogo acompañó dicha edición, y cuyo destinatario fue Míguens, se encuentra fechada en Buenos Aires en Diciembre de 1872. Allí lo llamó "Querido Amigo".

Militó Miguens en el Partido Autonomista, siendo electo senador en 1874, y falleció por propia determinación el 12 de setiembre de 1877, siendo sus restos inhumados en el cementerio de la Recoleta. El doctor Adolfo Alsina, debido a la emoción que lo embargaba, no pudo despedir a su amigo, dejando el uso de la palabra a Luis Varela y al comandante José. M. Muñoz.

Primeras Autoridades y evolución inicial

Las primeras autoridades de Ayacucho fueron las de Arenales, es decir, el Juez de Paz designado para Arenales en Enero de 1866, José Z. Miguens.

La primera corporación municipal se erigió en 1867 y estuvo integrada por los municipales Felipe Brizuela, J. Molina, J. Muñoz, P. Luisoni, y Manuel Martínez.

La tradición ganadera viene desde tiempos anteriores a la creación del Partido, ya que las primeras estancias de la zona se formaron en la época en que Martín Rodríguez fundó el Fuerte Independencia (Tandil). En el momento de la fundación de Ayacucho no había alambrados ni otro tipo de cerco que limitara las 92 estancias que había en el partido. A partir de 1877 se registraron los permisos para alambra, que se irían incrementando con el paso del tiempo hasta que todas las propiedades quedaron cercadas. Otro hito importante en la ganadería fue la fundación de la [Sociedad Rural](#) en 1882, convirtiéndose en una de las más antiguas Instituciones de Ayacucho.

El pueblo fue dotándose prontamente de servicios y adelantos demostrando su pujanza; la creación de una fuerza policial, de una Vice parroquia, de Escuelas entre las que se destacan las fundaciones de las numero 1 de varones y 2 de niñas, el 10 de noviembre de 1867, en edificios provisorios, son claras señales del rápido progreso. La presencia de la inmigración se deja ver y las Sociedades de Socorros Mutuos también son Instituciones señeras en la ciudad. En 1891, un inmigrante como fue Manuel Vilardaga dio mayor impulso a la tarea educativa y creo la Biblioteca Pública. Con respecto a la educación secundaria, en 1913 se creó la escuela popular, nacionalizada en 1948 (hoy Escuela Nº 47), luego se sumó la Escuela Profesional Mixta Nro1, que en marzo de 1979 paso a ser EET Nro1, y el 29 de abril de 1980 toma el nombre de Escuela Agropecuaria Nro. 1; La Escuela Técnica fue creada en 1976. En la actualidad, funcionan 10 Escuelas medias y el Instituto Superior de Formación Docente y Técnica Nº 87.

En 1884 se inaugura el Hospital Municipal, hoy llamado "Dr. Pedro Solanet", uno de los primeros de la zona, y en 1880 llegó hasta aquí el Ferrocarril, avance emblemático de aquellos años, dotando de un nuevo impulso a la ciudad y a la producción. Para ampliar la información sobre la historia de los primeros tiempos de Ayacucho, puede consultarse los textos "[Indígenas de la Región](#)", de Laura Cáceres, "[La Población](#)", De Pablo Zubiaurre, y "[La Ciudad](#)", de Zulma Canero.

Toponimia

Ayacucho significa en quichua "Rincón de los muertos" según la traducción que los conquistadores españoles le dieron.

"Morada del alma" según dice el escritor Peruano del siglo XX, José María Arguedas, publicado en el decano de los diarios peruanos "El Comercio", en Lima, Perú.

Síntesis Cronológica

Denominación:

El nombre de la ciudad se debe a la batalla de Ayacucho (Perú) librada el 9 de Diciembre de 1824, y que fue la última en la guerra de la Independencia.

Fundación:

Fue fundada por José Zoilo Miguez el 22 de Junio de 1866. Nacido en Bs. As., participó en la política, fue amigo íntimo de José Hernandez, el cual le dedicó en Diciembre de 1872 la primera edición de su obra Martin Fierro.

Al promediar el siglo pasado, la posta Solitario formaba parte del itinerario número 36, de las líneas de galeras reglamentadas por el gobierno de Bs. As. Era la séptima pasada del tramo entre Dolores y Tandil, y estaba ubicada justamente donde hoy está el centro urbano de Ayacucho.

1867- Se comienzan a dictar clases en domicilios particulares, y es inaugurada la vice parroquia de Ayacucho y Arenales.

1868- Se inicia el dictado de clases en la primera escuela primaria y comienza a funcionar el consejo escolar.

1876- Don Juan Labat obtiene la autorización para instalar un molino harinero.

1877- Queda inaugurado el servicio telegráfico y se comienza a difundir el uso de alambrados.

1880- El 7 de Diciembre es habilitada la estación Ayacucho del Ferrocarril del Sud: en Mayo de 1879, el Poder Ejecutivo aceptó la propuesta de la empresa ferroviaria para continuar la línea que entonces llegaba hasta Dolores.

En el mismo año iniciaron sus actividades la Usina Eléctrica Fiat Lux (de Rafael Suarez) la farmacia Orfila (de José Antonio Orfila) y la Sociedad Italiana de Socorros Mutuos. El establecimiento El Cardal es fundado por Felipe Solanet.

1882- El 20 de Septiembre se fundó la Asociación Rural y posteriormente se denominó Sociedad Rural de Ayacucho.

1883- Nace la Sociedad Española de Socorros Mutuos.

1884- Se inaugura el Hospital de Ayacucho, antecesor del actual Hospital Municipal Dr. Pedro Solanet y también la primera Iglesia Parroquial, San Luis Gonzaga. En el año 1924, se inauguró un templo dedicado a Nuestra Señora de la Purificación.

1889- Se habilita la oficina del Registro Civil y es fundado el Club Social.

1890- Se abren las puertas de Casa Corti.

1891- Inicia sus actividades la tienda La Americana de Hermanos Boo, y es inaugurada la Biblioteca Pública, que en la actualidad se llama Manuel Vilardaga.

1893- Se funda una cabaña llamada La Concepción perteneciente a Ignacio Sarasola, dedicada a la cría de la raza Lincoln. Cuando se inicia el siglo XX, Ayacucho continúa creciendo y modernizándose, se incorporaron servicios públicos (alumbrado en 1903 y teléfono en 1913).

El 17 de Julio de 1934, Ayacucho fue declarado ciudad, tal acontecimiento contribuyó en gran parte al progreso de la misma.

ANÁLISIS SOBRE LA ENCUESTA

En relación al cuestionario, creemos necesario hacer algunas aclaraciones sobre el análisis realizado. Éstas se basan en modificaciones que tuvimos que llevar a cabo al momento de digitalizar y analizar las encuestas, con el objetivo de potenciar en el largo plazo el trabajo entre diferentes organismos.

En primer lugar, entendemos que al ser una encuesta para la elaboración de un plan de ordenamiento urbano territorial, hubiese sido de gran utilidad contar con la información de las zonas/barrios en los cuales viven los y las encuestados que, a pesar de que aparecía en el tríptico, entendemos que el lugar (número de pregunta) elegido no fue el más acertado en términos de visibilización. De las 1398 encuestas realizadas, solo 568 respondieron el barrio en el que viven. Aquí, recomendamos, para próximas encuestas tener en cuenta los objetivos de las mismas para así ordenar las preguntas en base a las variables que ordenarán el análisis.

Por otro lado, queremos remarcar que dichas encuestas fueron entregadas en escuelas y jardines públicos, dejando por fuera de la muestra a familias sin hijos escolarizados, a jubilados, etc.

Existieron, además, dificultades para la comprensión del esquema de respuesta, sobre todo por la falta de relación entre la ubicación de las preguntas y los espacios y el modo de respuesta (doble filas de cuadrículas, enumeración por preferencia de 1-6 y 1-9). Creemos que esta falta de claridad provoca desinterés en la completa y correcta resolución de la encuesta.

También, entendemos que en este tipo de encuestas cerradas, las preguntas que exigen una enumeración de opciones o una selección de varias, lo que no permiten es arrojar resultados en forma de porcentajes. De todas maneras los datos numéricos nos arrojan resultados ponderables en cuanto a las prioridades de las y los vecinos.

Por último, queremos remarcar que las preguntas sin responder nos arrojan en sí mismas un dato, que se puede vincular no solo a un esquema de encuesta errado sino, también, a una falta de interés por parte de los y las vecinas en la temática tratada. En el mismo sentido, las preguntas que tuvieron un alto nivel de contestación nos hablan de temas que resultan de interés significativo para los vecinos y las vecinas, como puede ser en este caso los hechos culturales e históricos.

FUNCIONALIDAD DE LA CIUDAD, TRABAJO Y VIVIENDA; E IDENTIDAD Y CULTURA

Vale señalar que 830 encuestados no respondieron esta pregunta, y por ende sólo 568 la completaron, detallados de la siguiente forma:

117 Centro; 54 El Tropezón; 43 Jardín; 40 El Progreso; 32 La Feria; 30 Santa Teresita; 29 Martín Fierro; 25 El Estadio; 24 Villa Aurora; 21 Bellas Artes; 20 La Terminal; 20 La Perla; 18 25 de mayo; 15 Padre Gallo; 14 Zoilo Miguens; 13 El Embarcadero; 13 en las afueras; 11 FONAVI 2; 9 Jacobo Z. Berra; 5 Autoconstrucciones Rurales; 4 José Hernández; 5 Otros.

FUNCIONALIDAD DE LA CIUDAD

• Sobre servicios públicos: El resultado que se arrojó muestra un grado de homogeneidad en la necesidad de ampliación del pavimento, encontrándose primero (505). A pesar de que le sigue, con poca diferencia entre ellos, la ampliación del Gas (400), entendemos que el valor que arroja la categoría cordón cuneta (366), muestra una tendencia prioritaria a la ampliación del pavimento y lo que este implica. A continuación aparece alumbrado público (330) y Cloacas (328) y ya con un valor minoritario aparece: desagües pluviales (279), mantenimiento de calles (222), recolección residuos (219) y agua corriente (201).

• Mejoramiento: El valor numérico más alto está contenido en el mantenimiento de calles y caminos rurales (598), al cual lo entendemos como una de las prioridades de los vecinos debido a que son las vías de acceso a la zona rural, una de las principales actividades socio-económicas de la ciudad. La segunda categoría –con una diferencia considerable- es el alumbrado público (413) y con muy poca distancia la recolección de residuos. Luego, continúa el mejoramiento del alcance de agua corriente (357), desagües pluviales (349), pavimento (279) y, muy cercano, cloacas (255). Por último, encontramos la necesidad de cordón cuneta (188) y gas natural (140).

ACTIVIDADES QUE DEBERÍAN SER MÁS CONTROLADAS

Las actividades que encabezan el listado de las que deberían ser más controladas en la ciudad se concentran en tres variables, con muy poca diferencia: basurales (575), terrenos baldíos (564) y el estado de las veredas (571). Luego, le

siguen los boliches bailables (405) y los clubes nocturnos (347) y, en la línea de lugares que podrían ser concebidos como molestos por su grado de peligrosidad encontramos a los depósitos de agroquímicos (241). Las siguientes, con mayor grado de heterogeneidad: criaderos (219), comercios (180) estaciones de servicio (174), industrias (149), feed lots (105) y en menor grado: talleres (90), silos (87) y predios deportivos (65).

EL TRANSITO

Sin dudas, la mayor preocupación para los vecinos es la irresponsabilidad de ciclistas y motociclistas (1006), siguiéndolos con una gran distancia pero con valores similares entre sí: la contaminación sonora (688), la circulación de camiones y maquinaria agrícola (644) y la falta de semáforos (636), siendo las esquinas más requeridas: 9 de Julio y 25 de Mayo, y Colón y Solanet. Por último, las molestias para con el estacionamiento (466) y la falta de transporte público (379).

TRABAJO Y VIVIENDA

• Sector que debería generar más trabajo: de los 1398 casos, 1387 respondieron la pregunta de modo que 11 dejaron la respuesta en blanco. Los primeros tres sectores que aparecen marcados por los vecinos de Ayacucho, y que mantienen cierto grado de homogeneidad son: industrial (788), rural (725) y comercial (704), que nos habilita a presuponer que los vecinos ven a la industrialización como una forma de progreso para la ciudad. De hecho, si lo comparamos con las respuestas sobre el Sector Productivo que debería instalarse podemos corroborar que son la Industria y las Actividades No tradicionales las que generan expectativas de desarrollo para Ayacucho. Volviendo a los sectores que deberían generar más trabajo, aparecen: las actividades productivas no tradicionales (334), los servicios de transporte (278), el sector vinculado a innovación y desarrollo tecnológico (252) y, por último, el sector turístico (234).

• Sector productivo o de servicios que debería instalarse: En esta pregunta se nota una gran diferencia entre los números relacionados a la instalación de Medianas Industrias (217) y Grandes Industrias (208), y las demás opciones. En este sentido el Sector Agropecuario (65), el Sector Comercial (69) y las Agroindustrias (78) se pueden categorizar como últimos en orden de prioridad para los ayacuchenses, lo que se puede relacionar con un sector Agropecuario suficientemente basto según las opiniones recabadas. Asimismo la Pequeña Industria (137), Innovación y desarrollo Tecnológico (126) y las Actividades Productivas no Tradicionales (124), junto con el sector de Servicios 98 y el Turismo 94 son consideradas actividades a instalar, pero no las principales.

• Sector productivo o de servicios que sería necesario fomentar: En cuanto a la fomentación de sectores productivos y de servicio el orden de prioridad otorgado por los vecinos es: Pequeña Industria (456), Sector Agropecuario (345), Turismo (311), Sector Comercial (275), Actividades Productivas no Tradicionales (269), Agroindustrias (261), Mediana Industria (239), Servicios (219), Innovación y desarrollo Tecnológico (193) y Grandes Industrias (171).

• Principal fuente de ingreso: Las variables que aparecían eran sector público y sector privado, las cuales contienen prácticamente la misma cantidad de empleados. El primero abarca 833 personas y, el sector Privado, 853 casos. Dentro del sector público, hay tres subdivisiones: Municipal (367), provincial (349) y nación (117), y en el sector privado, encontramos: independientes (465) y en Relación de Dependencia (388).

Por otro lado, aquellos que reciben jubilación o alguna ayuda social contemplan 305 casos que se dividen en 157 y 148 personas respectivamente. Asimismo cabe destacar que esta encuesta fue entregada en Colegios, lo cual excluye a gran porcentaje de Jubilados y Pensionados.

• Regularidad del trabajo: esta pregunta no fue respondida por 136 encuestados, pero de las personas que respondieron la mayoría trabaja todo el año (934) mientras que 261 personas respondieron que trabajan esporádicamente y solo 94 trabajan por temporada.

• Lugar que habitan: de los 1398, 1329 fueron los que respondieron. En esta pregunta se identifican diferentes variables: Propiedad con escritura (518), alquiler (270) y, por último, la categoría otros (que incluye préstamos) arroja un valor de 231. Sin Escritura (185) y con Propiedad En trámite (148) son las relaciones que menos se presentan en cuanto al lugar que habitan.

IDENTIDAD Y CULTURA

- Sitios históricos y culturales

En esta pregunta no se pueden sacar números concretos por la superposición de categorías que se da al ser una respuesta abierta. Sin embargo en una suma tentativa se puede ver una mayor repetición en la elección de las categorías Museo, Casa de La Cultura y Club Independiente. Así en menor medida resalta la Biblioteca, la Sociedad Rural, la Estación de Ferrocarril y el Club Defensores.

Asimismo se puede ver un interés en las “Estancias” y “Casas Históricas” como Sitios Históricos y Culturales.

- Hecho cultural e histórico con que debería identificarse el partido: fueron 121 las preguntas no respondidas, de los 1398 casos totales.

Los hechos culturales e históricos resultan significativos, para los individuos encuestados, casi de igual manera. Gato y Mancha (841) fue el más elegido, Las Rosas (778) el segundo y por último la Tierra del Martin Fierro (615).

Síntesis de la entrevista a la Secretaria de Desarrollo Social

Aportes:

El propósito de la asistencia social es dar respuesta ante una necesidad, a partir de acciones organizadas y coordinadas con las instituciones que están bajo la órbita de la Secretaria de Desarrollo Social y con diferentes áreas municipales, programas provinciales, nacionales y ONG's.

Áreas de articulación de la Secretaria de Desarrollo Social:

- Oficina Administrativa de la Secretaria, Asistencia y Seguridad Alimentaria (Av. Solanet 157)
- Oficina de atención al público: atención directa y asesoramiento técnico (A. del Valle 1027)
- Cocina Centralizada
- Centro de Día Entre Todos
- Casa de los chicos (hogar Convivencial)
- Jardines Maternales Municipales
 - “Rayito de Sol”
 - “Las Ardillitas”
 - “La Sonrisa”
 - “Alitas”
- Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño y el Adolescente.

Se hace hincapié en la coordinación, puesto que evita la superposición de recursos, esfuerzos y soluciones aisladas.

El abordaje de las diferentes problemáticas se realiza de forma integral, implementado estrategias que tiendan a superar la situación planteada.

¿Cómo?

- Construyendo acciones y abordajes que minimicen los riesgos sociales.
- Atendiendo la demanda espontánea.
- Dando respuesta desde lo social y/o económico en situaciones de vulnerabilidad.
- Derivando y coordinando con otras instituciones.
- Incluyendo diferentes programas que atienden a familias en situación de vulnerabilidad.
- Generando acciones de prevención de riesgo.
- Generando espacios de reflexión y escucha.
- Tendiendo al fortaleciendo de vínculos familiares.

¿Para qué?

Para lograr cambios positivos en la calidad de vida de niños, jóvenes y de las familias de forma integral.

Principales problemas detectados

- Indigencia
- Pobreza

- Vulneración de Derechos

De los cuales se desprenden los siguientes indicadores

- Falta de trabajo
- Déficit habitacional
- Familias numerosas sin ingresos estables
- Familias disgregadas con inestabilidad económica
- Violencia familiar
- Violencia de género
- Vulnerabilidad social
- Vulnerabilidad económica

Categoría de Problemas	Dimensiones
Indigencia	Insuficiencia para cubrir canasta alimentaria.
Pobreza	NBI
Vulneración de Derechos	Acciones u omisiones que interfieren y obstaculizan el disfrute o ejercicio de derechos.
Desempleo Precariedad laboral	Falta de empleo Trabajos mal remunerados Trabajadores informales Trabajadores subocupados
Déficit habitacional Precariedad habitacional	Falta de vivienda Hacinamiento Viviendas precarias (sin baños, techos, revoques, pisos, ventanas, puertas etc.)
Violencia familiar	Violencia verbal Violencia simbólica Violencia física Violencia económica
Violencia de genero	Violencia verbal Violencia simbólica Violencia física Violencia económica Exclusión del hogar

Localización de sectores críticos

Tomando como muestra la **ASISTENCIA ALIMENTARIA**

Sectores más vulnerables	<ul style="list-style-type: none"> • Barrio Embarcadero • Barrio La Feria • Barrio Villa Aurora • Barrio El Estadio
---------------------------------	---

Alimentos

- Bolsos de **alimentos secos**, se asisten a aprox. 750 familias.
- Bolsos de **alimentos frescos**, se asisten a aprox. 70 familias (e los barrios V. Aurora, M.Fierro, Embarcadero, El Estadio y La Feria.).

Viandas: Diagnósticos médicos, personas mayores, discapacidad.
Se entregan aproximadamente 110 viandas diarias (almuerzo y cena).

Leche:

• Cantidad de beneficiarios del Plan Más Vida	280
• Cantidad de beneficiarios de leche (niños mayores de 6 años y adultos)	142
• Con certificado médico	24
• TOTAL:	446
• La Feria	45
• El Estadio	49
• Embarcadero	51
• Villa Aurora	43
• Planta Urbana	54
• FO.NA.VI.	36
• Martín Fierro	23
• El Progreso	27
• Jardín	22
• La Perla	36
• Tropezón	15
• Padre Gallo	21

Síntesis de la entrevista al Sector de Salud

Temas tratados:

- Sistema de salud local, características y actores.
- Normativa municipal.
- Demanda del servicio.
- Problemas detectados.
- Equipamiento e instalaciones.
- Relación con otras áreas.
- Salas de atención primaria y su distribución.
- Sistema de emergencias de ambulancias.
- Gestión de residuos generados en todo el sistema.

Aportes:

El sistema de salud se articula a partir de su núcleo, en este caso el hospital municipal Dr. Pedro Solanet (segundo nivel de complejidad) y tres centros de atención primaria de la salud (CAPS) donde se generan medidas de promoción y prevención, y donde se realizan consultas médicas básicas (odontología, psicología, pediatría, consulta médica, etc.).

El hospital es el único centralizador del sistema, no habiendo sanatorios ni clínicas más allá de los consultorios médicos particulares.

La distribución de los CAPS en barrio La Feria, FONAVI y Embarcadero, sumada a la del hospital (Barrio Padre Gallo) hace que la cobertura territorial sea muy buena, aunque dependerá de la dirección del crecimiento urbano la necesidad de nuevos CAPS sobre todo si este se da en dirección al barrio bellas artes.

En cuanto a los servicios propios del hospital están: clínica médica, clínica quirúrgica, terapia intensiva, maternidad, cirugía y pediatría. Y los servicios brindados por especialistas contratados por el hospital son: gastroenterología, hematología, reumatología, neumología, hipertensión y diabetes, otorrinolaringología, oncología, psiquiatría, cirugía infantil y neurología infantil. La demanda de estos servicios se encuentra colmada e inclusive se denotan faltantes de turnos en alguno de ellos.

Dentro los problemas detectados en la actualidad es el déficit en traumatología, ginecología, la cobertura en internación por PAMI.

En términos de atención médico-paciente, falta mayor contención del paciente y al familiar en especial a la hora de dar un parte médico y la manera en que se realiza la recepción del paciente en el consultorio. Para tal faltante se evalúa realizar las capacitaciones y medidas de asesoramiento al profesional. A su vez se realizan capacitaciones internas para instrumentar el pasaje de sala, si bien estas capacitaciones son de carácter obligatorio hasta el momento no se consigue el cupo deseado de capacitados.

En cuanto a servicio de ambulancias se cuenta con dos unidades de emergencias una en el centro hospitalario (planta urbana) y otra en la comunidad rural de Udaquiola a 75 km del núcleo urbano por ruta 29 en dirección a Belgrano. La unidad de la planta urbana cubre la atención en forma efectiva y en lapso de respuesta cortos para la totalidad del área en cuestión. A parte de estas unidades se encuentran aquellas que realizan los traslados teniendo disponible para cada una un chofer y un camillero.

En el caso de haber una emergencia en el campo un chofer de reemplazo queda a disposición en el nosocomio por la ocurrencia simultánea de una emergencia en la planta urbana.

Las normativas y políticas llevadas adelante por la oficina de salud se encuentra la profundización en las normas que promueven los espacios libre de humo, lo cual está obteniendo buenos resultados, y resta profundizar sobre la concientización en el uso de la sal en la mesa de restaurantes y comedores de nuestra comunidad. El único proyecto de ordenanza que esta en camino de aprobación busca regularizar las jornadas diarias de 4 u 8 hs para todos los profesionales que ejerzan su oficio en los CAPS, dando tranquilidad al profesional y una estabilidad del servicio en esos centros de atención.

A parte de todo lo antedicho, se ha hecho adhesión a una multiplicidad de planes provinciales y nacionales como el NACER, HIV, tuberculosis, REMEDIAR, anticonceptivos, diabetes, etc.

Cuando pensamos en la necesidad de nuevo instrumental, pensamos en la incorporación de un uretrosistoscopio a corto plazo, la renovación del equipamiento de rayos a mediano plazo y un tomógrafo multilayer a largo plazo. Y en relación al faltante de estructura edilicia, se plantea la necesidad de ampliación dada la complejidad de relocalizaciones internas que deben realizarse y a la demanda en el sistema. Y para el mantenimiento general del edificio se está proyectando localizar talleres propios de carpintería, herrería y tapicería, lo cual permitiría ponerse al día con las reparaciones necesarias.

La gestión de los residuos del propio hospital, hoy se ve afectado por el retraso en el cumplimiento de inicio de obras (ya adjudicadas) para un depósito nuevo de cuatro por cuatro metros con piso de rejilla suspendido para facilitar la limpieza y por no estar regularizados con la empresa responsable de la recolección de los mismos. En relación a los residuos generados por consultorios externos no tienen un registro, destacando la necesidad de controlar su destino.

En cuanto a si es posible y/o necesaria la inversión tanto del sector público como el privado en servicios de mayor complejidad (por ejemplo resonador magnético), es poco probable por la sencilla razón de la demanda escasa y el costo de tal equipamiento altísimo. Pero no desestiman el hecho de que se pueda instalar sanatorios o clínicas de capital privado.

La dirección del hospital mantiene mayores vínculos dentro del órgano de gobierno con la secretaria de hacienda, subsecretaria de seguridad y la Secretaria de Desarrollo Social. Para con las cuales ven necesario lograr una mayor fluidez en ambos sentidos permitiendo cubrir las necesidades mutuas según el alcance de cada una de ellas.

Síntesis de las entrevistas a los Sectores Económicos Locales

Participantes:

Nombre	Institución/profesión
Daniel Pezzi	Industrial (quesero)
Patricio Mandacen	Coop. Agropecuaria Tandil
Jorge Civetta	Ministerio de Asuntos Agrarios
Tomas Landa	Cámara de Microempresarios
Nestor Fuzzi	Federación Agraria de Ayacucho
Anibal Chiramberro	Federación Agraria de Ayacucho
Julio N. Aguiar	Industrial (químico)
Martin de Alza	Esc. Educ. Sec. Agraria
Ramón Gallardo	Cámara de Comercio
Eduardo Pereyra	Cámara de Comercio
Adrian Decol	Empresa Distribuidora de Energía Atlántica
Fernando Nieddu	Servicios Financieros
Gerardo Faust	Gerente Banco Provincia
Lucas Landa	Esc. Educ. Sec. Agraria

Temas tratados:

- Matriz productiva del sector
- Análisis del Mercado
- Conflictos a nivel Local
- Proyectos y limitaciones de aplicación.
- Características de los servicios al sector, necesidades, cobertura y calidad de los mismos.
- Insumos y materias primas para la producción.
- Mercados (Local / Regional / Provincial / Nacional / internacional).
- Perfil de la mano de obra.
- Problemas de compatibilidad de usos dado el crecimiento urbano local.
- Tendencias de localización.
- Habilitaciones.

Aportes:

Sector industrial

La matriz productiva local está compuesta, en su mayoría, por pequeñas industrias y pocas de mediana dimensiones, con ausencia de grandes. Lo producido por las industrias es comercializado mayormente en el orden regional, provincial, nacional e internacional.

En la actualidad, el mercado se encuentra estancado relacionado al alto riesgo de inversión y la falta de apoyo financiero acorde a las necesidades actuales.

Se ve una necesidad de acompañamiento para el logro de las habilitaciones, mejora de la oferta de servicios e insumos para la actividad y una marcada incidencia de las cargas sociales para la incorporación de mano de obra.

En cuanto a los proyectos de interés se destaca la creación de sectores planificados o parques industriales y de incubadoras de empresas. Como limitante a la creación de nuevos proyectos se plantea la falta de fluidez de la información entre las entidades y organismos de gobierno.

El Sistema financiero local tiene una oferta acotada, surgiendo la necesidad de ampliarla a partir de la instalación de nuevas entidades financieras privadas (Bancos), y la mejora del servicio de atención de aquellas que ya se encuentran emplazadas.

El industrial adquiere la mayor parte de los insumos, productos y servicios en la localidad vecina de Tandil, dado que el comercio local no amplía su oferta o le es inviable invertir por no ser suficiente la demanda dado la cantidad acotada de industrias.

En cuanto a la capacitación del recurso humano, se destaca la demanda de generación de oficios vinculados a la industria como el de tornería, soldadura y manejo de maquinaria. Se desprende de esto que quienes son capacitados deberían continuar la vocación a través del asesoramiento para la puesta de su propio negocio (plan de negocios, financiamiento y proyección).

La localización de las diferentes industrias no tienen una tendencia marcada, siendo las zonas de más concentración la de Ruta Provincial 50 y Av. Bavio, quedando el resto dispersas en la planta urbana reguladas por el marco de precinto industrial hasta tanto haya una oferta de lugar más acorde a la actividad con los requisitos básicos. Se destaca que por la falta de planeamiento el ejido urbano las va absorbiendo generando conflictos propios de la disparidad de usos.

Sector de Comercio y Servicios

El sector demuestra un crecimiento originado por la necesidad de crear su propia fuente de trabajo más que por un estudio de mercado, lo cual se da como conclusión dado el alto grado de cierre de comercios al poco tiempo de su habilitación.

Los comercios se encuentran limitados por dos aspectos: el financiamiento y las cargas sociales. Desde las entidades financieras argumentan que, la falta de facturación presentada para precalificar es insuficiente a la hora de obtener el financiamiento, debido a que los comercios limitan la extensión de facturas por cuestiones recaudatorias.

Los conflictos más destacados parten de la localización, incompatibilidad de usos, falta de agrupamiento (ausencia iniciativa del propio sector) y bajo control de la venta ilegal.

No hay proyectos en el sector que mejore la demanda, ni que haga que ésta sea más homogénea durante el transcurso del año. La creación de nuevos proyectos dependerá de la generación de acuerdo entre los comerciantes y el estímulo que se dé desde las áreas de gobierno para el logro de un fin determinado (ejes comerciales, mejora de vidrieras, peatonales, ornamentación de las veredas, etc.).

Los comercios en general compran sus productos e insumos en los mercados regionales (Mar del Plata, Capital, etc.) y no ven muy factible la suplantación de esos productos a través de proyectos locales tanto sea de los perecederos como los no perecederos.

En cuanto a la venta de sus productos y servicios son en el mercado local, siendo la tendencia del consumidor, la búsqueda de mejores precios y la proximidad al punto de venta (compras en las comunidades vecinas por su proximidad).

La mano de obra para comercio no requiere de mayor capacitación, salvo aquellas destinadas a la comercialización, marketing y atención al cliente. En cuanto prestadores de servicios en base a los oficios como albañilería, plomería, carpintería, electricista, etc., se ve una saturación de la demanda, por lo cual la generación de nuevos oferentes a través de las capacitaciones sería acertada.

Los comercios tienen una tendencia de concentración alrededor de la Plaza central y sobre diferentes tramos de las calles Irigoyen, 9 de Julio, Alem, Saenz Peña, 25 de Mayo y San Martín. Los servicios no tienen una concentración marcada y están algo despegados del centro. Dentro de las localizaciones más conflictivas se encuentran las barracas, silos, concesionarias, talleres y lubricentros.

Además de los conflictos que estas locaciones producen, se remarca el del uso indebido de veredas y vía pública para exposición y venta de productos (verdulerías, corralones, talleres agencia de automotores).

Como detalle a tener en cuenta, dada la falta de planificación del centro comercial las líneas eléctricas de este sector se encuentran saturadas por su falta de renovación y mantenimiento.

Sector Agropecuario

Este sector posee una matriz productiva diversa (productores chicos, medianos y grandes) predominando los productores con campos de tamaño medio (600 Ha. aprox.). El 80% es ganadera (vacuno, ovino, porcino) y el restante 20% en agricultura de fina (trigo, cebada y avena) y gruesa (soja, maíz, girasol y sorgo) aproximadamente. También se destaca la producción apícola en el sector no solo por la cantidad de productores sino también por su participación económica.

La agricultura se da mayormente en cercanía al partido de Tandil por su aptitud de suelos, fuera de eso no se observan tendencias de localización específicas de las actividades del sector.

El mercado se encuentra con expectativas de crecimiento, no solo por el volumen producido (mejora de la genética y la tecnificación), sino también, por la diversificación productiva en especial la porcina y la avícola. Dentro del sector los conflictos locales visualizados parten en principio de la salida de la producción independiente de las condiciones de los caminos (en relación a la prohibición de circular antes de las 72 hs. después de una lluvia), de ahí que las entidades proponen el entoscado de los caminos colectores.

Por otro lado la falta de señal celular y los costos de la mano de obra son conflictos visualizados que limitan la proyección del sector.

En cuanto a la capacitación de la mano de obra si bien ven cubierta la oferta, la lejanía desde su lugar de trabajo (en algunos cursos) limita su impacto en el trabajador rural.

Los planes y proyectos aplicables al sector, tanto de provincia como de nación, generan un mínimo a nulo impacto por su forma de aplicación y falta de trazabilidad. Esto puede dar hincapié a propuestas locales, que también sean acompañadas de la legislación correspondiente.

Más allá de esto, no se visualizan proyectos de producciones alternativas desde las instituciones locales.

Al igual que los otros sectores productivos, ven la necesidad de una mayor oferta de servicios financieros vinculados más que nada a la instalación de nuevas entidades bancarias de origen privado. La instalación de un frigorífico de animales menores y estaciones de servicios apuntadas al agro marcan otra de las necesidades del sector.

Los insumos requeridos para el sector se obtienen sin dificultad en el mercado local, excepto aquellos pooles de siembra que realizan su actividad en el Partido.

En cuanto a la venta de la producción, se distribuye en un pequeña parte en el mercado local (para la elaboración de alimento balanceado en el caso de la producción agrícola y venta de ganado en los remates y frigorífico en el caso de la ganadera) y el resto en el mercado nacional e internacional.

Dentro de las actividades que generan mayores conflictos a raíz del crecimiento urbano están la producción porcina, el feedlot, los silos y la fumigación aérea y terrestre.

Sector Turismo

Ayacucho fue fundada el 22 de Junio de 1866 y posee una cantidad de habitantes de 20.000 personas. Es una ciudad del centro-Este de la provincia de Buenos Aires, Argentina; cabecera del partido homónimo. La ciudad se encuentra a orillas del [arroyo Tandileofú](#). La agricultura y la ganadería (cría y comercialización de hacienda vacuna y caballar) son los pilares de la economía, aunque también existen establecimientos dedicados al agroturismo.

Se encuentra a 72 Km. al este de Tandil por RN 226, RP 74 y RP 29; está comunicada por la RP 29 con Buenos Aires – [Necochea](#), la RP 74 Benito Juárez – Tandil – Ayacucho – Las Armas - Madariaga; y la RP 50, a Rauch.

Toponimia

El nombre hace referencia y rinde homenaje a la batalla de Ayacucho (9 de diciembre de 1824), en Perú, la última librada para mantener la independencia argentina. La ciudad fue fundada el 22 de junio de 1866 por Zoilo Miguens.

Tradición

Alternativas turísticas que se puede encontrar en Ayacucho. En el marco de una extensa y armoniosa "pampa" se reconoce la más pura "tradición"; se destacada en "El Martín Fierro" de José Hernández, ligado por la amistad de su autor con el fundador de Ayacucho, José Zoilo Miguens; tradición que continua exponiéndose con el Raid de los Caballos Criollos "Gato y Mancha" que salieron en 1925 de la Estancia "El Cardal" de Solanet, cuna de la raza, para llegar en 1928 a Nueva York en EE.UU., guiados por el suizo Aimé Tschiffly.

Fiesta Nacional del Ternero y Día de la Yerra

Con el Día de la Yerra, desde 1969 y presenta al visitante las actividades del hombre de campo, anexando actividades como espectáculos de destreza criolla, folclóricos, desfile, exposiciones y ferias, canto folclórico, y los "fogones populares" realizados en las calles de la ciudad. La actividad ganadera en la región es histórica y se remonta -por lo menos- a los años de 1830, cuando Juan Elías Girado establece la estancia San Juan sobre una inmensa extensión de campo de 37.500 hectáreas en lo que será el cuartel V. Esta particularidad le ha conferido a Ayacucho el mote de "capital nacional del ternero".

También es llamada la ciudad de las rosas, por la cantidad de rosas (y las chicas) hermosas que ornamentan la plaza principal.

LUGARES PARA VISITAR

Complejo Recreativo Comunal Club Independiente

Está ubicado en un predio de 40 has. Perteneciente al club Independiente, cruzado por el arroyo Tandileofú. Inaugurado oficialmente el 6 de enero de 1996, posee tres islas con parrillas, juegos infantiles, canchas de fútbol y rugby, y una base de campamento. La pileta de natación, de 80 x 50 mts, con todos los servicios, tiene, a través de una cascada, un sistema de renovación y mantenimiento de agua.

En este complejo se puede visitar un lugar histórico: La Rueda del Molino Harinero San Juan, que fuera instalado en 1870 y diera origen a la primera industria de la zona.

La casona de 1900 ha sido adaptada como sede del club, donde funcionan una sala de juegos y un salón de fiestas.

Museo Histórico Regional de Ayacucho

Fue inaugurado en 1982 en un predio que perteneciera a la Barraca Lanera Lahuesen, instalada en 1886. Posee dos sectores: La Casona y Las Barracas. La primera tiene 9 salas de exposición Aborígenes, Historia del Municipio, educación, Música, Mobiliario, Indumentaria, Parroquia, Arte, Armas, y Automovilismo.

El sector de las barracas está dividido en distintas áreas de exposición: ferrocarril, Campo, Transporte, Industria y Comercio y Paleontología.

Dirección: Italia 147- TEL: (02296) 452085.

Plaza Colón

Es especialmente atractiva para los amantes de la botánica por su gran variedad de especies vegetales, árboles y arbustos de distintos orígenes. En el dentro se encuentra el monumento a Cristóbal Colón y en la esquina de las avenidas Solanet y Colón se encuentra el monumento homenaje a Gato y Mancha.

Plaza Gral. José de San Martín y Parroquia Nuestra Señora de la Purificación.

Caracterizan esta plaza más de 200 variedad de rosas. Tiene además glorietas cubiertas de jazmines y Santa Rita, canteros con árboles y arbustos y un retoño del pino de San Lorenzo. En su centro se levanta el monumento al general San Martín. Frente a la plaza está la iglesia Nuestra Señora de la Purificación, construida en 1918, es de estilo neoclásico romano con arcos de medio punto, nave en crucero, columnas con capiteles ornamentados, destacándose la belleza de su alter mayor.

Casa de España

El Edificio fue construido por la Sociedad Española de Socorros Mutuos en 1909. Se trata de una sólida edificación con materiales de primera y ambientes enormes que se destacan por la superficie y la altura.

En ella funcionan las oficinas administrativas, el vice-consulado honorario de España y otras dependencias institucionales. Cuenta con un excelente salón auditorium, vestuarios, confitería, y comodidades suficientes para el público. Allí se realizan eventos culturales de todo tipo y funcionan escuelas de bailes españoles y un importante elenco artístico de zarzuelas.

La escalera que conduce al primer piso es de mármol de carrara legítimo. En el interior se hallarán vidrios ingleses con marcos de hierro, puertas de madera, pisos de mosaicos originales y otros de madera de pinotea, como el del salón principal. Lo rodean amplios balcones que dan a la calle.

Escuela Nº 1

El edificio de la escuela Nº 1 fue inaugurado el 14 de marzo de 1926 en imponente ceremonia, con la presencia de autoridades provinciales, educacionales y municipales. Se trata de la ampliación de un antiguo edificio inaugurado el 25 de mayo de 1887 con el patrocinio del gobernador Máximo Paz y la señora María Taillade de Bousom, construido (el viejo edificio) por Natalio Loggiudice. Aquella escuela, a la que se ingresaba por amplia escalinata de estilo académico y la aguardaban dos hermosas columnas griegas, estaba dividida en dos partes iguales, Escuela nº 1 para varones y nº 2 de mujeres. Con el paso del tiempo, el incremento de la población y la ley de educación que no establece diferencias de sexo para aprender (la escuela de niñas funcionó hasta 1881) y la incorporación de la escuela normal en 1913 llevo a la necesidad de ampliar notablemente el edificio, que da a la calle Alem. Con casi media manzana es el edificio público que ocupa más lugar. Allí funcionaron por muchos años, con acceso por calle 25 de mayo, el consejo escolar y la biblioteca pública fundada por Manuel Vilardaga, cuyo lugar se encuentra en las mismas condiciones y ha sido declarado "lugar de interés histórico municipal" con sus muebles y algunas pertenencias del viejo patriarca de la educación.

Farmacia Orfila

Este importante edificio fue construido en 1888 y pertenece a la Antigua Farmacia Orfila, fundada por José Antonio Orfila el 11 de Agosto de 1886.

La construcción de la casa responde al estilo de la época, hecha con los mejores materiales y muchas dependencias (sobre calle 25 de mayo, hasta mitad de cuadra, se encuentra la casa de la familia).

Lo interesante de este lugar es que es la única farmacia del siglo XIX en el país, funcionando al público con la edificación e instalaciones originales. Los muebles fueron hechos en el mismo lugar por un carpintero italiano de apellido Quirino, que vivía permanentemente en la obra. Las mesas son de lapacho. Los dos imponentes jarrones que están en el mostrador son Sevres Legítimos y fueron comprados directamente en Verreries Ethition (30 Rue del Franc Bourgeois) de París. También de la misma casa son los bustos de Orfila, Hipócrates y Galeno y los potes de porcelana.

Los potes de porcelana francesa son originales y exclusivos de la farmacia y tienen la cara de Mateo José Buenaventura Orfila, médico y químico español nacido en mahón (Menoría, baleares) el 24 de abril de 1787, antecesor en el árbol genealógico de la familia y cuyo retrato ocupa un lugar de privilegio en la galería de personas ilustres de la ciudad natal.

La frasería y papelería son de la casa F.M. Lenzner, de Stettin (Alemania). Las drogas también eran directamente traídas de Alemania, del laboratorio Merck, en Darmstedt (Gran ducado de Hesse).

La característica de la farmacia es la flor de amapola, que figura en los potes, en la papelería, vidrios labrados de la puerta de entrada y en el espejo de la antesala al laboratorio.

Club de Leones

Fue por muchos años el hotel "Santa Catalina", iniciado por la familia de Domingo Ciraco. Adquirido por el club de leones ha sido restaurado respetando las líneas arquitectónicas originales.

Primer Carrusel Argentino

Ubicado en el parque infantil club de leones de ayacucho.

Declarado en 1998 “patrimonio e interés histórico y cultural de Ayacucho” por el honorable consejo deliberante local y el 28 de diciembre de 2000 es declarado “patrimonio histórico cultural” por la legislatura de la provincia de Buenos Aires, en los términos de ley provincial.

El carrusel fue construido en 1943 por los señores Secualino Hermanos, siendo el tallista el italiano Rispoli, funciono en un terreno baldío hasta 1945 que fuera ubicada en el jardín zoológico de la ciudad de Buenos Aires. En 1979 fue adquirido por el club de Leones de Ayacucho, instalándolo en la plazoleta del antiguo predio de la sociedad Rural local, hasta que en 1995 el club propietario inaugura el parque infantil en sus propias instalaciones donde es ubicado definitivamente, habiendo realizado las restauraciones necesarias e iniciando los trámites para declararlo bien de patrimonio histórico.

La calesita posee 12 biombos de cedro policromados, tallados a mano, que representan escenas circenses y también relieves que relatan el cuento de los tres chanchitos y el lobo feroz. Es la única en la que, en lugar de discos funcionan un órgano a electricidad y presión de aire manufacturado por los hermanos Lasalvia. La parte exterior del órgano esta acompañada por muñequitos que se mueven a instancias del aire y el ritmo de la música, hacia ambos lados haciendo sonar unas campanillas. El repertorio es de 20 temas, se trata de un sistema similar al de las cajitas musicales que actúan sobre los tubos del órgano.

Sobre la plataforma de madera giratoria se encuentran los caballitos, leones, autos, bancos, todos de madera tallada y con un sistema de sube y baja. También en los tirantes de madera que conforman el techo de la calesita se encuentran guirnaldas de madera tallada. La cubierta está compuesta por una cenefa metálica con remates curvos y medallones con pinturas de animales.

Acompañan a la calesita un arco de entrada de ladrillos blancos y tejas, donde se encuentra el arco propiamente dicho de madera tallada con arabescos y motivos circenses y la leyenda “Primer Carrusel Argentino”.

Casa de la Cultura

Fue adquirida por el Municipio en el año 1999. Posee una sala con platea y pulman para alrededor de 450 personas con escenario y camarines. Actualmente se encuentra en proceso de reestructuración y allí se encuentran ubicadas dependencias municipales como lo son las áreas de Cultura, Educación y Deportes. Este edificio antiguamente perteneció al Cine Nilo.

Intendencia Municipal

Moderno edificio ubicado frente a la Plaza Central, inaugurado el 25 de Mayo de 1978.

Arco de la Antigua Sociedad Rural

Entrada principal del predio antiguo de la Sociedad Rural de Ayacucho, fundada en 1882. Allí se realizaron los remates de ganado durante muchos años, hasta que la sociedad rural traslado sus instalaciones feriales a la avenida Perón. En el galpón se organizan espectáculos y exposiciones durante las primeras Fiestas del Ternero.

El predio ocupa cuatro manzanas cercadas,

El arco esta restaurado, antes el paredón formaba parte del mismo, ahora se lo destaca en medio de una plataforma que lo enaltece.

Estancia El Cardal

En 1880, Don Felipe Solanet y su señora Emilia G Testevín fundan la estancia El Cardal.

En 1911, el Dr. Emilio Solanet, selecciona y trae del sudoeste del Chubut un notable lote de padrillos y yeguas indias de las manadas criollas marca del Corazón, célebres animales pertenecientes a la tribu de los indios tehuelches Liempichún.

Aimé Félix Tschiffely, por su parte, nacido en Suiza, tras algunos años en Inglaterra, desembarcó en Argentina, donde se afincó definitivamente.

Dio Clases en un colegio de Quilmes (Buenos Aires) hasta que un día decidió salir a recorrer América. Estaba convencido de la fortaleza de los rústicos y nada estilizados caballos criollos y queria demostrarlo.

En 1925 logra ponerse en contacto con el Dr. Emilio Solanet, criador y propulsor del reconocimiento de la raza. Él fue el primero que creyó posible el proyecto de Tschiffely, para lo que le regalo dos caballos: Gato y Mancha, tenían 16 y 15 años, y un carácter poco amigable. Habían crecido en la Patagonia, donde se habían acostumbrado a las condiciones más hostiles.

Desde los primeros días advierte una real diferencia entre sus personalidades. Mancha era excelente guardián, estaba siempre alerta, desconfiaba de los extraños y solo Tschiffely podía montarlo.

Gato era un caballo de carácter muy distinto, fue domado con mayor rapidez que su compañero.

El 23 de abril de 1925 fue el día señalado para la partida de tschiffely con los caballos, por entonces no había caminos en varios tramos del recorrido, y cuando existían no se caracterizaban por su buen estado.

Partieron desde la Sociedad Rural en Palermo.

Monumento Gato y Mancha

Ubicado en la Plaza Colón, fue inaugurado en el 23 de Abril del año 2011 y cada 23 de Abril se recuerda allí la partida de los caballos Gato y Mancha con el suizo aventurero Aimé Tschiffely. Actualmente está siendo restaurado por alumnos de una importante escuela Municipal de Artes Plásticas de la ciudad.



CALENDARIO TURÍSTICO DE EVENTOS 2014

ENERO

Jornadas de verano y actividades recreativas en Centro Recreativo Comunal Club Independiente.

FEBRERO

Carnavales

Actividades y espectáculos culturales callejeros.

Exposiciones Rurales: Criadores de Lincoln, Rommey, Corriedale y Texel.

Fiesta del Deporte: Organiza Subdirección de Deportes de la Municipalidad de Ayacucho, con la actuación de diferentes grupos locales. Entrega de Rosas de plata y Rosa de Oro al deportista destacado del año.

MARZO

Fiesta Nacional del Ternero y Día de la Yerra (9 al 16 de Marzo)

Evento que tiene una duración de una semana en donde se desarrollan diferentes actividades como exposiciones rurales, espectáculos de destreza criolla, desfiles tradicionalistas, peñas folclóricas, presentación de aspirantes, de reinas invitadas, elección y coronación de la reina, muestras de artesanos, paseos comerciales y espectáculos con artistas de reconocido renombre.

ABRIL

Homenaje a Gato y Mancha por el Aniversario de su salida hacia Nueva York.

MAYO

Día Internacional de los Museos

Festividades en adhesión a la Revolución de Mayo

JUNIO

Rally Federal por la zona rural del partido. Importante encuentro con visitantes de diferentes puntos del país.

Festejos por Aniversario de la ciudad.

JULIO

Vacaciones de invierno

Actividades turísticas y culturales

Encuentro de San Fermín- Festejos de la colectividad vasca

Encuentro Nacional de Payadores

Festival nacional de la payasada.

7ma Fiesta Provincial de la Repostería Criolla: 12 y 13 de 2014:

Esta fiesta se realiza en un club y durante 2 días se muestran todas clases de reposterías, hay espectáculos de folclore y muestra de artesanos.

Contacto: 02296-454477- Email: oficinadeturismoayacuchoahoo.com.ar

AGOSTO

Festejos por el Día del Niño

7MO Encuentro de Coleccionistas

SEPTIEMBRE

101 EXPOSICIÓN DE GANADERÍA, AGRICULTURA, INDUSTRIA Y COMERCIO

Festejos del Día de la Primavera y del estudiante

Festejos por el Día Mundial del TURISMO

Encuentro Regional de Colectividades
Carreras de Rural Bike- Organiza KMI

OCTUBRE

Encuentro Regional Grupo Hinchas de CHEVROLET
Encuentro de cuatriciclos ATV ONE.
Festival Internacional de Cortos “Cuenca del Salado”

NOVIEMBRE

Encuentro de Safaris y Areneros- CAVA MUNICIPAL
Jornadas de Promoción, Investigación y Debate del Universo del Martín Fierro.
Festival de Destreza, Canto y Coraje “Ciudad de las Rosas”

DICIEMBRE

Encuentro de Ford- Óvalo Azul
CARRERA CICLISTICA RURAL BIKE

CARACTERÍSTICAS DE SERVICIOS TURÍSTICOS.

Ayacucho cuenta con una capacidad hotelera de alrededor de 300 plazas entre hoteles y campings.
Características específicas de cada alojamiento ver: ANEXO TURISMO

Terminales de acceso del municipio.

Tipos de terminales	Faltan		Especificar localizaciones posibles
	SI	NO	
Terminal de Ómnibus		X	
Aeropuerto	X		Zona del Aéreo Club
Puerto	X		No contamos con zonas marítimas

Rutas de acceso al municipio:

Ruta	Tipo			Estado		
	Pavimento	Mejorado	Tierra	Bueno	Regular	Malo
74(RP)	X					X
50(RP)	X				X	
29(RP)	X				X	

Servicios de apoyo al turismo.

Servicio	Posee	
	SI	NO
Centros de Salud - Hospitales	X	
Bancos	X	
Casas de cambio		X
Universidades de turismo		X
Institutos terciarios de turismo		X

Alojamiento

Tipo de Alojamiento	Categoría	Cantidad aproximada de Plazas	Especificar localizaciones posibles
Hoteles	1*		
	2*	40 (Hotel Palace)	Centro de la ciudad
	3*	100 (Hotel Plaza)	Centro de la ciudad
	4*		
	5*		
Apart-Hoteles		-	
Hospedaje/Residencial		19 (Residencial San Carlos)	Centro de la Ciudad
Hosterías/ Hostal		-	
Cabañas/ Bungalows		-	
Hostel / Albergue juvenil		-	
Establecimiento rurales		10 (Estancia San José)	Solanet (30 km de la ciudad)
Cama y Desayuno (Bed&Breakfast)		-	
Casas o Departamentos Turísticos			
Casas de Familia		50	Distintos sectores de la ciudad
Camping		210 aprox.	
Otros (Especificar).....		10 POSADA (La Estación)	

Gastronomía

Rubro	Cantidad de Establecimientos	Especificar localizaciones posibles
Restaurantes	4	Distintos puntos de la ciudad
Parrillas	3	Distintos puntos de la ciudad
Gastronomía regional	2	Distintos puntos de la ciudad
Comidas rápidas		
Rotiserías	5	Distintos puntos de la ciudad
Confiterías y bares	4	Distintos puntos de la ciudad
Otros	Pizzerías 3	Distintos puntos de la ciudad

Transporte

Tipo de transporte	Modo	Faltan?	
		SI	NO
Ómnibus	Urbano		X
	Interprovincial		X (Más empresas de transporte hacen falta-solo contamos con Río Paraná)
	Intraprovincial	X	
Alquiler de Autos		X	
Receptivo/Excursiones			X (Excursiones)
Ferrocarril		X	
Aéreo		X	
Acuático		X	

Empresas de Viajes y Turismo

Tipo de Empresa	Faltan?		Posee transporte propio?	
	SI	NO	SI	NO
Emisiva	X			
Receptiva	X			
Combinan ambas modalidades	X			

Prestadores de Turismo Activo /Aventura/ Ecoturismo

Actividad	Faltan?	
	SI	NO
City Tour	X	
Guías de Interpretación	X	
Observación de aves	X	
Excursiones náuticas	X	
Deportes Náuticos	X	
Excursiones de pesca deportiva	X	
Alquiler de equipos para uso turístico (cuatriciclos, bicicletas, caballos, equipos de pesca, equipos náuticos, etc.)	X	
Travesías en vehículos 4x4	X	
Excursiones Mountain Bike	X	
Senderismo	X	
Trekking	X	
Cabalgatas	X	
Canotaje	X	
Rappel - escalada	X	
Parapente / Paracaidismo	X	
Parques temáticos, de diversiones	X	
Bautismos aéreos	X	
Otros (Especificar)		

Servicios de información turística

Tipos	Faltan?		Especificar localizaciones posibles
	SI	NO	
Señalización		X	ATRATIVOS TURÍSTICOS
Oficinas de Información		X	En la Terminal de Ómnibus
Servicios de guías	X		En los puntos de Información Turística.
Sistemas de información turística (puestos de autoinformación, etc.)		X	En Oficina de Turismo.(Sit)

Esparcimiento

Tipos	Faltan?		Especificar localizaciones posibles
	SI	NO	
Museos		X	
Balnearios		X	ARTIFICIAL
Complejos termales o similares	X		No contamos con aguas termales.
Centros de interpretación	X		
Comercio, regionales y artesanías		X	CENTRO DE LA CIUDAD

Jardines botánicos / zoológicos	X		Reserva en Club Independiente de especies autóctonas de animales y plantas.
Paseo de Artesanos		X	SE UBICAN EN DISTINTOS EVENTOS-(CARPA)
Cines		X	Está en proceso de habilitación y transformación. Lugar: Casa de la Cultura
Teatros	X		
Centros Culturales		X	La Usina
Pubs – Boliches Bailables		X	
Establecimientos de juegos de azar	X		
Centros deportivos		X	
Otros (Especificar)			

Salones y servicios para Eventos

Tipos	Faltan		Especificar localizaciones posibles
	SI	NO	
Centro de Congresos y Convenciones	X		SALÓN LIBERTADOR CAPACIDAD LIMITADA
Predio Ferial		X	Antigua y Nueva Soc.Rural
Salones en hoteles	X		Ningún hotel cuenta con salones.
Estadios / Polideportivos		X	ESTADIO DEPORTIVO
Provisión de servicios para ferias, congresos y convenciones	X		
Empresas de Organización para ferias, congresos y convenciones	X		
Alquiler de equipamiento para ferias, congresos y convenciones	X		

ANÁLISIS DE MERCADO

FORTALEZAS:

Ayacucho se encuentra ubicado en el centro de la Pcia. de Bs As, lugar estratégico para el acceso de turistas estando a distancias muy cortas de los principales centro turísticos como Costa Atlántica, Tandil, Balcarce, Bs. As.

Es una ciudad completa con todos los servicios para el turista.

Sus atractivos poseen características únicas que tienen que ver con la historia y que no se pueden apreciar en otros lugares, como los son GATO Y MANCHA, MARTÍN FIERRO, FIESTA NACIONAL DEL TERNERO Y DIA DE LA YERRA.

OPORTUNIDADES:

Es una ciudad en vías de crecimiento y expansión por lo cual hay proyectos que podrían ser factibles considerando que la ciudad hace muy poco tiempo que comienza a vincularse con el sector turístico y podría verse como un producto potencial.

DEBILIDADES:

Estado de las rutas
Falta de alojamiento
Empresas de transporte escasas
Falta de prestadores turísticos
Falta de lugares de esparcimiento
Falta de un salón de usos múltiples

AMENAZAS:

Las amenazas tienen que ver con la economía en general y la posibilidad cada vez menor de que los privados puedan invertir en proyectos turísticos que incluyan nuevos prestadores de actividades para el turismo y ampliación de servicios. Si bien la ciudad es completa como mencionamos en un punto anterior pero va creciendo y las condiciones deben mejorar y adaptarse para los nuevos tiempos que vienen.

En cuanto a amenazas municipales podríamos decir que no hay una planificación por el momento que involucre tierras orientadas a la industria turística, y si tenemos en cuenta que la ciudad está creciendo es un punto muy importante a tener en cuenta.

Necesidades de inversión en servicios turísticos

Perfil turístico del municipio

<i>Productos</i>	<i>ACTUAL</i>	<i>POTEN CIAL</i>	<i>Mencione/ Describa cuáles son/ podrían ser esos productos</i>
<i>Ecoturismo</i>		X	<i>Observación de flora y fauna autóctona, caminatas, fotografía.</i>
<i>Parques y Reservas</i>		X	<i>Reservas de especies autóctonas tanto terrestres como acuáticas.</i>
<i>Avistaje de Aves</i>		X	<i>Avistaje de aves propias de la región.</i>
<i>Turismo Aventura</i>		X	<i>Mountain bike, cabalgatas, paracaidismo, vuelos en planeador, tirolesa, paseos en bote por arroyos.</i>
<i>Pesca</i>		X	<i>Pesca en lagunas y arroyos de la zona.</i>
<i>Actividades Náuticas</i>		X	<i>Paseos en botes por arroyos</i>
<i>Golf</i>	X		
<i>Polo</i>	X		
<i>Playa</i>			
<i>Cruceros</i>			
<i>Turismo de Bienestar (Salud, Relax, Termas, Spa)</i>			

Turismo Rural	X		
Turismo Comunitario		X	Revalorización de comunidades rurales, generando identidad, recursos genuinos y favoreciendo el arraigo.
Turismo Educativo (Posgrados/Idiomas)		X	Talleres de conservación de ambientes y especies combinados con paseos y actividades recreativas
Eventos y Convenciones		X	
Fiestas Populares	X	X	Potencial: Fiesta Provincial de la Repostería Criolla. En proyecto área asuntos municipales: Fiesta Municipal del Barro. Actual: Fiesta Nacional del Ternero
Carnaval	X Si bien se relizan son en las calles y muy pequeños, ya que no contamos con corsódromos ni espacio de gran magnitud para tal evento.	X	Podría implementarse el producto turístico del carnaval como medio para participación de los barrios, clubes e instituciones locales en la realización de los mismos y atraer la llegada de más turistas.
Gastronomía	X		
Religioso, Fé, Creencias	X Se realiza una peregrinación los 8/12 en conmemoración al Aniversario de Inmaculada Concepción	X	Se podría implementar otras fechas religiosas, como semana santa, o aniversario de la Patrona de la ciudad, haciendo algún evento de índole turística para para tal ocasión.
Historia - Cultura	X		Revalorización, y reconstrucción de sitios histórico-culturales
Patrimonio de la Humanidad //Sitios de Valor Patrimonial	X 1er Carrusel Argentino (construido en 1943) Declarado Patrimonio de Interés Histórico y Cultural de Ayacucho(2000)	X	Antiguos boliches de campo, estaciones del ferrocarril, Arco de la Sociedad Rural(1882)Casona del Club Atlético Independiente(1890) Rueda del Molino San Juan(1er industria-1876)
Trenes Turísticos		X	Implementación de un tren turístico que recorra las estaciones, localidades rurales que se desarrollaron al lado de las vías ferroviarias-
Otros (Especificar) Agroturismo Pato	X X	X	Implementación de más experiencias agrarias, alojamiento en casas rurales, comidas típicas de cosechas propias, actividades recreativas del mundo rural, elaboración de productos, observación de actividades que realiza el hombre de campo.

INCIDENCIA DEL FERROCARRIL

El ferrocarril hace tiempo dejó de funcionar en nuestra ciudad como en otros sitios de la Pcia de Bs As. Este tema sería muy importante poder revalorizarlo y que el tren vuelva a pasar como lo hacía en otros años. No sería un medio de transporte más sino que además generaría un lazo de comunicación con ciudades vecinas.

En otros lugares se puede observar el paso de trenes turísticos, lo cual también sería una gran alternativa turística para Ayacucho que comunicaría la ciudad y generaría una nueva actividad económica a través del turismo.

Síntesis de las entrevistas a los Sectores de Económicos Locales

Temas tratados

Área de redes de servicios:

- Información técnica-usuarios-tipos-cantidad (por tipo)-tarifas
- ¿Qué otros servicios tienen? .Proyectos y extensión de redes.
- Demandas-quejas
- Déficit de cada servicio.

Área de construcción:

- ¿Cuántos y quiénes son los que construyen?
- ¿Hay problemas para construir? ¿Debido al código? (altura, FOS, Centro libre de manzana, etc.)- Requisitos del Municipio
- Idiosincrasia local: Respecto a los “profesionales”- Cumplimiento de normas- presentación de planos.
- Tipo de construcción: por profesionales (%) - Por autoconstructores o albañiles (%) - Vivienda con fondo- 2 viviendas por lote- PH- Tamaño de lotes- Viviendas de fin de semana o tipo Parque- Reciclaje de vivienda vacías.
- Control de obras por el Municipio (bien o mal)
- Especialización de Mano de Obra.
- Consortios- Edificios de altura- Construcción como inversión-Construcción para aumentar empleo.
- Preservación-Sitios de interés.
- Barrios del Estado (opinión)- Ganancia local (Materiales- Mano de obra)
- Valor del suelo-Banco de tierras- Valor de la construcción local.

Aportes:

El departamento de Obras Públicas recibe actualmente mayor cantidad de proyectos para incorporación y cambio de titular por venta, que por edificación nueva. Esto surge de los controles de obras en construcción y obras clandestinas. A la par de esto se dan casos intermedios donde los arquitectos realizan los proyectos pero los trámites municipales quedan en segundo plano por los gastos que estos generan a comienzo de obra. Esto plantea dos aristas, una apunta al profesional el cual no expresa al propietario-constructor la necesidad y obligación de la presentación del proyecto ante el municipio; y por otro lado, la necesidad de generar alternativas para no ser esto un peso económico significativo para quien construye.

Esto nos plantea un cambio cultural respecto a la realización de los pasos legales de cada obra.

La mayoría de las viviendas que se encuentran sin la firma del profesional y/o sin ser presentadas ante el municipio, corresponden a aquellas viviendas de menor cantidad de metros cuadrados, también esto vinculado al poder adquisitivo de los mismos. A pesar de esto no se registran en el municipio el pedido de particulares de bajos recursos para la realización de proyectos, los cuales podrían ser evacuados a partir de modelos de proyectos constructivos preestablecidos. Los proyectos que la municipalidad genera están vinculados a equipamiento municipal y programas municipalidad de viviendas (Fondo Municipal de Vivienda, FoMuVi).

Otro caso que se visualiza en la comunidad, es que quienes tienen los planos aprobados han realizado modificaciones las cuales no estarían declaradas.

A pesar de no contar con un cuerpo de inspectores se tiene un registro repleto de intimaciones y multas, las mismas no han tenido resolución hasta el momento. Los pasos que se dan al encontrar irregularidades en una obra son: intimación de la oficina de catastro,(si no hay respuesta) se envía al juzgado de faltas donde el mismo vuelve a intimar(si se reitera la falta de respuesta), regresa el expediente a la oficina de catastro

donde se realiza la última intimación y queda en el registro. De esto parte la necesidad de replantear el sistema de sanciones que permitan llegar a un resultado concreto.

Con relación al código urbanístico la falta de actualización genera algunos trastornos, impidiendo la instalación y realización de obras específicas. Un caso es la limitación de la construcción en altura. Lo que establece el código vigente es una mayor altura (igualmente relativamente poca) en el área del centro y disminuye a medida que nos alejamos del mismo. Al contrario de esto se propone mantener la baja la altura del centro al igual que preservar el valor arquitectónico y dar la posibilidad de crecer en altura a algún tramo de las avenidas principales que rodean el centro.

Acompañando este índice está el de densidad, que otorga mayor densidad al centro que al resto de la planta urbana, cuestión que al igual que la altura deberá replantearse.

Los demás indicadores como el FOS y el FOT deberán adecuarse a estos cambios dándole integridad a la propuesta.

De pensar en jerarquizar una avenida dando mayor altura y densidad, se tendrá que dar racionalmente conforme a las posibilidades de inversión en el lapso de 10 a 15 años, dando la pauta de modificar solamente pequeños tramos de una o a lo sumo dos de estas avenidas.

En lo concerniente a los problemas de estacionamiento hay tanto un problema cultural (siempre estacionar lo más cerca del lugar al que se va) como un uso inadecuado, en especial de los comercios que exponen sus productos (vehículos a la venta).

La preservación de fachadas, monumentos, paseos o edificios plantea desafíos más que nada ante una fuerte iniciativa del mercado inmobiliario. Generar herramienta que permita preservar el valor arquitectónico, cultural, histórico, comercial o inclusive turístico será una meta a lograr a partir de este plan de ordenamiento urbano.

La morfología urbana mantiene en su distribución parcelaria criterios racionales y económicos, y tanto el PH como la construcción en el fondo de parcela marcan una tendencia generalizada. Si bien se está dando un incremento del valor de la tierra por la especulación y la demanda de las mismas, la incorporación de nuevas áreas como urbanizables plantea la necesidad de que estas den respuesta tanto a las inversiones productivas (comercios), de vivienda, recreativas, deportivas y de emprendimientos urbanísticos particulares (barrio parque).

Por otro lado y previo a señalar un cambio de uso para incorporar nuevas tierras urbanizables, se propone completar espacios urbanos aun no ocupados que poseen inversiones en servicios, minimizando los costos y consolidando el espacio urbano actual.

En el caso de que se deban sumar nuevos espacios al área urbana, la continuación de las principales vías de comunicación y la preservación del tramado serían algunas de las fisonomías urbanas a replicar.

En cuanto a los accesos a la ciudad son suficientes y se encuentran equilibrados en cuanto al volumen de circulación, quizás se podría jerarquizar desde lo paisajístico alguno de estos para atraer o direccionar la circulación por algún motivo en especial (vista agradable, puntos relevantes, etc.). La conectividad entre los diferentes barrios, hasta el momento regular, principalmente por la presencia de las vías del ferrocarril se fue mejorando por trabajos de parquización, iluminación y sendas peatonales. A su vez queda la posibilidad de realizar concursos de proyectos para mejorar espacios como los predios del ferrocarril y la caba municipal.

Los espacios destinados a plazas, paseos y demás son suficientes aunque se siguen los trabajos de arbolado y mantenimiento de los mismos.

Si bien se han conformado consorcios (en edificios ya construidos) no se tiene registro de agrupamientos de personas (físicas o jurídicas) para la compra de terrenos o cooperativas para la construcción de vivienda. Esto puede ser un incentivo para que desde la municipalidad se elaboren proyectos de inversión para movilizar la iniciativa privada a la conformación de agrupamientos con fines comunes o bien que sea para el contagio de estas herramientas en la comunidad.

La elaboración de convenios urbanísticos acompañaría a lo antedicho, aunque se plantea que deben estar claras las reglas e intereses de las partes, en este aspecto, es así que se suscitan las obligaciones derivadas de ¿quiénes deben llevar los servicios y pagar los gastos profesionales? ¿y cuál es el porcentaje de tierras que le corresponde a cada uno en relación a las inversiones realizadas?. La finalidad que se deberá buscar con la

aplicación de estas herramientas será la creación de un banco de tierras municipales, el cual le permita solucionar problemas que el mercado va provocando (acceso a la tierra de los sectores menor poder adquisitivo) y para la realización de planes de vivienda.

En cuanto al mercado de trabajo la demanda de mano de obra para la construcción (Albañiles, peones, plomeros, etc.) es muy alta, a lo cual muchos de los recién iniciados en el rubro se lanzan a la realización de obras de mayor envergadura quizás sin tener la experiencia necesaria. Por tal motivo se dan cursos y se solicitan otros para cubrir este bache previniendo fallas o accidentes en una obra. Los cursos que se dan son electricidad y plomería, quedando (por falta de un profesional albañil con tiempo de dedicación) albañilería como un curso a realizarse a corto plazo.

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO

SECCIÓN I

CAPÍTULO I - OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

1.1 OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

Los objetivos deben priorizar las preocupaciones sociales de redistribución y justicia social y garantizar el acceso de los sectores de menores recursos al suelo urbanizado y a la vivienda digna.

Debe propender el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, y generar una distribución equitativa de oportunidades.

Los objetivos son muy importantes porque orientan el trabajo y forman parte del Plan como base conceptual operativa para su aplicación cuando se presentan problemas de interpretación, encuadre o evaluación particularizada de casos.

1.1.1 Objetivos Generales

- Establecer lineamientos de política urbana para propiciar el desarrollo de actividades económicas e incrementar el empleo, las oportunidades productivas y reforzar el rol del Estado.
- Definir un perfil de ciudad acorde y coherente con la política poblacional y productiva de orden local, sin dejar de interponer el carácter regional como orientador o potenciador de la misma.
- Hacer un uso racional de los recursos del ambiente (suelo, agua, aire, paisaje natural y construido) mediante una política sustentable del suelo urbano y las zonas aledañas a este.
- Contar con lineamientos y normas que permitan encuadrar y dar respuesta fundada a solicitudes de emprendimientos urbanísticos, industriales y otros que se presenten en la ciudad.
- Contar con un marco técnico-jurídico que otorgue garantía jurídica a los inversores y usuarios en el uso y explotación del suelo urbano, así como también una mayor agilidad y transparencia para la gestión Municipal.
- Promover y canalizar la participación comunitaria como medio para fortalecer la identidad local mediante el reconocimiento y valoración del patrimonio natural y construido en pos de su proyección futura, con respeto de la historia, los monumentos y todas las expresiones culturales materializadas en el espacio.
- Asegurar la planificación y prioridades de las obras públicas según las demandas sociales y adecuada localización de obras y emprendimientos privados, para asegurar la eficacia de las inversiones.

1.1.2 Objetivos Específicos

- Integrar dentro del Plan de Ordenamiento Urbano, los Planes Ejecutivos Sectoriales como instrumentos operativos del mismo.
- Promover la elaboración del Plan de desarrollo de infraestructura vial que defina las prioridades de ejecución en función de las demandas del Sistema Circulatorio Urbano.
- Impulsar la creación de un Fondo Municipal de Desarrollo Urbano como herramienta de gestión del desarrollo urbano y disposición anticipada de tierras con destino social.
- Promover y gestionar el completamiento de las redes de infraestructuras urbanas para el mejoramiento de los distintos sectores y la calidad de vida de los vecinos.
- Fomentar el turismo mediante el aporte de espacios de atracción, protección de los espacios de recreación como espacios verdes públicos, espacios deportivos recreativos y chacra municipal.
- Promover la participación comunitaria en la planificación y gestión del espacio urbano, para definir lineamientos del Plan, priorizar obras y proyectos.

- Utilizar el Plan de Ordenamiento Urbano y los Planes Específicos como instrumentos concordantes con el objetivo de modernización del estado municipal, de informatización de la gestión pública, la eficiencia en las inversiones y mejoramiento de la prestación de servicios a la población.

1.1.3 Objetivos Particulares

- Solucionar situaciones de Regularización Dominial de interés social.
- Realizar un programa de forestación reforzando los ejes principales de circulación, e identificación de las vías de Circunvalación y principales accesos al casco urbano.
- Facilitar la disposición de terrenos con infraestructura para sectores de menores recursos y la clase media, pretendiendo obtener una disminución en los costos de adquisición de los mismos.
- Preparar el uso correspondiente para el suelo urbano para favorecer la localización de distintas actividades y asegurar las posibilidades de desarrollo sustentable, sin generar perjuicios a la población y el ambiente.
- Previsión de espacios verdes que se articulen de manera estratégica abasteciendo e identificando cada sector.
- Parquización de los espacios verdes libres y públicos.

1.2- CONTENIDOS DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Ayacucho está integrado por:

1.2.1 Directrices Estratégicas de Desarrollo,

1.2.2 Lineamientos de Ordenamiento Urbano,

1.2.3 Esquema Director de Desarrollo Urbano,

1.2.4 Código de Planeamiento,

1.2.5 Normas Complementarias,

1.2.6 Listados de Programas y Proyectos.

1.2.1 Directrices Estratégicas de Desarrollo

Son las líneas conceptuales que orientan la configuración y uso del territorio, y los aspectos regulatorios generales para que el espacio acompañe los procesos de desarrollo económico y social sin producir fricciones.

_ Desarrollo Ambiental Sustentable: planificación del territorio e integración regional con bases fundadas en una gestión para la protección ambiental, preservando los recursos naturales, la flora y la fauna del lugar, preservando los espacios verdes paisajísticos y de recreación.

_ El Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad cabecera, como instrumento de política urbanística y de desarrollo local, procura mejorar la situación actual y dar respuesta a las demandas de todos los sectores de la población, continuando con el proceso de transformación urbana y cultural.

_ Crear un modelo de producción y ofertas de servicios de naturaleza proactiva, coherente con su identidad, oportunidades, vinculación con el entorno y con la imagen que se proyecte para la ciudad.

Dar valor agregado a nuestra producción primaria.

Diversificación hacia actividades alternativas; Talleres de capacitación y formación laboral, que otorguen nuevas y mejores oportunidades;

_ Modernizar el Estado Municipal, contar con información actualizada y vinculada con diferentes datos, para alcanzar una gestión pública de calidad total y aportar elementos en instancias de desarrollo regional.

_ Crear conciencia sobre el valor de la historia local, preservando tanto los bienes patrimoniales como los espacios de valor paisajístico, parte éstos de la memoria colectiva, con el objetivo de fortalecer la identidad del habitante con su lugar y su grupo social.

1.2.2 Lineamientos de Ordenamiento Urbano

Constituyen el conjunto de principios que sustentarán el modelo a alcanzar en materia de desarrollo social, urbano y ambiental.

1.2.2.1 Ejes de Desarrollo Integral

_ Reforzar el rol de la ciudad cabecera, como centro político – administrativo, proveedor de bienes y servicios, sin perjudicar las localidades del Partido.

_ Asegurar que las obras privadas y públicas que se realicen respeten el espacio urbano libre y las reglamentaciones dispuestas a fin de preservar la higiene, la iluminación y ventilación natural, la calidad ambiental y paisajística.

_ Fortalecimiento Barrial, mejorar la calidad urbana de los barrios, integrando y equilibrando internamente cada uno de éstos, asegurando la provisión de los servicios esenciales, consolidando todos los sectores, superando las barreras urbanas, tales como las vías del ferrocarril.

_ Fortalecimiento de las Localidades, mejorar la relación con las localidades a través de caminos accesibles y tecnología de comunicación, promoviendo el desarrollo de las mismas.

_ Conservar y mejorar la calidad ambiental y paisajística de los espacios verdes, diseñar los lugares de recreación y paseo a fin de incentivar el turismo y espíritu deportivo.

1.2.2.2 Ejes de Ordenamiento Urbano

_ Utilizar las rutas como corredores de promoción del desarrollo local, dado que son ejes primarios de vinculación con otros centros.

_ Proyectar el ordenamiento de las vías de circulación en la ciudad cabecera, de acuerdo al crecimiento producido actualmente y teniendo en cuenta el proyecto de ampliación de las distintas zonas.

_ Optimizar la inversión pública en obras de servicios esenciales y conjunto de viviendas carácter social, para la población de bajos recursos, con programas que abarquen a los diferentes estratos sociales.

_ Continuar y reforzar la mejora en cuanto a calidad de las viviendas mediante programas de consolidación y mejoramiento de barrios, y completamiento de servicios esenciales, con equipamiento educativo, deportivo y social estratégicamente ubicado.

_ Ordenar y distribuir las diferentes actividades de servicio, comerciales, industriales, con el objetivo de evitar incompatibilidades de uso que provoquen malestar o conflictos del tipo medioambiental.

_ Generar una política de tierras y desarrollo urbano para controlar fenómenos tales como la especulación inmobiliaria, creando instrumentos que se conviertan en mecanismos para enfrentar la segregación socio – espacial.

_ Incentivar la consolidación edilicia del área urbana, renovando en los casos de construcciones deficientes, y construyendo en los casos de terrenos baldíos, con políticas tributarias que generen los comportamientos deseados orientados a concretar el fin perseguido.

_ Orientar la inversión privada hacia determinadas zonas, contribuyendo a la mejor estructuración y desarrollo del territorio.

1.2.3 Esquema Director de Desarrollo Urbano

Define las ideas rectoras que conducen al modelo de desarrollo propuesto.

El Esquema Director definido para la Ciudad de Ayacucho es el proyecto de ciudad que se desea y plantea. Es la visión para la conformación de la ciudad a futuro.

Interpreta la realidad y debe reflejar el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial por encima de intereses individuales.

El Esquema Director de Ayacucho se dirige a consolidar el espacio físico para una ciudad pluralista y participativa, donde la equidad se manifieste en calidad urbana para todos, lograr una integración espacial y funcional en la ciudad es la prioridad del Plan.

1.2.3.1. Ejes de Desarrollo Urbano

Los ejes de desarrollo son las orientaciones generales que rigen el desarrollo de la ciudad y facilitan la explicación del conjunto de ideas que definen el modelo y su comprensión por parte de la comunidad, que debe incorporarlas y aplicarlas en sus decisiones cotidianas, tanto en los proyectos, como en acciones y uso de la ciudad.

Ellos son:

- a) REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DEL ÁREA URBANA: control en la ampliación de la ciudad en función de las características del soporte natural, de las vías de comunicación y de las demandas de crecimiento.
- b) DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA. Se estructura la ciudad a partir del sistema circulatorio planificado, se da carácter y función a cada arteria y se ordena el sentido de las calles. Se resignifican las avenidas de circunvalación en tres anillos principales y se proponen los sucesivos cambios a futuro.
- c) PREVISIONES DE TRAZADO. Establece las restricciones al dominio para apertura y ensanche de calles a fin de ordenar el crecimiento y ampliación de la planta urbana. Reestructuración de ciertos trazados con el objetivo de mejorar la accesibilidad y vinculación de los sectores.
- d) CREACION DE UN SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS, espacios verdes vinculados al Sistema Circulatorio Planificado y a la red de Equipamientos, reforzando ejes principales y revitalizando sectores, previendo espacios verdes con carácter y significado otorgando identidad a cada barrio, estableciendo a su vez un sistema integral.
- e) INTEGRACIÓN URBANA. Superar los problemas de integración de los barrios, sobre todo los sectores que quedan aislados debido por ejemplo a las vías del ferrocarril. Equilibrar cada uno de los sectores consolidando a través de los servicios esenciales, el equipamiento, brindando mejores condiciones paisajísticas y una relación más franca con el entorno.
- f) RECONOCIMIENTO DE PATRONES HISTÓRICOS DE CONFORMACIÓN URBANA. El Esquema Director rescata los componentes básicos del trazado original (manzanas, quintas y chacras); el Casco Fundacional, y propone la continuación de los ejes circulatorios, conservando el damero original.
- g) REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO y ARQUITECTÓNICO, a fin de reforzar la identidad de la ciudad, y el sentido de pertenencia de los habitantes, destacando nuestra historia.
- h) MANTENIMIENTO E INCORPORACIÓN DE NUEVOS PATRONES DE TEJIDO, sectores con distinto desarrollo tipológico y ambiental, rodeadas de parque y tejido mixtos planificados en sectores determinados estratégicamente.
- i) UTILIZACIÓN PLENA DE ESPACIOS LIBRES Y RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS FUERA DE USO, para fines sociales, culturales o productivos.
- j) CONTROL ESTRICTO DE ACTIVIDADES PARA EVITAR CONFLICTOS MEDIOAMBIENTALES E INCOMPATIBILIDADES, se definen y destinan diferentes sectores para la ubicación de actividades específicas que requieren permiso de emplazamiento.

k) CONTROL DE IMPACTO DE OBRAS Y ACCIONES EN EL TERRITORIO. Significa el control minucioso por parte de la administración Municipal de los certificados de uso (con Estudio de Impacto cuando corresponda), y de la aprobación de los proyectos de obra y subdivisión del suelo, del tránsito y uso del espacio público con inclusión de aplicación de sanciones cuando no se respeten las normas establecidas.

l) REGULAR LA INTENSIDAD DEL USO DE LAS PARCELAS, guiar la relación entre lo construido y el espacio libre, a fin de garantizar la ventilación e iluminación natural y no perjudicar la calidad ambiental del espacio urbano.

1.2.4 Código de Planeamiento

Es la herramienta normativa de aplicación para el control del uso, ocupación y subdivisión del suelo, y demás regulaciones de orden urbanístico.

El Esquema Director establece la política urbana básica, el Código de Planeamiento precisa los alcances de esa política.

El Código regula la totalidad del territorio y alcanza a toda la sociedad.

En el caso de falta de claridad o diferencias en la aplicación de las regulaciones del Código, deberán tenerse en cuenta los Criterios y Lineamientos de Desarrollo Urbano y los objetivos del Plan.

En caso de vacío normativo, se dictaminará por analogía y se reglamentará el tema en manera generalizada.

En los casos de interpretación normativa se dará preferencia al interés general de conformación urbana, por sobre los intereses particulares involucrados en proyectos individuales

1.2.5 Normas Complementarias

Las normas complementarias del Plan de Ordenamiento Urbano, son reglamentaciones particulares que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Plan.

1.2.6 Listados de Programas y Proyectos

Los listados de Programas y Proyectos junto con los lineamientos representan los caminos de acción necesarios para la concreción del Plan; son líneas de trabajo con continuidad en el tiempo para el logro de los objetivos específicos.

Es la parte ejecutiva del Plan y liga los aspectos vinculados al desarrollo físico ambiental con los de promoción socio-económica y con la aplicación de recursos.

CAPÍTULO II – ALCANCE Y DEFINICIÓN DE LA TERMINOLOGÍA

2.1 GENERALIDADES

2.1.1 Alcance de las normas

El presente Código configura el instrumento pertinente para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano de Ayacucho, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

2.1.2 Ámbito de aplicación

Las disposiciones de este Código son aplicables a la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas y complementarias de la ciudad de Ayacucho.

2.1.3 Definiciones de términos técnicos

_A

ALtura DE EDIFICACION: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 0.00 de la acera.

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

AREA COMPLEMENTARIA: Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

AREA RURAL: La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

AREA URBANA: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

_B

BLOQUE: Unidad de terreno rodeado de vía pública.

_C

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

CONSERVACIÓN: Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

CORREDORES: Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los correderos viales.

_D

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

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

DISTRITO: Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

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

_E

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

ESPACIO LIBRE URBANO: Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO: Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

_F

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

_L

LÍNEA DE EDIFICACION: Límite o paramento exterior de un edificio.

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la parcela con la vía o lugar público.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, CLASE: Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

LOCAL DE PRIMERA CLASE: Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas, comercios y todo otro local habitable.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarrobas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

LOCAL DE TERCERA CLASE: Local que puede iluminar artificialmente y puede ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x, etc.

LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

_M

MANZANA: Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.

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

_N

NIVEL DE VEREDA: Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

_O

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

O.T.M.: Abreviatura de Oficina Técnica Municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

_P

PARCELA - PREDIO – LOTE: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

PATIO: Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR: Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

PATIO DE PRIMERA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, tercera y cuarta clase.

PATIO INTERNO: Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

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

PRESERVACIÓN: Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

PUESTA EN VALOR: Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

_R

RETIRO DE FRENTE: Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

RETIRO DE FONDO: Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

RETIRO LATERAL: Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación. **RECICLAJE:** Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

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

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

REFUNCIONALIZACIÓN: Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

REHABILITACIÓN: Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

REINTEGRACIÓN: Abarca las acciones que impliquen la restitución en su sitio original de partes que se hallan desmembradas del bien a fin de conservarlo. [anastilosis].

RENOVACIÓN: Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

RESTAURACIÓN: Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

_S

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial.

_U

USOS DEL SUELO: Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PREDOMINANTE: Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

USO COMPLEMENTARIO: Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO ADMITIDO: Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

USO NO CONFORME: Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

USO CONDICIONADO: Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

USO PROHIBIDO: Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO ESPECÍFICO: Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

_V

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

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

_Z

ZONA: Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

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

ZONA CENTRAL: Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento. Dentro de esta zona se incluye a los sectores industriales planificados.

ZONA DE RESERVA DE EXPANSIÓN URBANA: Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano. A fines de este código se las denomina Zonas de R.E.U.

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA: La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.

ZONA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Sectores con espacios y edificios históricos que deben ser preservados por su arquitectura, características y expresiones culturales del pasado.

ZONA PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA: Zonas a preservar por su calidad paisajística, ambiental.

CAPÍTULO III - TRAMITACIONES

3.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

3.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

3.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, en el Código de Faltas Municipal, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

3.4 CERTIFICADO URBANISTICO

Será obligatorio requerir este certificado para determinar el posible uso de una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar
- f) Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

3.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

3.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

3.7 LIMITACION A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se regirán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N°8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S. si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N°11.459/93 y su reglamentación.

3.8 CATEGORIZACION Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°1.741/96.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo V, inciso 5.1.6.

3.9 EVALUACION DE IMPACTO

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.

3.9.1 Evaluación de impacto urbano (EIU)

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) ubicados dentro del Área Urbana c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Empreñimientos habitacionales que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega- eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.

3.9.1.1 Presentación del EIU

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
 - Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 1.000 m. de la parcela objeto de la intervención.
 - Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas aledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
 - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
 - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
 - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
 - Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- j) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- k) Matriz de Evaluación de Impacto
- l) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas

3.9.2 Evaluación de impacto ambiental (EIA)

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectarse potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

3.9.2.1 Presentación del EIA

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, etc., así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.

CAPÍTULO IV - NORMAS GENERALES

4.1 SUBDIVISION DEL SUELO

4.1.1. Criterio general

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N°8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N°1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

4.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo establecido en este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- 2) En todos los casos el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- 3) Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

4.1.3 Nuevos amezanamientos

Los nuevos amezanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amezanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente y los Lineamientos del Esquema Director de Ordenamiento Urbano. La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de la estructuración general del trazado y de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario. En las Zonas definidas como Reservas de Expansión Urbana (RU), y Zonas Residenciales Extraurbanas (RE) se procurará la integración del sector a la de la estructura general del trazado existente en el entorno. Asimismo se establecerán las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a los Lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano. Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.1.8.

4.1.4 Apertura de calles

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana (RU).
- d) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2° y 3° del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

4.1.5 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a **un medio (1/2)**.

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

1) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

2) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a **1/2**. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un **medio (1/2)**, no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

4.1.6 Cota de piso

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

4.1.7 Zonas de Expansión Urbana

Las zonas o sectores de Expansión Urbana previstos son:

1- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

2- Las Reservas para Expansión Urbana (RU) establecidas en la Zonificación.

Para los sectores denominados RU se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano

establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para Sectores de RU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N°8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Expansión Urbana definida en el Plan de Ordenamiento Urbano significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en 4.1.2.

La Localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

3- Sectores de materialización del uso urbano.

Los sectores de materialización del uso urbano son las zonas de quintas aledañas al área urbana que aún no han sido subdivididas y este código plantea incorporarlas al área urbana.

La Municipalidad podrá promocionar el completamiento de los sectores de materialización del uso urbano conviniendo con el propietario una acción conjunta y aportes para la apertura de calles y ejecución de las obras. En ese caso, el estudio particularizado del sector, la propuesta urbanística de la superficie a incorporar y los aportes que efectuarán la Municipalidad y el particular quedarán definidos expresamente en un convenio urbanístico aprobado por Decreto Municipal que autorice la aprobación del Proyecto, y el plano de mensura y división con las cesiones obligatorias. La superficie a incorporar quedará automáticamente integrada a la zona de emplazamiento, y serán de aplicación los indicadores urbanísticos de la misma.

4.1.8 Cesiones

4.1.8.1 Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

4.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario. Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

4.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario Nº1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

4.1.8.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario Nº11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

4.1.9 Propaganda

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Decreto Ley 9078/78 y 9240/79).

4.1.10 Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación el régimen de la Ley Nacional Nº 13.512 de Propiedad Horizontal, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley Nº 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. La autoridad competente no podrá aprobar o visar planos de obra que no se encuadren en lo expresamente establecido en la Ley Nº 13.512.

4.1.11 Subdivisión en áreas rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

4.1.12 Parcelas menores

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con la Ruta Nacional Nº 33, y no estén afectadas como Corredor de Servicio de Ruta, sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7º del Decreto Nº 1.549/83.

Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural y la utilización del Art. 7º del Decreto 1.549/83 para autorizar parcelamientos destinados al uso residencial.

4.2 MORFOLOGIA URBANA

4.2.1 Ocupación del suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Co eficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

4.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a 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 semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

4.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

4.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo XI), a terreno natural absorbente, forestado y parqueado, libre de toda edificación.

4.2.5 Densidad poblacional neta

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), sólo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. 41º de la Ley N°8.912/77.

4.2.5.1 Densidad potencial

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

4.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula: Número de habitantes: Superficie de la parcela (m²) por densidad neta (hab./m²)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

El mínimo de habitantes computable para la modalidad residencial de cabañas o establecimientos turísticos del tipo apart-hotel destinados al alojamiento temporario, será de cuatro (4) personas por unidad.

4.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

4.2.6 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes:15 m ² /persona Más de 2 ambientes:12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes:18 m ² /persona Más de 2 ambientes:15 m ² /persona

4.2.7 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

4.2.8 Altura máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

4.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)

4.2.9.1 Disposiciones Generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote m²	Superficie de ocupación centro libre m²
Hasta 500 m ² .	15
500 a 800	20
800 o más	25

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S y F.O.T
- No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si poseen cubierta plana y de cuatro (4) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.
- Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.

e) En todos los casos deberá existir entre estas construcciones y los paramentos que las enfrenten una distancia mínima de seis (6) metros.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parqueizado, debiendo destinarse al mismo o, como mínimo el porcentaje de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

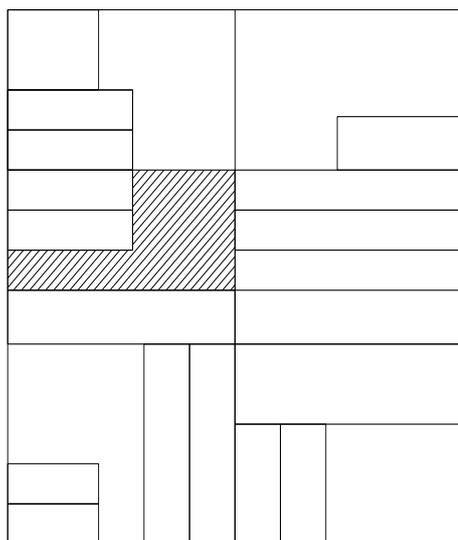
Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas. No será de aplicación la norma general establecida en aquellas parcelas en las que se materialice el uso residencial de carácter temporario (cabañas), exigiéndose en las mismas un retiro de fondo igual a 3 m.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan, por razones funcionales, dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

4.2.9.2 – Retiro de fondo para lotes interiores

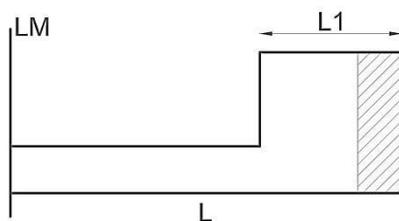
Se denomina lote interno cuando el ancho de parcela en la línea municipal es menor a 5 metros o no tiene acceso directo desde la vía pública.

Lote Interno



Para $L1 = 10$ metros no se deja retiro de fondo.

Para $L1 = 10$ m. y hasta 20 m. el retiro de fondo será de 3 m. Para $L1 =$ Mayor de 20 m. se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$



En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

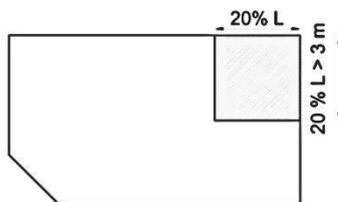
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o unidad correspondiente a otro uso permitido.

4.2.9.3.- Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.

Quedará a estudio de la O.T.M. la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

4.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m., éste será el retiro mínimo.

Siendo L el lado mas angosto de la parcela.

4.2.10 Patios

4.2.10.1 Clasificación de los patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- Patio de primera categoría.
- Patio de segunda categoría.
- Espacio libre urbano.

4.2.10.2 Patio de primera categoría

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

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 9 m^2 - Lado mínimo: 3 m.

4.2.10.3 Patio de segunda categoría

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

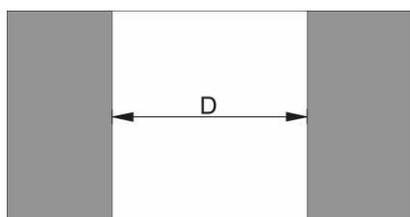
Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10 m^2 - Lado mínimo: 2.50 m.

4.2.10.4 Espacio libre urbano

Es el espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Conforman el espacio libre urbano:

- 1) El espacio de la vía pública.
- 2) El centro libre de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3 m. (Retiro Lateral)
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela. La fórmula para determinar la distancia D será:
 $D = H/2 \geq 6$ metros.

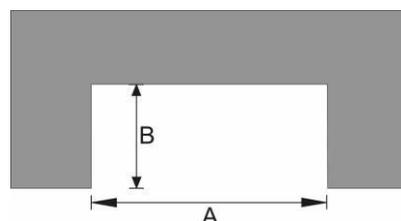
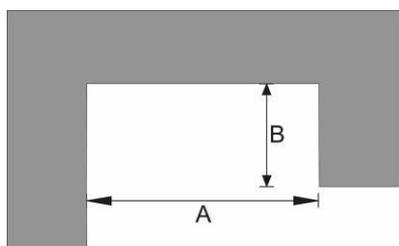


En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (H) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

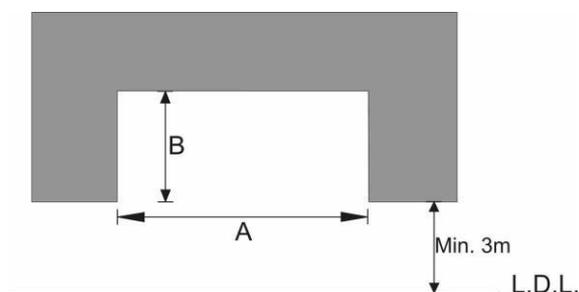
- 5) El patio apendicular, considerando como tal:

a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

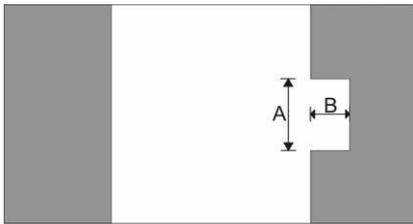
$$A = 2B$$



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3 m. de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación: $A \geq 2B$



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber: $A \geq 2B$



4.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

4.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales, siendo fundamental la provisión de los de red de agua corriente, red de energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 4.2.5. de este Código, la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

4.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá preverse espacio para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 13 m².
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m². por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar transitoria destinada al turismo (cabañas): un módulo por cada unidad.
 - b) Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - c) Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
 - d) Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - e) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - f) Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - g) Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.
 - h) Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - i) Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - j) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².

En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones no mencionados precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento

7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a que previamente se otorguen los espacios de estacionamiento.

9) La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

☐ La superficie cubierta máxima será de 30 m²

☐ La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.

☐ Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

10) El estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales", según lo siguiente:

Los módulos de estacionamiento especial para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50m.

El módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencional sea menor de (20) veinte.

Se dispondrá un módulo de estacionamiento especial por cada 50 estacionamientos convencionales o fracción.

11) El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,50 m.

En un predio donde se maniebre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de salida es de 4,00 m.

CAPÍTULO V - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

5.1 INDUSTRIAS

5.1.1 Definición

De acuerdo al artículo 3º del Decreto Reglamentario N°1.741/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2º de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

5.1.2 Disposiciones generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en la ciudad de Ayacucho, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

5.1.3 Clasificación de industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Industrias inocuas - Categoría 1.
- b) Industrias incómodas - Categoría 2.
- c) Industrias peligrosas - Categoría 3.

5.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

5.1.3.2 Industrias Incómodas - Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, no contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

5.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96.

5.1.4. Procedimiento para instalación de establecimientos industriales:

5.1.4.1 Certificado urbanístico

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

5.1.4.2 Categorización

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo III, Decreto 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo II (Decreto 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible).

5.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª categoría

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a quince (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial, en la oficina municipal correspondiente, con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población. (Art. 16 Ley 11.459/93)

5.1.5 Establecimientos industriales preexistentes

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96.

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, pasarán a constituir usos no conforme; no pudiendo modificar y/o ampliar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental o tecnológica. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

5.1.6 Homologación de zonas con Ley de Industrias Nº 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40º y 41º del Decreto Reglamentario 1.741/96, Ley 11.459/93 se establece la siguiente equivalencia de zonas:

LOCALIDAD DE AYACUCHO

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	AHA, RE
Zona B: Residencial Mixta	R1, R2, R3, AC1, AC3, CC
Zona C: Industrial Mixta	SR, AC2, AR
Zona D: Industrial Exclusiva	SIP, RZI

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos (Capítulo XV).

5.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR

5.2.1 Disposiciones generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 3,00 m., debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes. Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,50 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

5.2.2 Clasificación de los talleres del automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Talleres Categoría 1.
- b) Talleres Categoría 2.
- c) Talleres Categoría 3.

5.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios: Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

5.2.2.2 Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico: Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

II – Gomerías: Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

5.2.2.3 Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura: Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

II - Taller integral: Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg.: máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

5.3 DEPOSITOS

5.3.1. Clasificación de los depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuos - Categoría 1.
- b) Incómodos - Categoría 2.
- c) Peligrosos - Categoría 3.

5.3.1.1 Depósitos Inocuos. Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales. Incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

5.3.1.2 Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

5.4 PRESTACION DE SERVICIOS

5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

5.5.1 Categoría 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

5.5.2 Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de mas de 150 m².

5.5.3 Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.

5.6 USOS VARIOS

5.6.1 Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías:

- 1) Hotel: de 1 a 5 estrellas.
- 2) Hostería: de 1 a 3 estrellas.
- 3) Apart hotel: de 1 a 5 estrellas.

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se registrarán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en el Decreto N°659/07 de la Provincia de Buenos Aires. Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se registrarán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zonas, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, canales, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

5.6.2 Hoteles alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro (24) horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código.

5.6.3 Cabañas

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada. Las superficies mínimas de parcelas para la localización de estos establecimientos, así como la cantidad de cabañas admitidas, se encuentran determinadas en las correspondientes Hojas de Zona (Capítulo XI).

5.6.4 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 mts². o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de proyectos urbanísticos de carácter integral, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

- 1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).
- 2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
- 4) Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

5.6.5 Galerías comerciales

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

5.6.6 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, Whiskerías
- Restaurante con espectáculos.
- Confeitería bailable, disco.
- Bailanta, instalaciones para mega-eventos.
- Café, bar.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica en vigencia.

5.6.7 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, CAMUZZI, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

5.6.8 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

5.6.9 Establecimientos dedicados a la apicultura (Apiarios)

Estos establecimientos deberán radicarse en área rural o área complementaria 3 (AC3) En caso de acopios o depósitos de materiales apícolas, el sector a implantarse estará determinado por la hoja Zona.

Las salas de extracción deberán radicarse en área rural o área complementaria 3 (AC3) no pudiendo localizarse en un radio menor de 500 mts de la zona residencial extraurbana (RE), respetando una distancia mínima de 400 mts a establecimientos educativos y comunidades del espacio rural.

En el caso que un establecimiento educativo utilice dicha producción para fines propios será exceptuada de esta distancia mínima pero no de la zona habilitada para tal producción.

La distancia mínima a una vivienda aislada (zona no residencial) sin relación con la actividad será de 300 mts o más según lo disponga la OTM para cada caso y ante la presencia de motivos que se consideren agravantes, y por eso se decida ampliar la distancia mínima para ese caso en cuestión.

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha, al igual que lo referente a las distancias entre Apiarios, el traslado de material (vivo o no), manipulación y depósito transitorio o permanente del material que se desprende de su actividad.

Los centros apícolas (material vivo, apiarios, cria de reinas, núcleos, etc) deberán estar inscriptos en un registro provincial según lo dispuesto por el decreto 499/91 del Ministerio de Asuntos Agrarios de la provincia para, entre otras cosas, prevenir la contaminación del material por fumigaciones (ley 10.699)

5.6.10 Establecimientos de gran escala para cría de aves, cerdos, Feedlot o engorde en corral

Estos establecimientos deberán radicarse en área rural (AR) no pudiendo localizarse en un radio menor a 5000 mts del límite de las zonas urbanas (R1, R2, R3), a 3000 mts de residencial extraurbana (RE), de las comunidades rurales y de los accesos a comunidades rurales o rotondas. También deberán estar como mínimo a 2500 mts de escuelas y a 1000 metros residencias rurales que no sean complementarias al uso principal, siempre y cuando la OTM no visualice agravantes que hagan ampliar esa distancia mínima.

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento.

En el caso de dos producciones de diferente marca, dominio o sociedad, estas deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima de 1500 mts.

Se deberá solicitar el permiso de localización ante la OTM, declarando la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado.

Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación.

Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

Los establecimientos instalados con anterioridad a este código y no cumplan con los requisitos tendrán un plazo para su traslado, de un año desde la correspondiente notificación.

5.6.10.1 Producciones porcinas menores (hasta 20 madres y descendencia)

Las explotaciones porcinas tanto para uso comerciales como de subsistencia, habilitados y en cumplimiento con la legislación vigente que no superen las 20 madres y descendencia podrán, de forma condicionada, realizar su actividad con periodos de permisos renovables cada 3 años, ubicarse en el área rural (AR) o complementaria 3 (AC3) y en las chacras 54, 55, 77, 78, 79, 80 del área complementaria 1 (AC1).

A su vez cada productor deberá estar a un radio no menor de 1800 mts del límite de las zonas urbanas (R1, R2, R3), a 900 mts. de la zona residencial extraurbana (RE) y de rotondas. También se encontrarán distanciadas 500 mts de ambas manos del eje que marca el tramo de ruta 50 que va desde ruta 74 a ruta provincial 29.

En el caso de dos producciones cercanas tanto del mismo productor o con diferentes marcas, dominio o sociedad, estas deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima de 400 mts.

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento. La OTM hará las salvedades, si correspondiera, por ser una producción reducida o de subsistencia.

Todos los establecimientos deberán presentar un plan de manejo de residuos acorde al volumen generado y encontrarse, en su perímetro con una cortina forestal.

5.6.10.2 Producciones avícolas menores (Para ponedoras y pollos parrilleros)

Los productores y establecimientos deberán estar declarados, habilitados y con la documentación correspondiente según lo dispuesto por los organismos de aplicación y toda norma nacional, provincial o municipal que se encuentre vigente a la fecha de comienzo de actividades de dicho establecimiento. La OTM hará las salvedades, si correspondiera, por ser una producción reducida.

1-Los Establecimientos avícolas familiares y/o comerciales:

- A. Familiar: Autoconsumo (cría de Traspatio) 1-15 aves. Permitido en las zonas R3, RE, AC1, AC3, AR. Cumpliendo buenas prácticas de manejo (Anexo I)
- B. Con venta de excedentes: 15-500 aves. Zonas complementarias AC3 y zona rural (AR). Con sistema Semi-extensivo. Cumpliendo con la Resolución 542/10 SENASA (Memoria descriptiva) y Cumpliendo buenas de prácticas de manejo Protocolo Anexo 1.

2-Comerciales

a) Más de 500 aves. Sistema Semi-extensivo (Cría a campo) en Zona rural (AR) a 1000 metros de distancia de zonas complementarias y/o zonas urbanas. 300 metros de asentamientos humanos en áreas rurales. Cumpliendo con la Resolución 542/10 SENASA.

b) Más de 500 aves, con un Sistema Intensivo en Zona Rural a 1500 metros de distancia de zonas urbanas. 1000 metros de distancia a zonas complementarias y de 300 metros de asentamientos humanos en áreas rurales. Cumpliendo lo establecido en la Resolución. Resolución 542/10 SENASA.

Los Establecimientos antes mencionados deberán registrarse ante la oficina de Inspección general y cumplir según corresponda con las previsiones del protocolo de buenas prácticas de manejo (anexo 1) o la Resolución del SENASA Nº 542/10.

Los establecimientos que se encuentren funcionando fuera de los sectores admitidos al momento de la entrada en vigencia de la presente, dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses, para adecuarse a la misma. Y deberán presentar un plan de mitigación ante la OTM, según corresponda a los efectos de poder continuar con su actividad durante el plazo otorgado, en caso contrario las mismas deberán ser relocalizadas.

Para el caso de los establecimientos avícolas familiares ubicados en zona urbana y/o complementaria se plantea la necesidad de profundizar el diagnóstico y su caracterización a fin de establecer las condiciones que deben reunir las producciones de tipo familiar y comercial.

Los propietarios de cualquiera de las escalas y sistemas aquí establecidos deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a evitar contaminaciones de los efluentes líquidos, sólidos, ruidos y vibraciones que perjudiquen a terceros.

5.6.11 Fumigaciones, pulverizaciones, maquinaria y su circulación

Sera de aplicación la ley 10699.

Queda prohibido para todo el Partido de Ayacucho las fumigaciones y/o pulverizaciones aéreas con productos químicos de cualquier grado de toxicidad.

Las aplicaciones terrestres están prohibidas en las zonas R1, R2, R3, RU, RE, AC1, AC2, RZ1, EDR, SR y Chacra Municipal.

Está prohibida la aplicación en un radio de 500 mts. a escuelas y comunidades rurales; a partir de 500 a 1600 se podrá fumigar y/o pulverizar con productos fitosanitarios de banda verde, dando previo aviso (48hs antes de la aplicación) a la OTM y a los vecinos más próximos.

En el caso que un establecimiento educativo, que necesiten para su producción y con fines educativos, requiera la utilización de aplicadores de fitosanitarios será exceptuada de la distancia mínima pero no de la zona habilitada para tal actividad. También tendrá que ultimar todas las medidas de seguridad y buenas prácticas para el manejo adecuado de los fitosanitarios (Solo de banda verde) y los residuos peligrosos que de él se deriva.

En el caso puntual, ante el surgimiento de un virus, bacteria, peste o enfermedad que por sanidad y resguardo de la salud pública se requiera realizar fumigaciones o pulverizaciones, se deberá elevar informe a OTM a través del Hospital Municipal y/u otra institución que crea necesario realizar dicho procedimiento preventivo. La OTM deberá en un plazo no mayor a 48 horas decidir su aprobación o desestimación y plantear los plazos de comunicación preventiva a la comunidad sobre los procedimientos si lo hubiere.

Está prohibida la circulación, guardado o estacionamiento transitorio o no de vehículos de fumigación / pulverización en zonas residenciales (R1, R2, R3, RE, RRE y RU) independientemente si se encontrase con o sin carga, total o parcial, lavado o sucio.

En el caso de control químico por contacto, puede ser realizado en las áreas habilitadas y a una distancia mínima de 300 metros de escuelas y comunidades rurales (solo con fitosanitarios de banda verde) cumpliendo con el aviso a la OTM y a los vecinos más próximos con 48 horas de antelación.

5.6.12 Almacenaje de granos silos

Estas instalaciones deberán localizarse en Área rural o en zonas industriales. Se regirán por el Decreto Provincial N° 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley N° 12605/01.

Deberán distanciarse como mínimo 2000 mts del límite del área urbana, residencial extraurbana y de reserva de expansión urbana.

5.6.13 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en zona rural o industrial, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m. de los límites del predio.
- Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos, y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

La tenencia y/o explotación de colmenas, la práctica de apicultura migratoria y los centros de fecundación de reina, quedan sujetos a lo establecido en el Decreto Reglamentario N° 4248/91 del Ministerio de Asuntos Agrarios y Pesca, y a la Resolución N° 220/95. Habilitación y Funcionamiento de los establecimientos en los que se trate, manipule, industrialice, procese, extraiga, fraccione, estacione, acopie, envase o deposite miel u otros productos apícolas.

5.6.14 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural a una distancia mínima mayor o igual a 3,5 km del área urbana, residencial extraurbana y de reserva de expansión urbana. Podrán incluir taller de reparaciones.

5.6.15 Clubes de campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley 8.912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9.404/86, y podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural.

5.6.16 Servicios fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos. No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

5.6.17 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de descanso y recreación de choferes. Deberán resolver el tratamiento de efluentes líquidos y la disposición de residuos sólidos dentro del predio.

5.6.18 Estaciones de servicios

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia.

Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

5.6.19 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural deberán emplazarse en el Área Rural o en las Zonas donde estén permitidas, y se rigen por la Legislación Nacional.

En un radio menor a 1.000 mts del área urbana, de expansión urbana y de reserva de expansión urbana, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental. Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

5.6.20 Industrias extractivas

Dentro de ellas quedan comprendidas: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas de las áreas urbanas, extraurbanas, reserva de expansión urbana y complementarias; y serán reguladas en forma específica según dictamine la OTM.

Las nuevas explotaciones, – o la ampliación de las existentes –, solo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida por autoridad competente si se cumplen las indicaciones establecidas y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de proyecto de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio una vez cesada la actividad.

Para la habilitación de Hornos de ladrillo será necesario cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 mts.
- El predio a cavar deberá contar con una capa húmeda no inferior a los 30 cm.
- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.
- Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, exigen aprobación de la autoridad competente con estudio de impacto del área de emplazamiento. A esos fines de encuadran en los lineamientos generales expresados en este punto.

5.6.21 Antenas

Las antenas podrán localizarse en el Área Complementaria o Rural previo Estudio de Impacto Urbano / Ambiental e Informe Técnico favorable de la O.T.M.A una distancia mínima de 500 metros de las zonas urbanas, escuelas y comunidad rural. La distancia mínima a la vivienda aislada (zona no residencial) más próxima será de 200 metros

5.6.22 Depósitos de agroquímicos

Solo podrán localizarse en el Área Rural o en aquellas previstas por este Código a tales efectos. En todos los casos solo podrán ubicarse a una distancia no menor a 1500 metros de las áreas urbanas, extraurbanas, y reserva de expansión urbana. Se regirán por la Ley N°10.699/88.

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.

5.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, deberán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva. Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

5.8 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados.

ANEXO I

Conocer y aplicar Normas de Bioseguridad, a partir del riesgo de aparición de enfermedades infectocontagiosas, esto tiene como objetivo:

- Prevenir la entrada u aparición de enfermedades dentro de la granja.
- Mejorar la producción, fundamentado en mantener el plantel libre de enfermedades, y obtener un producto inocuo y de calidad.
- Evitar enfermedades zoonóticas, que perjudiquen al granjero y a la comunidad.

Instalaciones y equipamientos

- Mantener alambrados perimetrales en buen estado y tener un mínimo de parque (1 m²/ave) con una altura no inferior a 2 metros.
- Bebederos y comederos: deben estar dentro de las instalaciones (gallinero, caseta) con desinfecciones constantes. Esta desinfección debe realizarse con todos los demás implementos (pisos, tejidos laterales, cortinas, nidos, etc.)
- Mantener el predio libre de pastizales y residuos de basura (15 a 30 metros alrededor del gallinero)
- Evitar el barro, charcos de agua.
- Control estricto de roedores y moscas.
- En caso de almacenar alimento, hacerlo en ambientes limpios y libres de roedores y moscas.
- Los residuos (materia fecal, cama de nidos, etc.) deben ser compostados o eliminados en lugares permitidos por la municipalidad.
- Toda ave muerta o muy enferma deberá ser separada, sacrificada y quemada o enterrada con cal en un pozo profundo.
- Blanquear con cal las paredes del gallinero al menos 3 veces al año.

Manejo de la crianza (consejos para optimizar la cría de los animales y su actividad productiva)

- Armar lotes de la misma edad.
- En lo posible no mezclar animales de distinta especie (Patos, gansos, pavos, cerdos, conejos, etc.).
- La densidad de aves adultas en el gallinero puede ser de 5 animales/m², en el parque 1 m²/ave.
- Alimentación balanceada para cada etapa del animal. Esto puede lograrse con diversos alimentos.
- Establecer una buena distribución de los comederos.
- Bebederos con agua potable y buen acceso.
- Sacar todos los días del gallinero, los restos de alimento (verdura, sobras de comida, etc.) que no consumieron las gallinas.
- Aplicación de un plan sanitario acorde a las condiciones de la región. Consultar con un profesional Veterinario para tal caso.

Manejo del producto (esto sirve tanto para el autoconsumo y es estricto en caso de comercializar los huevos)

- Recolectar los huevos 3 o 4 veces por día.
- No **lavar** los huevos, ni exponerlos al sol. Ubicar con la parte roma (redondeada) hacia arriba en los maples.
- Tanto los huevos sucios y agrietados utilizarlos para autoconsumo, bien cocidos y en forma rápida.
- Los sucios pueden recuperarse raspándolo con una lija o virulana.
- No utilizar maples de cartón rotos y almacenar en ambientes que no superen los 15 °C.
- Comercializar los huevos 2 veces por semana y no retener más de 7 días.

CAPÍTULO VI - MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano.

6.2 MECANISMO DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

I - Los que necesitan declaración específica y son:

- Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
- Edificación necesaria.
- Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

II- Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son:

- Las Reservas para expansión Urbana (RU) fijadas por el Código de Planeamiento

6.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana de la Infraestructura necesaria y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un ejercicio más racional de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los art. 85º y 86º de la Ley 8.912/77

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras. Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario. La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

6.2.2 Zonas de edificación necesaria

La declaración de una zona de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar.

La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 87º, 88º, 89º y 90º de la Ley 8.912/77 (T.O 3.389/87).

La declaración de edificación necesaria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria)

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

6.3 RESERVAS DE EXPANSIÓN URBANA (RU)

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en el Capítulo IV. 4.1.7 (Normas Generales).

Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17º y 18º del Decreto Ley 8.912/77 mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en el Esquema Director y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Expansión Urbana según lo estipulado en el Artículo 4.1.3.

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

6.4 PARTICIPACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

6.4.1 Todas aquellas decisiones administrativas dictadas en razón de una solicitud de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones. Los recursos provenientes de la participación del Municipio en las rentas urbanas integran el Fondo Municipal de Desarrollo Urbano.

6.4.2 Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las rentas urbanas de que trata el Artículo anterior, los siguientes:

1. La incorporación al Área Complementaria de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
2. La incorporación al Área Servicios de Ruta de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial Área Complementaria 2.
3. La incorporación al Área Reserva Urbana y de Residencial Extraurbano de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial Área Complementaria 1.
4. La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial de Reserva Urbana.
5. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
6. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, FOT, o ambos a la vez.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan, se especificarán y delimitarán las zonas o parcelas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

6.4.3 La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 6.4.2.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que tratan los incisos 1,2 y 4 del referido Artículo 6.4.2.

6.4.4. Quedan afectados por este capítulo los siguientes inmuebles incorporados al área urbana en la presente ordenanza:

- Circunscripción I Sección B Quintas 1, 4, 8, 46, 53, 61, 66, 67, 69.
- Circunscripción I Sección B Quinta 5 en las parcelas que se encuentran rodeadas por las calles Saenz Peña, Ameghino, la prolongación del eje de la calle España y Avenida Italia.
- Circunscripción I Sección B Manzana 3, 10, 15, 41, 58a, 63a, 68a, 68b.
- Circunscripción II Sección A Chacra 96 III, Parcelas 4a, 5a, 6b.

6.4.5 Los mecanismo de cálculo y cobro de las rentas urbanísticas especificadas en esta sección se determinarán en las Ordenanzas Fiscales e impositivas de cada ejercicio.

6.5 FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Crease el Fondo Municipal de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

1. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipales.
2. La ejecución de planes y proyectos municipales de regulación dominial de ocupaciones irregulares, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas.
3. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos y equipamientos sociales que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
4. La ejecución de parques y espacios verdes y recreativos.

Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

1. Las partidas presupuestarias que se afectaran específicamente en los presupuestos municipales.
2. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos descriptos en el inciso 2 del fondo de desarrollo urbano.
3. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de redes de infraestructura descriptas en el inciso 3 del fondo de desarrollo urbano.
4. La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
5. La participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo determinado en el capítulo 6 inciso 4.
6. El producido económico que generen los Convenios y Consorcios Urbanísticos.
7. Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.
8. Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.

Las obras y acciones a las que se afectarán los recursos del Fondo serán determinadas por Ordenanza especial del Consejo Deliberante a propuesta del Departamento Ejecutivo.

6.6 SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos:

- I. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
- II. Garantizar el gerenciamiento eficaz del Plan de desarrollo territorial direccionado a la mejora de la calidad de vida.
- III. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del Plan de Desarrollo Territorial.

6.6.1 La gestión territorial es el conjunto de procedimientos establecidos en este Plan y en las reglamentaciones para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y reglamentaciones establecidas en el Plan.

6.6.2 Los instrumentos componentes del Sistema Municipal de Gestión Territorial que complementan el Plan son los siguientes:

- Instrumentos complementarios de Planificación.
- Instrumentos de promoción y desarrollo.
- Instrumentos de intervención en el mercado de tierras.
- Instrumentos de participación ciudadana.
- Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.
- Procedimiento particular de aprobación.

6.6.3 Crease la Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial en forma dependiente de la autoridad de Aplicación.

6.6.4 La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos

de participación, la construcción e un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

6.6.5 Corresponde a la CMGT emitir opinión sobre:

- I. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
- II. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
- III. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del plan.
- IV. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

En todos los casos el dictamen tendrá el carácter de obligatorio y no vinculante.

6.6.6 Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales componentes de la Comisión Municipal de Gestión Territorial serán las siguientes:

1. El secretario de Obras y Servicios Públicos.
2. Secretario de Desarrollo Local.
3. El departamento de Planeamiento y Desarrollo.
4. El departamento de Obras Privadas.
5. Un representante del Colegio de Arquitectos.
6. Un representante del Colegio de Ingenieros.
7. Un representante del Colegio de Técnicos.
8. Un representante del Colegio de Agrimensores.
9. Un representante del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos.
10. Un representante de la Asociación de Abogados.
11. Dos representantes del Honorable Consejo Deliberante.
12. Un Gestor Ambiental con habilitación del OPDS.

Los representantes de las entidades no gubernamentales serán designados por el departamento ejecutivo a propuesta de estas.

- I. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.
- II. En caso de considerarlo necesario la CMGT podrá convocar a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.
- III. Las instituciones no gubernamentales componentes de la CMGT recibirán una compensación funcional no remunerativa como reconocimiento de gastos por su tarea que será fijada en el decreto reglamentario antedicho.

6.7 CONVENIOS URBANISTICOS

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Ayacucho con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados por este Plan de Desarrollo Territorial, se denominan Convenios Urbanísticos.

6.7.1 La negociación, celebración y cumplimientos de los convenios urbanísticos se regirán por los principio de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

6.7.2 Los contenidos de los convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultado parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito convenido.

6.7.3 En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

6.7.4 Los convenios urbanísticos se diferencian por su contenido y finalidad en:

- I. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el Plan de Desarrollo Territorial, bien directamente, bien por ser estas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
- II. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinando en este Plan de Desarrollo Territorial, se limiten a la determinación de los terminos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

6.7.5 Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

- I. Solo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
- II. Sus estipulaciones solo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso Vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal.
- III. Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de las cesiones de suelo y determinarse las condiciones de modo, tiempo y lugar en que éstas serán cumplidas.

6.7.6 La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrán iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la comisión Municipal de Gestión Territorial que deberá dictaminar sobre la oportunidad, merito o conveniencia del convenio propuesto. La autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización del convenio. En lo casos en que así correspondiere se remitirá al Consejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

6.8 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN

6.8.1 Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del Plan de Desarrollo Territorial a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

6.8.2 Son instrumentos complementarios de planificación del Plan de Desarrollo Territorial los siguientes:

1. Planes especiales:

Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Áreas Urbana, Complementaria o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado

2. Planes sectoriales

Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa.

En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el Plan de Desarrollo Territorial.

3. Proyecto urbano de detalle

Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

6.8.3 Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

6.8.4 Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en el XI del Código

6.9 PREMIOS DE INCENTIVO

Facultase al Departamento Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de Ayacucho.

6.9.1 El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:

1. Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado.
2. Sean funcionalmente correctas.
3. Respeten las normas urbanísticas vigentes.
4. Demuestren buena calidad constructiva.

6.9.2 Los premios se dividirán en las siguientes categorías:

1. Categoría A: Vivienda unifamiliar.
2. Categoría B: Vivienda multifamiliar.
3. Categoría C: Edificio de oficinas, comercio, cultura, esparcimiento e industria.
4. Categoría D: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.
5. Categoría E: Diseño y mantenimiento de jardines privados.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá e definitiva en cual debe ser incluido.

6.9.3 El jurado estará conformado por:

- a. El Intendente Municipal
 - b. Dos miembros del Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo respetando en lo posible la representación política en el organismo.
 - c. El Secretario de Obras y Servicios Públicos del Municipio.
 - d. Un representante del Colegio de Arquitectos.
 - e. Un representante del Colegio de Ingenieros.
 - f. Un representante del Colegio de Técnicos
 - g. Un jurado invitado entre personalidades del que hacer arquitectónico nacional.
2. El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter "Ad Honorem".
 3. Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente los nombres del jurado Titular y Suplente adjuntando declaración jurada que de los mismos no tendrán relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse dicho año.
 4. El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mes de cada año que determine el Departamento Ejecutivo.
 5. La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desiertos los premios.
 6. El jurado levantará actas de sus reuniones y resoluciones, que formarán parte del Decreto anual del Departamento Ejecutivo de adjudicación de los premios.

6.9.4 El Departamento Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

1. Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal y fiscal en regla.
2. Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

6.9.5 Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

1. Primer premio

a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.

b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximición del pago de la Tasa de Retributiva de Servicios por el término de un año correspondiente al inmueble premiado y Diploma Honorífico.

2. Segundo Premio

a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.

b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

6.9.6 Los gastos que demanden los premios serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales

CAPÍTULO VII - CONDICIONES AMBIENTALES

7.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico – ambiental.

7.2 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

7.3 NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial Nº11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T.O. Nº8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.

Ley Nacional Nº20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial Nº6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial Nº11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional Nº11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

La Ley Nacional Nº24.051 de Residuos Peligrosos.

Ley 20284/73 y DR 75/73

7.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Ruidos molestos.
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

7.5 RESIDUOS PELIGROSOS

a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial Nº11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de Ayacucho, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).

b) La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de Ayacucho, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto h).

c) Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Ayacucho.

d) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.

- e) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad de Ayacucho, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- g) Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación en la Oficina de Inspección General, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11.720.
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad de Ayacucho, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el Partido de Ayacucho, de acuerdo a lo establecido en el punto c).
- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de la ciudad de Ayacucho.

7.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

CAPÍTULO VIII - NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

8.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público del Área Urbana.

8.2 CONCEPTO

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2.340 y 2.341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8.912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, bulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos, etc.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- a) Potenciar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía.
- b) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- c) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas.
- d) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, que se definan como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- e) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano-ambiental.

8.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia al Área Urbana.

8.4 ESPACIO PÚBLICO EN AREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.).
- b) Aceras y calzadas.
- c) Publicidad / Cartelería.
- d) Iluminación.
- e) Señalización.
- f) Toldos.
- g) Marquesinas.
- h) Muros y Cercos de frente.

8.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

Las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Ayacucho serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

8.6 FORESTACION

8.6.1 Generalidades

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declarase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes a la ciudad de Ayacucho.

8.6.2 Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas y arbustivas mencionadas en el Art. 8.6.1.

8.6.3 Definiciones

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

8.6.4 Forestación en los espacios públicos

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles de la localidad de Ayacucho.

8.6.5 Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

8.6.6 Plantación y reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

8.6.7 Especies arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la O.T.M para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

8.6.8 Eliminación o sustitución de árboles y poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

8.6.9 Disposición de los ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

8.6.10 Colocación de canteros y veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.

8.6.11 Provisión de los ejemplares

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte del Vivero Municipal, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

8.6.12 Obligación de reposición

El propietario en caso de solicitar el retiro; queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos

ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

8.6.13 Poda o extracción

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- a) Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.
- b) Por razones de seguridad.

8.6.13.1 Poda o extracción por razones de proyecto

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada.

8.6.13.2 Poda o extracción por razones de seguridad

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irre recuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

8.6.14 Tramitación

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

8.6.15 Sanciones y/o multas

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) Aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

8.6.16 Incremento del patrimonio forestal público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo 8.6.15, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público de la ciudad Ayacucho quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

8.6.17 Responsabilidad solidaria

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

8.7 ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras.

En calles pavimentadas: El ancho de la acera es el comprendido entre la L.M. y la calzada. El ancho del solado no incluye el del cordón de calzada.

En calles no pavimentadas: El ancho del solado será no menor que 1,50 m desde la Línea Municipal.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras, la textura del plano superior debe reunir condiciones antideslizante, su color uniforme, sin dibujos y sin guarda.

En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos .

8.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas de Ayacucho la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelera, bicicleteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso – ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal.

8.7.2 Prohibición de ocupación de la acera

Prohíbese la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

8.7.3 Rampas de acceso

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. Nº24.314 y la Ley Provincial Nº11.214.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

8.8 PUBLICIDAD

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación. Se permite un cartel por local.

No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido. Los locales comerciales con un paño o más de carpintería, podrán ubicar sólo en un paño un espacio destinado a publicidad.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

No se permitirán carteles del tipo bandera, es decir los que invaden la vereda y sobresalen del cordón de ésta. La publicidad en la vía pública doblará el canon determinado por la Ordenanza Fiscal Impositiva.

Carteles existentes

Los que no cumplan con estas normas al momento de entrar en vigencia el presente Código, podrán ser mantenidos sin generar derecho de permanencia y serán removidos al fin de sus condiciones de vida útil.

En caso de cambio de rubro comercial o institucional se regirán por las presentes normas.

8.9 ILUMINACION

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

8.10 SEÑALIZACION

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. 8.8, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos. La O.T.M. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelera y señalización urbana públicas.

8.11 MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

8.12 CERCOS

8.12.1 Disposiciones generales

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobre elevarse hasta una altura de 2,10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

8.12.2 Disposiciones para las zonas AHA, R1.

En las Zonas AHA Y R1, se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

- 1) Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.40 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1,70 m.
- 2) Cerco vivo, con una altura máxima de un 1,70 m.
- 3) Los cercos medianeros laterales y de fondo, podrán ser de mampostería con una altura máxima de 2,00m.

8.12.3 Disposiciones para las zonas RE, RRE.

En las Zonas RE y RRE se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

- 1) Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.40 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1,70 m.
- 2) Cerco vivo, con una altura máxima de un 1,80 m.
- 3) Los cercos medianeros laterales y de fondo, deberán materializarse con cerco vivo de una altura de un metro con ochenta centímetros. (1,80 m).

8.13 ESPACIO PÚBLICO EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

8.13.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

8.13.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

8.14 TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2.30m del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,5 m.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

8.15 MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada. Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.

CAPÍTULO IX – ZONAS ESPECIALES

9.1 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

9.2 BIENES PATRIMONIALES.

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de Ayacucho, observándose la siguiente secuencia:

- 1) Elaboración del catálogo.
- 2) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- 3) Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.

9.3 CATÁLOGO.

El Catálogo constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa, respecto la calificación urbanística asignada al mismo. Deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

Se consideran bienes susceptibles de ser catalogados, a todos aquellos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido erigidos con anterioridad a 1930.
- b) Integrar el repertorio tipológico de la Arquitectura Moderna enmarcado en la vertiente racionalista, erigidas entre 1930 y 1950. e) Edificios de la arquitectura contemporánea, posteriores a 1950 susceptibles de valoración patrimonial.
- c) Contar con una declaración de interés municipal, provincial o nacional.

El catálogo dispondrá:

- a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
- b) El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ello puedan establecer sus propietarios.

9.4 PRE-INVENTARIO.

El D. E. elaborará un Pre-inventario, que deberá ser objeto de aprobación final en la forma prevista en los artículos siguientes, dentro de un plazo no mayor de ocho (8) meses contados desde la aprobación del Catálogo.

El Pre-inventario se desarrollará conforme las siguientes pautas:

- a) **Trabajo de campo:** Involucra el análisis funcional, morfológico y tipológico de las zonas determinadas como especiales de preservación a fin elaborar una caracterización de cada una de las áreas calificadas.

El Relevamiento de los sitios, ámbitos, mobiliario urbano, edificios y elementos componentes, contendrá la documentación gráfica y fotográfica correspondiente.

- b) **Elaboración de un diagnóstico y categorización general de las mismas:** El informe de diagnóstico identificará los elementos a preservar en cada una de las zonas (paisaje y ambientes, enclaves, edificios en su totalidad, tipologías,

morfologías, elementos compositivos) explicitando los fundamentos de la inclusión de cada uno de los ámbitos o bienes identificados para su inclusión en el pre-inventario.

En el mismo instrumento se establecerá una clasificación según el estado de conservación de cada una de las zonas (incluyendo los elementos citados en el punto precedente).

c) Definición de la Propuesta –pre-inventario-:

Una vez sistematizada la información anteriormente indicada en fichas síntesis y efectuado el análisis valorativo de los elementos constitutivos del Patrimonio, se procederá a la definición de la propuesta en cuanto los modos de intervención y los grados de protección de zonas y bienes, conforme la categorización previa. En el informe de Propuesta de Preservación se determinarán los bienes patrimoniales (naturales y culturales) que serán incluidos en la etapa final de inventario. Esta Propuesta estará redactada en forma articulada, conteniendo las regulaciones a establecer, los modelos-tipo de convenios urbanísticos, así como la documentación técnica y gráfica complementaria.

Al concluir la etapa de Pre-inventario la Municipalidad deberá comunicar de su contenido y efectos a todos los propietarios de los bienes inmuebles alcanzados, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Posteriormente se implementará un Registro de Oposición por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente al vencimiento del término fijado para las comunicaciones mencionadas a fin de que los interesados soliciten la recategorización, desafectación de bienes o cualquier otra modificación a introducir en el pre-inventario. Todas las proposiciones, solicitudes y objeciones planteadas deberán ser resueltas en forma expresa por el D.E. dentro de los treinta días (30) corridos de planteadas.

Cerrado el Registro de Oposición, el D.E. elevará al Honorable Concejo Deliberante, en un plazo de treinta (30) días, la Propuesta de Preservación para su aprobación final.

9.5 INVENTARIO.

Sobre la base de la Propuesta de Preservación el D. E. elaborará un inventario en el plazo de cuatro (4) meses contados desde la aprobación del pre-inventario por parte del Honorable Concejo Deliberante.

El inventario es el instrumento de regulación urbanística para los bienes sujetos a preservación patrimonial, deberá contener:

Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.

1. Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:
 - Categorización del bien conforme su interés específico, ver artículo 9.6.
 - Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
 - Posibilidad de cambio de Uso, determinando cuáles son los admitidos para cada bien conforme su categorización.
 - Determinación del estado de conservación de cada bien incluyendo las acciones preventivas y/o correctivas para su conservación.
2. La transferencia de indicadores correspondiente a cada uno de los bienes que lo conforman traducida en m².

9.6 CATEGORIZACIÓN

Los bienes patrimoniales inventariados serán categorizados del siguiente modo:

a) Bienes patrimoniales de Interés Monumental: Los que por su gran valor arquitectónico, histórico o estilístico son considerados urbanísticamente como hitos.

b) Bienes patrimoniales de Interés Arquitectónico: Son los que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje estilístico de la época de su construcción, poseen singular trascendencia urbanística. Su valor patrimonial puede hallarse en:

- b.1. La totalidad de uno o varios edificios.
- b.2. Partes del edificio original.
- b.3. La tipología.

b.4. La fachada.

b.5. Los elementos de su composición.

c) Bienes patrimoniales de Interés Ambiental: Son los que no sólo tienen valor por sí mismos, sino que son parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana (calles, tramos de calles, plazas, sectores, etc.).

d) Bienes patrimoniales de Interés Arqueológico: Son los bienes muebles o inmuebles de características históricas, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, ubicados en la superficie o en el subsuelo, hayan sido o no extraídos a fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos.

El D.E. elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación final el Inventario. Una vez sancionada, promulgada y publicada la Ordenanza de aprobación del Inventario, se someterá a Información Pública, por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Comunicado Municipal, a fin de que los interesados presenten las objeciones o impugnaciones al inventario. Vencido el plazo aludido si no se presentaran objeciones o impugnaciones, se considerará consentida la inclusión de los bienes en el inventario con el alcance y efectos previstos en la presente Ordenanza.

9.7 RÉGIMEN DE LOS BIENES INVENTARIADOS.

Los bienes Inventariados quedan sujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

- a) El permiso de demolición de un bien inventariado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición para su evaluación por la autoridad competente.
- b) El requerimiento por el solicitante no lo autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.
- c) Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio pre-existente, y se le asignará la multa correspondiente.

9.8 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS.

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

1- El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:

- a) Memoria técnica del tipo de intervención
- b) Plano Municipal conforme memoria
- c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
 - Aspectos Funcionales
 - Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
 - Aspectos tipológicos
 - Aspectos tecnológicos y constructivos
 - Estado de Conservación general del edificio.
 - Plano de antecedentes si lo hubiera
 - Plano de localización de especies forestales y /o espacios verdes de valor.
 - Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.

2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:

- a) Alturas de las edificaciones linderas.
- b) Tratamiento y/o materialización de las Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
- c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.

- d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
- e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.
- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:

- a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.
- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamientos.

9.9 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.

9.10 EXCEPCIONES AL RÉGIMEN ESTABLECIDO PARA LOS BIENES PATRIMONIALES INVENTARIADOS

En los casos que una intervención implique la modificación sustancial de los indicadores urbanísticos propios del Bien inventariado, la misma deberá ser objeto de un convenio urbanístico en que se fijen los derechos y obligaciones de las partes involucradas, el que se elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación final. A fin de recabar la opinión de todo interesado, se podrá convocar a una Audiencia Pública, para tratar el proyecto de convenio, antes de su remisión al Honorable Concejo Deliberante.

9.11 EXENCIONES DE LOS BIENES INVENTARIADOS

El propietario de todo bien inventariado, mientras realice acciones de preservación y/o conservación del mismo, gozará de una exención en la tasa de Servicios Urbanos Municipales, cuyo porcentaje será determinado por la O.T.M. en base a la importancia y cuantía de las inversiones que debe realizar para su conservación, el que será elevado al Honorable Concejo Deliberante para su consideración y aprobación

9.12 PLAN DE GESTIÓN

El D. E. elaborará anualmente un plan de gestión que contendrá los programas de restauración y preservación, a tales efectos se determinarán plazos de ejecución, recursos humanos y materiales, como así también las partidas presupuestarias correspondientes.

9.13 ZONAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Se establecen como Zona de Preservación Patrimonial Histórica ZPPH al Espacio urbano conformado por el Casco Histórico y las zonas, monumentos o lugares que surjan del relevamiento del patrimonio local.

9.14 DISPOSICIONES GENERALES

- Si existiera peligro inminente de derrumbe que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, el D.E. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.
- El bien inventariado que fuere declarado patrimonialmente como ruina, no eximirá al propietario del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan al grado de protección del bien.
- Se entiende por ruina al bien patrimonial carente de posibilidad de rehabilitación o dado su patología edilicia, que produzca daños graves o irreparables y /o que generen riesgos.

- Se prohíbe la instalación de tendidos aéreos de electricidad, de televisión por cable, transmisión de datos y/o telefonía, en fachadas de edificios inventariados. En caso de instalaciones existentes, dentro del plazo de seis (6) meses de aprobado el inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior como aparatos de aire acondicionado, chimeneas u otros conductos, aparatos transmisores o receptores de imagen, sonido o datos.
- En fachadas interiores, cuando sea visible desde espacios públicos, sólo podrán admitirse elementos salientes de instalaciones complementarias, con informe previo de la necesidad técnica de incorporarlos y proyecto de modificación de fachada para su evaluación y aprobación de la Dirección correspondiente.
- No podrán colocarse nuevas marquesinas. Sólo se admitirán aquellas originales del edificio tanto en fachadas exteriores como interiores, siempre que fueren compatibles con las normas municipales vigentes sobre la materia. En remodelaciones se admitirá la restauración de la marquesina original, así como volver a colocarlas si estas hubieran sido removidas.
- Queda prohibida la colocación de carteleras en las fachadas de los bienes, así como en el espacio urbano circundante, excepto que guarde una armónica relación con las características primigenias del bien y su entorno. Éstas en ningún caso podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de las fachadas.
- En los establecimientos comerciales la publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los vanos de planta baja, sin superposición a otros materiales.
- En caso de existir carteleras, toldos y marquesinas dispuestas en infracción a las condiciones precedentes, dentro del plazo de seis (6) meses a contar de la aprobación del inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- No se admitirá la tala de especies arbóreas bajo ninguna circunstancia sin autorización del D.E.
- Estarán a cargo del D.E. las acciones e intervenciones para la conservación y preservación del patrimonio en áreas o conjuntos urbanos de dominio municipal y uso público tales como: la restitución de pérgolas, fuentes, mobiliario urbano, especies forestales, así como todo elemento conformador de los espacios mencionados, la protección paisajística de los entornos de interés y cualquier actuación en los mismos, incluyendo plantaciones y reforestaciones.
- El D.E. establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de las zonas a preservar. Asimismo deberá considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso, ubicaciones especiales, o cualquier otra circunstancia que reúna las suficientes condiciones de interés o singularidad.
- Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Monumental serán únicamente de conservación. No podrán suponer aportaciones de reinversión o de nuevo diseño en sus aspectos morfológicos, tipológicos y tecnológicos. Se admitirá la asignación de nuevos usos que sean compatibles con la conservación y la auto sustentabilidad del edificio.
- Las intervenciones en edificios de Interés Ambiental y Arquitectónico serán las tendientes a conservar aquellos aspectos que son inherentes a su carácter ambiental y a los rasgos morfológicos, volumétricos y planimétricos, elementos compositivos y ornamentales, materiales, textura, color de sus fachadas, o cualquier otro elemento que se considere imprescindible para determinar el carácter del edificio o del lugar.

Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Arqueológico seguirán igual procedimiento que el establecido para los bienes de interés ambiental y arquitectónico.

CAPÍTULO X – SISTEMA CIRCULATORIO

10.1 CRITERIO GENERAL

El reordenamiento del sistema circulatorio de la ciudad de Ayacucho será planteado de manera que refleje de forma clara y sencilla su estructura, e intente revalorizar y jerarquizar diversos tramos del sistema. Los anillos de circunvalación y la morfología de los tramos de avenidas secundarias, van aportándole a cada arteria su jerarquía y función.

Se adjunta en el Anexo II el Plano del sistema circulatorio.

10.2 SISTEMA CIRCULATORIO – CLASIFICACIÓN

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana.

Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos, se puede reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos. Algunas de esas calles pueden estar fuertemente vinculadas al transporte de carga pesada para darle una vía de comunicación periférica evitando su paso por las áreas residenciales más densas.

Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito pero todavía sin mayor diferenciación;

Calles menores, terciarias, vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.

10.3 ACCESOS - RED VIAL PRINCIPAL

En la ciudad de Ayacucho distinguimos un eje de mayor jerarquía, la Ruta Provincial n° 50, por ser una vía de vinculación con dos rutas importantes (Ruta Provincial n° 74 y Ruta Provincial n° 29), y por considerar que en él se encuentra el acceso principal a la ciudad. Estos accesos se dan a través del corte perpendicular de las avenidas primarias con el trazado de la ruta n°50.

El tramo de ruta provincial 50 que pasa por las zonas RZI, SR, SIP, UE, R2, EDR, RE serán de preservación paisajística y se le dará el equipamiento, señalización que la OTM determine.

Ejes de jerarquía media, el Acceso Este “Juan Domingo Perón”, el Acceso paralelo al SIP “Calle de circunvalación Los Horneros”, “Calle Gato y Mancha” y calle Circunvalación s/n continuación del Acceso al Barrio Villa Alem; permiten la circulación de vehículos pesados.

Como vías primarias reconocemos las siguientes calles: Irigoyen, 9 de Julio y Leandro N. Alem, y transversal a estas las calles Gral. San Martín, 25 de Mayo, Saenz Peña y España. Son calles que permiten la circulación de vehículos particulares, bicicletas y motos, quedando sujeto a estudio particularizado para analizar el sistema de estacionamiento.

Reconocemos como avenidas primarias a Solanet, Miguenz, Dindart, Colón y Frondizi, son las que distribuyen el mayor caudal de vehículos que conducen tanto al centro como a los barrios que lo circundan.

10.4 RED VIAL SECUNDARIA

Como Avenidas: T. Bavio, Libertad, Jorge Newbery, y en transversal a estas Italia y la Colectora Hernan Naveyra; calles apoyos para Barrios.

10.5 SENTIDO DE LAS CALLES

El sentido de las calles será el determinado en el plano del sistema circulatorio que forma parte del Anexo II.

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales, habilitándose la mano única a medida que se ejecuta el pavimento de las arterias. Se proyectan los sentidos de las calles en diversos sectores de la ciudad.

En los estudios particularizados se determinarán los sentidos de las vías proyectadas por el Plan de Ordenamiento Urbano.

10.6 TRÁNSITO PESADO

La red de tránsito pesado de la ciudad de Ayacucho establece un segundo anillo de circulación habilitada, quedando establecido en el Plan un tercer anillo para las futuras ampliaciones urbanas.

La modificación de este primer límite se llevará a cabo cuando se habiliten las Áreas de Reserva de Expansión Urbana y/o se comience con el proceso de consolidación de dichas zonas.

10.6.1 Circulación habilitada

El segundo anillo determina el siguiente recorrido:

- Acceso Tiburcio Bavio entre Ruta Provincial 50 y Avenida Italia.
- Acceso Jorge Newbery entre Ruta Pcial. 50 y Acceso Perón.
- Avenida Italia desde Tiburcio Bavio, continuando por Acceso Perón hasta Av. Jorge Newbery.
- Ruta Provincial 50.

10.6.2 Modificaciones a la circulación habilitada

El Tercer anillo determina las siguientes modificaciones:

- El movimiento del límite determinado por Acceso Tiburcio Bavio entre Ruta Provincial 50 y Avenida Italia, hacia el noroeste, aproximadamente 531 metros. (En el plano que forma parte del anexo II se encuentra referenciado con líneas de puntos).
- El movimiento del límite determinado por la Acceso Jorge Newbery entre Ruta Pcial. 50 y Acceso Perón, hacia el sureste, aproximadamente 962 metros. (En el plano que forma parte del anexo II se encuentra referenciado con líneas de puntos).

10.6.3 Disposiciones generales para el Tránsito Pesado

a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la ciudad de Ayacucho.

b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descrito en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.

f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

CAPÍTULO XI – ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS: HOJAS DE ZONA

AREA HISTORICO ADMINISTRATIVO

AHA

CARÁCTER	SECTOR DE MAYOR VALOR INSTITUCIONAL, REPRESENTATIVO Y COMERCIAL CON VALOR HISTORICO PATRIMONIAL.
OBJETIVO A LOGRAR	PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS, PAISAJISTAS Y AMBIENTALES DE LA PLAZA Y SU ENTORNO INMEDIATO. MEJORAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y CONSOLIDAR LA MORFOLOGIA COMPACTA DE LA EDIFICACIÓN, RESCATAR LOS VALORES PATRIMONIALES Y PROMOVER LA INICITIVA PRIVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA.

USOS	
DOMINANTE	SOCIAL – CULTURAL - RECREATIVO
COMPLEMENTARIO	COMERCIAL - FINANCIERO – ADMINISTRATIVO – EDUCATIVO - RELIGIOSO – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V	
MORFOLOGIA	
RETIROS	EDIFICACION SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES. CONSTRUCCIÓN SOBRE LINEA DE FONDO NO PODRÁ SUPERAR LOS 3,50 m DE ALTURA MÁXIMA; EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.
TIPOLOGIA EDILICIA	SE RESPETA CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA: FACHADA CON TECHO PLANO SOBRE LM Y MEDIANERAS. SE ADMITEN CUBIERTAS CON PENDIENTE SUAVE CON CAIDA QUE NO SE VISUALICE DESDE EL ESPACIO PÚBLICO. NO SE ADMITEN SALIENTES DE EDIFICACIÓN DE NINGUNA NATURALEZA QUE AVANCEN SOBRE LÍNEA MUNICIPAL. ALEROS, MOLDURAS Y CORNISAS SALIENTE MÁXIMA DE 0.30 m CON SU CORRESPONDIENTE DESAGUE PLUVIAL RESUELTO. SE DEBERA MANTENER UN ZOCALO COMERCIAL OBLIGATORIO SOBRE LINEA MUNICIPAL DE 5 m DE ALTURA.
ESPACIO PÚBLICO	NO SE ADMITE INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS, MARQUESINAS O CONSTRUCCIONES FIJAS DE CUALQUIER TIPO. NO SE ADMITEN JARDINERAS ELEVADAS EN LA VIA PUBLICA. COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO UBICADO EN CAZUELA REGLAMENTARIA. CONSOLIDACIÓN DE LA LINEA MUNICIPAL CON CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO.
* VER NORMAS GENERALES 4.2.6	
INDICADORES	
F.O.S. = 0.6	C.A.S. = 0.2
F.O.T. = 1.5*	DENSIDAD = 200 hab./HA
PARCELA MIN. = 12/300	ALT. MAX. = 11 m - ALT. MIN. = 5 m (3 pisos)

PAISAJE

EDIFICACIÓN CONFORMADA POR PARAMETROS CONTINUOS DE ALTURA UNIFORME, CON ESPACIO CENTRAL DE JERARQUIA Y SITIOS SINGULARES.

DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACION DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.

PROHIBICIÓN DE CANTEROS ELEVADOS EN TODA LA ZONA.

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO UBICADO EN CAZUELAS REGLAMENTARIAS.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGUES CLOACALES Y PLUVIALES, RED DE GAS, PAVIMENTO, TELEFONO, TELEVISIÓN POR CABLE

DISPOSICIONES PARTICULARES

- CENTRO CIVICO QUE COMPRENDE LA PLAZA SAN MARTIN Y LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA MISMA.
- EL USO PREDOMINANTE ES EL INSTITUCIONAL Y ESTA PROHIBIDA LA MODIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL HASTA TANTO SE CREE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN, QUE FIJARÁ LOS CRITERIOS DE ACTUACIÓN.
- NO SE ADMITEN SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN NI MARQUESINAS.
- SE ADMITE VIVIENDA ACOMPAÑANDO AL USO PREDOMINANTE PERO EN PLANTA ALTA O HACIA CONTRAFRENTE.
- NO SE ADMITE INVASION DE VEREDA CON EQUIPAMIENTO Y CON PRODUCTOS A LA VENTA DEL COMERCIO.

- DENTRO DE LA ZONA AHA SE UBICA EL SECTOR DE PRESERVACION PATRIMONIAL DONDE SE RESPETARAN LOS INDICADORES Y USOS DE LA ZONA Y SE CONSERVARÁ LA EDIFICACION ANTIGUA PATRIMONIAL. LOS PROYECTOS DE REMODELACION, AMPLIACION O RECICLAJE DE EDIFICIOS EXISTENTES QUEDARA SUJETA A EVALUACION DE LA COMISIÓN DE PRESERVACION, LA QUE DEFINIRÁ SI SE APLICA AL CASO PRESERVACION TOTAL, ESTRUCTURAL, DE FACHADA O SI SE AUTORIZA LA DEMOLICION TOTAL O PARCIAL DE LO EDIFICADO.
 - LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS A LOS QUE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN CONSIDERE QUE ES DE PRESERVACIÓN TOTAL Y LA MUNICIPALIDAD NO APRUEBE PROYECTOS DE AMPLIACIÓN ESTARÁN EXCENTOS DE LA TASA MUNICIPAL URBANA. ASIMISMO LA MUNICIPALIDAD HARÁ GESTIONES PARA QUE LA PROVINCIA LOS EXIMA DEL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PROVINCIAL.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA RESIDENCIAL 1

R1

CARÁCTER

RESIDENCIAL DOMINANTE, CON LA MAYOR COBERTURA DE SERVICIOS, ABASTECIMIENTO Y EQUIPAMIENTO DE LA LOCALIDAD.

OBJETIVO A LOGRAR

PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA DEL CASCO FUNDACIONAL Y SU RECONOCIMIENTO COMO TAL IDENTIFICADO POR EL TEJIDO COMPACTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA PRESENCIA DE EDIFICACION ANTIGUA.

USOS

DOMINANTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
COMPLEMENTARIO COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA POBLACIÓN

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS

TEJIDO COMPACTO. EDIFICACION SOBRE LINEA MUNICIPAL O CON RETIROS DE FRENTE Y LATERALES CON RECONSTRUCCIÓN DE LINEA MUNICIPAL. SOBRE LINEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA; EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

TIPOLOGIA EDILICIA

SE RESPETA CONSTRUCCIÓN HISTORICA. SE ADMITEN CUBIERTAS CON PENDIENTE MINIMA. SE ADMITEN SALIENTES SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL. ALEROS, MOLDURAS Y CORNISAS SALIENTE MÁXIMA 0.50 CM., CON SU CORRESPONDIENTE DESAGUE PLUVIAL RESUELTO.

ESPACIO PÚBLICO

NO SE ADMITE INVASION DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS, MARQUESINAS O CONSTRUCCIONES PERMANENTES DE CUALQUIER TIPO. NO SE ADMITEN JARDINERAS EN LA VIA PÚBLICA.

* VER NORMAS GENERALES 4.2.6

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 1,5*

DENSIDAD MAXIMA= 200 hab./HA

PARCELA MIN. = 12/ 300

ALTURA MAXIMA = 10 m (3 PISOS)

PAISAJE

DISEÑO INTEGRADO DE MOBILIARIO URBANO. NO SE ADMITE UBICACION DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO INTEGREN EL CATALOGO PARA LA ZONA Y NO SEAN AUTORIZADOS POR LA OTM.

COMPLETAMIENTO DEL ARBOLADO URBANO CON ESPECIES DOMINANTES SEGÚN PROYECTO PARTICULARIZADO POR CALLES.

IMAGEN HOMOGENEA DE VEREDAS, ALUMBRADO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO POR TIPO DE CALLES.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, REDES DE AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES Y PLUVIALES, RED DE GAS, PAVIMENTO, TELEFONO, TELEVISIÓN POR CABLE.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- DENTRO DE LA ZONA R1 SE UBICA EL SECTOR DE PRESERVACION PATRIMONIAL DONDE SE RESPETARAN LOS INDICADORES Y USOS DE LA ZONA Y SE CONSERVARA LA EDIFICACION ANTIGUA PATRIMONIAL. LOS PROYECTOS DE REMODELACION, AMPLIACION O RECICLAJE DE EDIFICIOS EXISTENTES QUEDARA SUJETA A EVALUACION DE LA COMISION DE PRESERVACION, LA QUE DEFINIRÁ SI SE APLICA AL CASO PRESERVACION TOTAL, ESTRUCTURAL, DE FACHADA O SI SE AUTORIZA LA DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE LO EDIFICADO.

- LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS A LOS QUE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN CONSIDERE QUE ES DE PRESERVACIÓN TOTAL Y LA MUNICIPALIDAD NO APRUEBE PROYECTOS DE AMPLIACIÓN ESTARÁN EXCENTOS DE LA TASA MUNICIPAL URBANA. ASIMISMO LA MUNICIPALIDAD HARÁ GESTIONES PARA QUE LA PROVINCIA LOS EXIMA DEL PAGO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO PROVINCIAL.

- SE ESTABLECE UN RADIO DE PROTECCIÓN DE 200M ALREDEDOR DEL HOSPITAL MUNICIPAL MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE ZONA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES QUE PUEDAN RESULTAR MOLESTIAS.

Sobre Av. Dindart y Miguenz

FOT= 2.5. PARCELA MIN= 15/375. DENSIDAD MAXIMA= 500 hab./HA. ALTURA MAXIMA= 19 m (6 pisos).

Sobre Av. Colón y Solanet

FOT= 2,2. PARCELA MIN= 15/375. DENSIDAD MAXIMA= 500 hab./HA. ALTURA MAXIMA= 13 m (4 pisos).

Se admitirá un FOT= 2. DENSIDAD MAXIMA= 300 hab./HA. ALTURA MAXIMA= 13 m (4 pisos) solo con local al frente sobre línea municipal en las calles:

- **Mitre, Rivadavia y Sarmiento entre A. del Valle y Saenz Peña**
- **9 de Julio y Alem entre A. del Valle y San Martin**
- **9 de Julio y Alem entre 25 de Mayo y Saenz Peña**
- **A. del Valle y Saenz Peña entre Rivadavia y Sarmiento**
- **San Martin y 25 de Mayo entre Sarmiento y 9 de Julio**
- **San Martin y 25 de Mayo entre Alem y Rivadavia**

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA RESIDENCIAL 2

R2

CARÁCTER

RESIDENCIAL PREDOMINANTE DE DENSIDAD INTERMEDIA
ADMITE EL USO COMERCIAL DIARIO Y PERIÓDICO

OBJETIVOS A LOGRAR

CONSOLIDAR LA ZONA COMPLETANDO PARCELAS Y FRACCIONES LIBRES CON EDIFICACION DE VIVIENDAS.
PROMOVER LA DENSIFICACIÓN Y EL FORTALECIMIENTO DE LA IMAGEN URBANA Y COMPLETAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

USOS

DOMINANTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
COMPLEMENTARIO COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS RETIRO DE FRENTE ≥ 2 MTS

RETIRO LATERAL OPTATIVO (MINIMO 3 MTS)

SOBRE LINEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRÁ TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA, EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

TIPOLOGIA EDILICIA
ESPACIO PÚBLICO

LIBRE

TIPOLOGIA DIFERENCIADA POR TIPO DE ARTERIA: BULEVAR, AVENIDA, CALLE PRINCIPAL O SECUNDARIA. COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO, IMAGEN HOMOGENEA DE VEREDAS, Y ALUMBRADO PÚBLICO. PROHIBICION DE JARDINERAS ELEVADAS.

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

F.O.T. = 1.2*

PARCELA MIN. = 12/300

C.A.S. = 0.2

DENSIDAD MAXIMA = 150 hab./HA

DENSIDAD POTENCIAL= 300 hab./HA

ALT. MAX. = 10M (3 PISOS)

PAISAJE

COMPLETAMIENTO Y UNIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO

PAISAJE URBANO BARRIAL CONFORMANDO EDIFICACIONES CON RETIRO DE FRENTE Y TEJIDO SEMIABIERTO, DONDE SE DIFERENCIAN LOS SECTORES UBICADOS SOBRE VÍAS PRINCIPALES DE LOS ENCLAVES VECINALES. SE REFUERZA LA IMAGEN Y CARACTERÍSTICAS IDENTIFICATORIAS DE CADA SECTOR Y BARRIO LAS AVENIDAS PRINCIPALES QUE CRUZAN LA ZONA MANTIENEN EL CARÁCTER GENERAL DE ESAS VÍAS. REFORESTACIÓN DE AVENIDAS Y CIRCUNVALACIÓN, REFUNCIÓNALIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES EXISTENTES. TRATAMIENTO PARQUIZADO DE RETIROS DE FRENTE COMPLETAN LA IMAGEN DE LA ZONA.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE (1ª PRIORIDAD), DESAGUES PLUVIALES (2ª PRIORIDAD) CLOACAS (2ª PRIORIDAD), RED DE GAS (3ª PRIORIDAD) Y PAVIMENTO (4ª PRIORIDAD)

DISPOSICIONES PARTICULARES

- LOS PROYECTOS INTEGRALES (PÚBLICOS O PRIVADOS) DEBERÁN ARMONIZAR CON LA IMAGEN DE LA ZONA. LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE PODRÁ DENEGAR SU APROBACION SI POR SU TIPOLOGIA PRODUCEN IMPACTO NEGATIVO EN EL ENTORNO.

- SE UTILIZARAN LOS ESPACIOS VERDES A CEDER PARA PRODUCIR LA INTEGRACION AL BARRIO CIRCUNDANTE.

- LAS MANZANAS A CONFORMAR TIENEN QUE RESPETAR LA TIPOLOGÍA GENERAL SIGUIENDO EL TRAZADO DE CALLES DE 17.20 m, EXCEPTO QUE SE TRATE DE CALLES SECUNDARIAS INTERIORES DE UN CONJUNTO QUE PODRÁN SER DE 15 m. NO SE ADMITIRÁN CALLES INTERNAS DE PENETRACIÓN Y RETORNO EN MANZANA O BLOQUES SUPERIORES A LA SUPERFICIE DE LAS QUINTAS HISTORICAS.

- SE URBANIZARÁN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL AREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.
- SE PRODUCIRAN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DEPENDENCIA PUBLICA CORRESPONDIENTE PODRA OTORGAR LA PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.
- LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN Y LAS AVENIDAS DE INTERCONEXION ADMITEN USOS COMPLEMENTARIOS ESPECIALES, CON UN NOMENCLADOR MAS AMPLIO A LOS GENERALES DE LA ZONA, QUE ESTÁN INDICADOS EN LAS PLANILLAS DE USO DEL CAPÍTULO V.
- SE ESTABLECE UN RADIO DE PROTECCIÓN DE 200 m ALREDEDOR DEL HOSPITAL MUNICIPAL MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE ZONA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES QUE PUEDAN RESULTAR MOLESTAS.
- DENSIDAD POTENCIAL 300 HAB/HA CON SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.

Sobre Av. Dindart e/ Solanet y Miguenz

FOT= 2.5. PARCELA MIN= 15/375. DENSIDAD MAXIMA= 500 hab./HA. ALTURA MAXIMA= 19 m (6 pisos).
MORFOLOGIAS SIN RETIROS DE FRENTE

Sobre Av. Colón e/ Miguenz y Solanet

FOT= 2,4. PARCELA MIN= 15/375. DENSIDAD MAXIMA= 500 hab./HA. ALTURA MAXIMA= 13 m (4 pisos).
MORFOLOGIAS SIN RETIRO DE FRENTE

Sobre Av. Solanet en parcelas linderas a la Vía Férrea.

FOT= 1,00. ALTURA MAXIMA= 7 m (2 pisos).

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA RESIDENCIAL 3

R3

CARACTER

RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSOLIDACION QUE PERMITE USOS MIXTOS COMPATIBLES CON EL PREDOMINANTE

OBJETIVO A LOGRAR

CONSOLIDAR LOS SECTORES COMPLETANDO LAS PARCELAS, FRACCIONES LIBRES Y PROVISION DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.
MEJORAR LA CALIDAD CONSTRUCTIVA E IMAGEN DE LA EDIFICACIÓN
MEJORAR EL ESPACIO PÚBLICO A TRAVES DE LA INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA
INCLUYE SECTORES DE COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

USOS

DOMINANTE	RESIDENCIAL
COMPLEMENTARIO	COMERCIOS DIARIOS, TALLERES, DEPOSITOS Y SERVICIOS DETERMINADOS EN PLANILLA DE USOS
CONDICIONADO	TALLERES Y DEPOSITOS DE GRAN PORTE

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS RETIRO DE FRENTE Y LATERAL OPTATIVO ≥ 3 MTS
SOBRE LINEA DE FONDO INTERNO LA CONSTRUCCIÓN NO PODRA TENER MAS DE 3.5 m DE ALTURA, EN CASO DE RETIRO DE LA LINEA DE FONDO, LA DISTANCIA DEBERÁ SER MAYOR O IGUAL A LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

TIPOLOGIA EDILICIA LIBRE. DISEÑO ARQUITECTONICO DE TODAS LAS FACHADAS, INCLUSO PARA TALLERES Y DEPOSITOS.

ESPACIO PÚBLICO IMAGEN HOMOGENEA SEGÚN JERARQUÍA Y TIPO DE CALLE.
VEREDAS CON FRANJA VERDE CONTINUA ARBOLADA

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

F.O.S. = 0.6

F.O.T. = 1*

PARCELA MIN.=12/300

C.A.S. = 0.3

DENSIDAD ACTUAL= 150 hab/ha

DENSIDAD POTENCIAL= 300 hab/ha

ALT. MAX. = 7m (2 PISOS)

PAISAJE

CONFORMADO POR TIPOLOGÍAS DE USO MIXTO Y UNIFORMIDAD DE ALTURAS, MATIZADO POR LA DINÁMICA DE ZONAS DE VIVIENDA Y TRABAJO. UNIFICACION DE IMAGEN MEDIANTE EL TRATAMIENTO HOMOGÉNEO DEL ESPACIO PÚBLICO CON FRANJAS VERDES EN ACERAS, VEREDAS REDUCIDAS Y ARBOLADO URBANO EN LOS ENCLAVES. LAS AVENIDAS PRINCIPALES QUE CRUZAN LA ZONA MANTIENEN EL CARÁCTER GENERAL DE ESAS VÍAS.

REFORESTACION DE AVENIDAS Y CIRCUNVALACION. REFUNCIONALIZACION DE ESPACIOS VERDES EXISTENTES. TRATAMIENTO PARQUIZADO DE RETIROS DE FRENTE COMPLETAN LA IMAGEN DE LA ZONA.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE (completamiento 1° prioridad), DESAGUES PLUVIALES (2da prioridad), CLOACAS (2da prioridad), RED DE GAS (3ra prioridad), VEREDAS (2da prioridad) PAVIMENTO (4ta prioridad)

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE PREFERENCIA EN RETIROS DE FRENTE, CERCOS Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA PARQUIZADOS
- CERCOS TRASPARENTES: MAMPOSTERÍA ALTURA MÁXIMA 50 CM
- A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO, ARTICULADO MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.
- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS DE FORMA DE DIVISIÓN CUATRO QUINTAS, ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MINIMO DE LAS ARTERIAS QUE CORRESPONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTEN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MINIMO ES DE 17:32 m.
- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.
- SE URBANIZARAN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL AREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.
- SE PRODUCIRAN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DEPENDENCIA PUBLICA CORRESPONDIENTE PODRA OTORGAR LA PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.
- DENSIDAD POTENCIAL 300HAB/HA EXCLUSIVAMENTE CON SERVICIOS DE AGUA CORRIENTE Y LUZ.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA DE RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA

RU

CARACTER

-SECTORES DE LA CIUDAD LOCALIZADOS EN PROXIMIDAD A LA ZONA AMANZANADA O DENTRO DE ELLA, NECESARIA PARA LA AMPLIACIÓN A FUTURO DE LA PLANTA URBANA, SEGÚN CRECIMIENTO QUE SE DETECTE.

OBJETIVO A LOGRAR

-PRESERVAR TIERRAS SIN AMANZANAR PARA UN FUTURO PROCESO DE AMPLIACIÓN URBANA, (NUEVO TRAZADO, APERTURAS DE CALLES, CESIONES Y RECONFORMACIÓN PARCELARIA).

PAISAJE

ZONA A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO TIPO JARDIN, MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.
APERTURA DEL TRAZADO DE CALLES, Y CONFIGURACIÓN DE UN EJE BARRIAL CALIFICADO POR LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS VERDES Y DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, QUE OTORQUE IDENTIDAD A LA ZONA, PONIENDO DE RELIEVE Y REFORZANDO LA IMAGEN E IDENTIDAD DE CADA BARRIO.

SERVICIOS

MEJORADO DE CALLES VECINALES, DESAGUES PLUVIALES.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- LAS NOMENCLATURAS QUE A CONTINUACION SE DETALLAN TOMARAN LOS INDICADORES DE LA ZONA RESIDENCIAL 3, TENIENDO LA APTITUD Y SERVICIOS CORRESPONDIENTES SEGÚN LOS ART 16,17, 18 DE LA LEY 8912/77 Y SERÁ COMBALIDADA POR ORDENANZA SIMPLE E INFORMANDO AL ORGANISMO PROVINCIAL CORRESPONDIENTE DE SU CAMBIO DE USO:

CIRCUNSCRIPCIÓN II, SECCION B:

- * CHACRA 92, FRACCION IV, V.
- * CHACRA 93, FRACCION V, VI.
- * CHACRA 94, FRACCIÓN VI, VII
- * CHACRA 113, FRACCIÓN I, PARCELAS 3,4,5,6
- * CHACRA 113, FRACCIÓN II, PARCELAS 3,4,5
- * CHACRA 113, FRACCIÓN III
- * CHACRA 130, FRACCION I, PARCELAS 2a, 3a, 4b, 5, 6, 7a, 8, 9, 10a.
- * CHACRA 147, PARCELAS 1b, 1c, 1d, 6a, 6e, 6f, 7.

- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LA CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISION DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MINIMO DE ARTERIAS QUE CORRESPONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTEN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MINIMO ES 17:32 m.

- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN.

- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.

- SE URBANIZARAN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL AREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.

- SE PRODUCIRAN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE PODRA OTORGAR PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACION DE CADA SECTOR. (UNA VEZ FINALIZADO EL PROCESO DE SUBDIVISIÓN Y TENIENDO LOS SERVICIOS DE AGUA Y LUZ FORMARÁ PARTE DE LA **ZONA RESIDENCIAL 3**).

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

RE

CARACTER

BARRIOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BAJA DENSIDAD Y TIPOLOGIA PARQUE.

OBJETIVO A LOGRAR

-CONSEGUIR LA OCUPACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE URBANIZACIONES DE CONJUNTO QUE PRESENTEN UNA TIPOLOGIA ABIERTA RODEADA DE VERDE DE ALTA CALIDAD URBANÍSTICA Y HABITACIONAL.
-COMPLETAR EL ACCESO CON UNA FRANJA DE TRANSICIÓN CONFORMADA POR URBANIZACION DE BORDE URBANO DE BAJA DENSIDAD Y VALOR PAISAJÍSTICO RELEVANTE.
-PLANTEAR UN TRAZADO Y TEJIDO NO TRADICIONALES PARA LA LOCALIDAD COMO NUEVA OFERTA DE ZONA RESIDENCIAL CALIFICADA.

USOS

RESIDENCIAL EXCLUSIVO

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS* RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE ≥ 5 METROS
RETIRO OBLIGATORIO LATERAL MINIMO 3 METROS
RETIRO OBLIGATORIO MINIMO DE FONDO = 5 METROS
CENTRO LIBRE DE MANZANA: LIBRE

TIPOLOGIA EDILICIA LIBRE

ESPACIO PÚBLICO TRAZADO EN MANZANAS CON CALLES SEMIPASANTES O BLOQUES DEL TAMAÑO DE LAS QUINTAS CON CALLES INTERNAS SIN SALIDA. DISEÑO PARTICULARIZADO

INDICADORES

F.O.S. = 0.4 **C.A.S. = 0.5**
F.O.T. = 0.6 **DENSIDAD MAXIMA= 50 HAB/HA**
PARCELA. MIN. = 30/1500 **ALT. MAX. = 6 m (2 PISOS)**

PAISAJE

PROYECTO PARTICULARIZADO DE CONJUNTO. EDIFICACION EXCENTA / TEJIDO ABIERTO CON ESPACIOS LIBRES PARQUIZADOS. ARBOLADO URBANO EN DOBLE FILA. CALZADA REDUCIDA EN CALLES INTERIORES. PARQUIZACION DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. CERCOS TRASPARENTES CON MAMPOSTERIA DE ALTURA MAXIMA 50 CM. SE ADMITE ELIMINACIÓN DE CERCO DE FRENTE SOBRE LM Y PARCIAL O TOTAL EN LAS RESTANTES LINEAS DIVISORIAS.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, MEJORADO EN CALLES VECINALES, DESAGUES PLUVIALES.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MINIMO DE ARTERIAS QUE CORRESPONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTEN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MINIMO ES 17:32 m.
- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.
-SE PRODUCIRÁN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL PODRÁ OTORGAR PREFACTIBILIDAD TECNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL

CARACTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL Y SU EJECUCIÓN OBLIGATORIA AL MOMENTO DE HABILITACIÓN DE CADA SECTOR.

ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN

- PROHIBIDOS CERCOS ALTOS NO TRANSPARENTES.
- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA PARQUIZADOS Y ARBOLADOS.
- SECTOR DE LOCALIZACIÓN PARA ACTIVIDADES DE USO TURISTICO
- DENSIDAD MAXIMA EXCLUSIVAMENTE CON SERVICIOS DE AGUA CORRIENTE Y LUZ.
- LOS SERVICIOS DE AGUA Y CLOACA DEBEN SER POR ISTEMA INDIVIDUAL, NO ES NECESARIO QUE SEAN URBANIZACIONES DE CONJUNTO.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ZONA DE RESERVA DE AMPLIACIÓN RESIDENCIAL EXTRAURBANA

RRE

CARACTER

-SERÁ RESERVADA PARA EL FUTURO CRECIMIENTO DEL RESIDENCIAL EXTRAURBANO.

OBJETIVO A LOGRAR

- PRESERVAR LA ZONA DE USOS QUE PUEDAN LLEGAR A SER CONFLICTIVOS EN UNA FUTURA URBANIZACIÓN DEL ÁREA.

PAISAJE

ZONA A CONSOLIDAR CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y TEJIDO SEMI ABIERTO TIPO JARDIN, MEDIANTE EL SISTEMA CIRCULATORIO PLANIFICADO.

APERTURA DEL TRAZADO DE CALLES, Y CONFIGURACIÓN DE UN EJE BARRIAL CALIFICADO POR LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS ESPACIOS VERDES Y DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, QUE OTORQUE IDENTIDAD A LA ZONA, PONIENDO DE RELIEVE Y REFORZANDO LA IMAGEN E IDENTIDAD DE CADA BARRIO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- LAS NOMENCLATURAS QUE A CONTINUACION SE DETALLAN TOMARAN LOS INDICADORES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANO, TENIENDO LA APTITUD Y SERVICIOS CORRESPONDIENTES Y SERÁ COMBALIDADA POR ORDENANZA SIMPLE E INFORMANDO AL ORGANISMO PROVINCIAL CORRESPONDIENTE DE SU CAMBIO DE USO:

CIRCUNSCRIPCIÓN II, SECCION B:

- * CHACRA 114a, PARCELAS 1, 2a.
- * CHACRA 114aa, PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.
- * CHACRA 114, FRACCIÓN I, PARCELAS 1a, 2d, 2e, 3, 4a.
- * CHACRA 114, FRACCIÓN II, PARCELAS 1b, 1c, 2.
- * CHACRA 114, FRACCIÓN III, PARCELAS 1, 2, 3.

-SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LA CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISION DE CUATRO QUINTAS ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MINIMO DE ARTERIAS QUE CORRESPONDERIA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTEN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MINIMO ES 17:32 m.

- ARBOLADO Y EQUIPAMIENTO URBANO PROYECTO PARTICULARIZADO A REALIZAR EN EL MOMENTO DE OTORGAR FACTIBILIDAD DEL EMPRENDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL PLANO DE DIVISIÓN.

- NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS DE PROLONGACIÓN DE LAS CALLES URBANAS.

-SE URBANIZARAN EN PRIMERA INSTANCIA LOS SECTORES LINDEROS AL AREA URBANA CONSOLIDADA Y SE CONTINUARÁ EN LA MEDIDA QUE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS HAGA NECESARIA NUEVAS AMPLIACIONES.

- SE PRODUCIRAN A SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS QUIENES DEBERÁN ELABORAR EL ANTEPROYECTO PARTICULARIZADO DE URBANIZACIÓN PARA OBTENER PREFACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN. LA DEPENDENCIA PUBLICA CORRESPONDIENTE PODRA OTORGAR PREFACTIBILIDAD TÉCNICA SI EL ANTEPROYECTO SE ENCUADRA EN EL CARÁCTER Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO ESTABLECIDOS. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SERÁ A EXCLUSIVO COSTO DE LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES SIN PROMOCIÓN MUNICIPAL.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

AREA COMPLEMENTARIA 1

AC1

CARACTER	ZONA DE TRANSICION DE USO MIXTO DECLARADA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL
OBJETIVO A LOGRAR	-FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PERMITIDAS -INCORPORAR LAS PARCELAS EXISTENTES A USO EFECTIVO. -CONFORMAR UN ANILLO FORESTADO DE PROTECCIÓN QUE RODEE AL AREA URBANA.

USOS

DOMINANTES	AGROPECUARIO INTENSIVO – FORESTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR – CLUBES DEPORTIVOS
COMPLEMENTARIOS	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
CONDICIONADOS	PLANTAS REGULADORAS DE SERVICIOS URBANOS

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA	EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO ≥ 5 METROS.
------------------	--

ESPACIO PÚBLICO *TRATAMIENTO DE VIAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN*

INDICADORES

PARCELA MÍNIMA: frente mínimo 60 m y 1 HA de superficie. **DENSIDAD:** una vivienda principal por parcela, instalaciones complementarias y de servicio.

FOS: 0.2*

FOT: 0.4

*En caso de construcción de invernáculos desmontables se podrá ocupar hasta el 0.6 del F.O.S.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE FOMENTA LA FORESTACIÓN DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.
- LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO V.
- LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.
- LA VIVIENDA Y EDIFICACIONES EN GENERAL RESPETARÁN LA IMAGEN DE ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y DEL PAISAJE CONTROLADO CON TRATAMIENTO DE TODAS LAS FACHADAS Y ESPACIOS LIBRES TRATADOS Y ARBOLADOS.
- SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN EN CUATRO QUINTAS, ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE LAS ARTERIAS QUE CORRESPONDERÍA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17.32 M.
- SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE LAS TRAZAS DE LAS PROLONGACIONES DE LAS CALLES URBANAS.
- TODA ACTIVIDAD QUE PERMITA LA ZONA SE ENCUENTRA CONDICIONADO A 200 METROS DE DISTANCIA DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO CLOACALES.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

AREA COMPLEMENTARIA 2

AC2

CARÁCTER

ZONA DE TRANSICION DE USO MIXTO DE BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN (MENOR A DENSIDAD DE 30 HAB / HA), LIGADA AL CORREDOR PRODUCTIVO DE LA RUTA NACIONAL 50, A LA ZONAS INDUSTRIALES LOCALES Y A LA ACTIVIDAD RURAL

OBJETIVO A LOGRAR

-FOMENTAR EL INCREMENTO DE AREAS DE APOYO LOGISTICO Y DE SERVICIOS PARA LA PRODUCCIÓN.
-INCORPORAR EL ESPACIO OCIOSO A USO EFECTIVO.
-CONFORMAR UNA ZONA COMPLEMENTARIA DEL AREA URBANA QUE OFERTE TIERRA PARA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE MOLESTAS.

USOS

DOMINANTE SERVICIOS AL AGRO – PRESTACIONES DE SERVICIOS AL AREA URBANA Y SERVICIOS AL CORREDOR DE TRANSPORTE

COMPLEMENTARIO AGROPECUARIO INTENSIVO.

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V.

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO \geq 5 METROS.

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION Y DISEÑO DE COLECTORAS Y CONOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA NACIONAL 50
CARTELERÍA SEGÚN NORMAS GENERALES.

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

DENSIDAD: una vivienda por parcela como complemento al uso dominante, instalaciones complementarias y de servicio.

F.O.S = 0.4*

F.O.T = 0.7*

C.A.S = 0.3

PARCELA MÍN: 60 M. DE FRENTE 4800 M² DE SUP.

* EN PARCELAS PREEXISTENTES MENORES A 4800 M2 F.O.S= 0.5 Y F.O.T. 0.8.

PAISAJE

CON LA IMPRONTA DE UN ÁREA DE SERVICIOS CON PRESENCIA DE FORESTACIÓN DE BORDE Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE FACHADAS DE EDIFICIOS, GALPONES Y DEPÓSITOS, POR SER ZONA FRENTISTA A LA RUTA QUE DA IMAGEN A LA CIUDAD COMO TRANSICIÓN ENTRE LO RURAL Y LO URBANO.

SERVICIOS

ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, TRATAMIENTO DE DESAGÜES CLOCALES E INDUSTRIALES.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-SE FOMENTA LA FORESTACION DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.

-LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO V.

-LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA.

- EL ESTACIONAMIENTO Y LAS OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA DEBERÁN REALIZARSE DENTRO DE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS.

SE ADMITE APERTURA DE CALLES EN LAS CHACRAS EN AMBOS SENTIDOS, DE FORMA DE DIVISIÓN EN CUATRO QUINTAS, ESTABLECIENDO LA CONTINUIDAD DE LA PROYECCIÓN DEL ANCHO MÍNIMO DE LAS ARTERIAS QUE CORRESPONDERÍA POR PROLONGACIÓN DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES, AUNQUE NO ESTÉN ABIERTAS O CEDIDAS AL MOMENTO DE HACER UNA NUEVA APERTURA. EL ANCHO MÍNIMO ES 17.32 M.

-NO SE ADMITE APERTURA DE CALLES INTERNAS EN QUINTAS Y SE ESTABLECE RESTRICCIÓN A LA EDIFICACIÓN SOBRE LAS TRAZAS DE LAS PROLONGACIONES DE LAS CALLES.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

AREA COMPLEMENTARIA 3

AC3

CARÁCTER

ZONA DE TRANSICION DE USO RURAL. DECLARADA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL.

OBJETIVO A LOGRAR

-FOMENTAR EL INCREMENTO DE LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, FORESTAL, HORTÍCOLA, FRUTICOLA, FLORICOLA Y LOS VIVEROS.
-INCORPORAR EL ESPACIO OCIOSO A USO EFECTIVO.

USOS

DOMINANTE AGROPECUARIO – VIVIENDA UNIFAMILIAR
COMPLEMENTARIO CLUBES DEPORTIVOS.
CONDICIONADO CRIADEROS-STUD.

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V.

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDIFICACION RETIRADA DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA, MINIMO \geq 5 METROS.
ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE VIAS DE CIRCULACION
CERCOS PERIMETRALES ARBOLADOS.

INDICADORES

PARCELA MIN: frente mínimo 100 m y 2 HA de superficie.

DENSIDAD: una vivienda principal por parcela, instalaciones complementarias y de servicio.

FOS: 0.2*

FOT: 0.4

*En caso de construcción de invernáculos desmontables se podrá ocupar hasta el 0.6 del F.O.S.

EN PARCELAS PREEXISTENTES MENORES A 2 HA F.O.S= 0.5 Y F.O.T. 0.8.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-SE FOMENTA LA FORESTACIÓN DE PARCELAS Y EL ARBOLADO PERIMETRAL DE PREDIOS.

-ES ZONA DE PRESERVACIÓN POR LO CUAL TODA ACTIVIDAD QUE PUEDA COMPROMETER LA CALIDAD DE LOS RECURSOS AGUA Y SUELO QUEDAN PROHIBIDOS.

-LAS ACTIVIDADES QUE PUEDEN PRODUCIR MOLESTIAS PARA EL AREA URBANA QUEDAN RESTRINGIDAS A RADIOS ESTABLECIDOS EN EL CAPÍTULO V, ESTANDO EXPRESAMENTE PROHIBIDOS NUEVOS CRIADEROS DE AVES, CERDOS Y SIMILARES. LOS STUD PODRAN LOCALIZARSE A MAS DE 1000 METROS DEL LIMITE URBANO (CONDICIONADOS).

-LAS ACTIVIDADES QUE PRODUZCAN ALGUN TIPO DE EFLUENTE, DEBERAN EJECUTAR LAS INSTALACIONES PARA SU TRATAMIENTO DENTRO DE LOS LIMITES DE SU PARCELA.

- A LOS SECTORES DELIMITADOS COMO FUELLE VERDE SE LES ASIGNA USOS DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS, VIVEROS O COMERCIOS DE VENTA DE PLANTAS Y ARTICULOS PARA EQUIPAMIENTO DE PARQUES Y JARDINES.

- NO SE ADMITE LA CREACIÓN DE NUEVAS CALLES INTERNAS EN LAS CHACRAS O QUINTAS DE LA ZONA AC3.

- NO SE ADMITE ERIGIR CONSTRUCCIONES EN LA PROYECCIÓN DE VÍAS DE CIRCUNVALACIÓN, EN LAS FRANJAS CORRESPONDIENTES A LA PROLONGACIÓN DE CALLES, CON UNA RESTRICCIÓN DE ANCHO IGUAL AL DE LA PROYECCIÓN DE LAS CALLES URBANAS, CON UN ANCHO MÍNIMO DE 17.32 m.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

BANDA DE SERVICIO DE RUTA

SR

CARACTER

ZONA LIGADA A LOS ACCESOS DESDE LA RUTA NACIONAL N°50 CAPAZ DE ALBERGAR USOS ESPECIALES RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE, LAS PRESTACIONES PARA EL ÁREA RURAL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA POBLACION Y OTRAS ACTIVIDADES, QUE IDENTIFICAN A AYACUCHO COMO CENTRO URBANO ZONAL.

OBJETIVO A LOGRAR

- DOTAR DE UN LUGAR DONDE SE PUEDAN LOCALIZAR USOS MOLESTOS E INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL-
 -FORTALECER Y REESTRUCTURAR LA ZONA PARA ALBERGAR USOS COMPLEMENTARIOS LIGADOS A LA RUTA, EVITANDO EL ACCESO A LA CIUDAD PARA ALCANZAR ESAS PRESTACIONES.
 -CONFERIR AL ACCESO IMAGEN REPRESENTATIVA QUE CONFIERA RELEVANCIA AL PERFIL DE LA CIUDAD VISTO DESDE LA RUTA
 - ARMONIZAR LA TRANSICIÓN ENTRE EL PAISAJE RURAL Y EL URBANO.
 DIFERENCIAR CIRCULACIONES URBANAS DE LAS PASANTES Y CREAR UNA BARRERA ARBOLADA DE SEPARACIÓN CON LA RUTA COMO PALIATIVO PARA NEUTRALIZAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS DEL TRÁNSITO GENERAL DE LARGA DISTANCIA.

USOS

DOMINANTE SERVICIOS DE RUTA - TALLERES
COMPLEMENTARIO COMERCIOS Y SERVICIOS RURALES Y DE GRAN ENVERGADURA DE USO REGIONAL

* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V.

MORFOLOGIA

RETIROS PARA NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE COLECTORAS DE RUTA Y ACCESOS PRINCIPALES, RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (≥ 5 MTS), LATERAL AMBOS LADOS (≥ 5 MTS). DE FONDO 20 METROS EN PARCELAS DE MANZANAS URBANAS NO AFECTADAS A COLECTORA RETIRO DE FRENTE CORRESPONDEINETE A LA ZONA ADYACENTE Y TIPO DE Y CALLE.

ESPACIO PÚBLICO DISEÑO DE COLECTORAS Y CONOS DE VISIBILIDAD SOBRE RUTA NACIONAL Y ACCESOS. LOS LIMITES PERIMETRALES DEBERAN ESTAR FORESTADOS CARTELERIA SEGUN DISPOSICIONES PARTICULARES CAP VII.

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

F.O.S. = 0.4* **C.A.S. = 0.3**
F.O.T. = 0.7* **DENSIDAD = 1 vivienda/parcela**
PARCELA MIN. = 40/2400 **ALT. MAX. = 9 mts.**

*Para parcelas existentes menores de 2500 M²: F.O.S: 0.6 Y F.O.T: 1.2

PAISAJE

PARQUIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DE EDIFICIOS Y DEPOSITOS PARA VALORIZAR EL ACCESO A LA CIUDAD Y UNA TRANSICIÓN ARMÓNICA CON PAISAJE RURAL.

SERVICIOS

ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, AGUA POTABLE INDIVIDUAL.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-ZONA SUJETA A PROYECTO PARTICULARIZADO DE LA COLECTORA, ROTONDAS Y PUERTAS DE ACCESO.

EJECUCION DEL COMPLETAMIENTO DE COLECTORA CUANDO LA INTENSIDAD DE USO LO HAGA NECESARIO Y ASÍ LO DETERMINE LA SPOSP, LO SOLICITE EL ÁREA DE TRÁNSITO O LOS PROPIETARIOS.

-LA MUNICIPALIDAD PODRA DENEGAR LA APROBACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION CUYO DISEÑO NO CONTRIBUYA A CREAR IMAGEN DE FRANJA DE ACCESO APROPIADA SEGÚN LINEAMIENTOS DEL PLAN.

-CARTELERIA SUJETA A NORMAS GENERALES. SE ADMITIRA LA CARTELERIA CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS QUE INDIQUEN NOMBRE Y RUBRO DE ACTIVIDAD. LOCALIZAR SOBRE LA FACHADA DE LA EDIFICACION O EN COLUMNA UBICADA EN EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA. LA DEPENDENCIA PUBLICA PODRA DENEGAR EL PERMISO DE CARTELERIA SI INTERRUMPE VISUALES O NO ES COMPATIBLE CON LA IMAGEN QUE SE PROMUEVE PARA LA ZONA.

- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SOLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.

- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARÁ DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE SE UBICUEN EN EL AREA DEBERAN CERRAR EL PERIMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 metros.

- LOS ESPACIOS LIBRES DENTRO DE LA PARCELA PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.

- SE ADMITE UNA VIVIENDA COMO COMPLEMENTO POR PARCELA PARA EL ENCARGADO O CUIDADOR.

- PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS CESIÓN AL FISCO DEL 5% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE A DIVIDIR.

Sobre RUTA 50, en CHACRAS 158-159-160-161-162-163:

PARCELA MIN: 60/4800

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

CORREDOR COMERCIAL

CC

CARACTER

ALINEAMIENTO COMERCIAL PRINCIPAL, CON MAYOR EXCLUSIVIDAD Y CONCENTRACION DE LOCALES.

OBJETIVOS A LOGRAR

-CONFORMAR UN ESPACIO JERARQUIZADO DE CENTRALIDAD COMERCIAL Y CONCENTRACION DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL ABASTECIMIENTO PERIÓDICO Y OCACIONAL Y SERVICIOS A LA POBLACION DE LA CIUDAD Y DEL PARTIDO.
- AUMENTAR LA SUPERFICIE ALINEADA DE USO COMERCIAL CENTRAL
- PROMOVER LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y EL COMPRE LOCAL.

USOS

DOMINANTE COMERCIAL Y SERVICIOS COMERCIALES
COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL Y SERVICIOS PARA LA POBLACION

* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

RETIROS EDIFICACIÓN SOBRE LINEA MUNICIPAL SIN RETIROS LATERALES.
SE ADMITE UN RETIRO LATERAL PARA USO NO RESIDENCIAL EN PARCELAS DE FRENTE \geq DE 20 MTS. (MAXIMO 2.5 MTS.)

TIPOLOGIA EDILICIA LA DE LAS ZONAS R1 Y R2. SEGÚN CORRESPONDA A SU ENTORNO.

ESPACIO PÚBLICO NO SE ADMITE INVASION DEL ESPACIO PÚBLICO CON TOLDOS, MARQUESINAS O CONSTRUCCIONES PERMANENTES DE CUALQUIER TIPO.
TOLDOS REBATIBLES A DISTANCIA NO MAYOR A 1.50 MT DE LA L.M.
COMPLETAMIENTO Y UNIFICACION DEL ARBOLADO URBANO UBICADO SEGUN LAS INDICACIONES DE LA CADA TRAMO

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

LOS DE LAS ZONAS QUE ATRAVIESAN *

PAISAJE

-URBANO CENTRAL DE MÁXIMA ACTIVIDAD. ES DOMINANTE EL PAISAJE DEL CORREDOR POR SOBRE EL DE LA ZONA QUE ATRAVIESA. ESTA DADO POR EL PARAMENTO CONTINUO DE VIDRIERAS, CON TOLDOS, CARTELERÍA Y MOBILIARIO URBANO CONTROLADO.

- DISEÑO PARTICULARIZADO CON VEREDA CONTINUA DE 2METROS Y FRANJA VERDE.

- DISEÑO INTEGRADO DEL MOBILIARIO URBANO EN TODO EL RECORRIDO. NO SE ADMITE UBICACIÓN DE ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO QUE NO SEAN AUTORIZADOS POR LA DEPENDENCIA PÚBLICA.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, RED DE AGUA CORRIENTE, DESAGUES CLOACALES Y PLUVIALES, PAVIMENTO, RED DE GAS, TELEFONO Y CABLE.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LOS CARTELES COMERCIALES NO PODRAN SOBRESALIR DE LA LINEA MUNICIPAL MAS DE 0.33CM, ESTARAN COLOCADOS POR SOBRE EL NIVEL DE CIRCULACION PEATONAL Y TENDRAN DIMENSIONES PARTICULARES SEGUN DISEÑO (NO SUPERARAN EL M2 DE SUPERFICIE). SE PERMITIRA LA PROPAGANDA COMERCIAL SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO VII. QUEDAN A CRITERIO DE LA OFICINA TECNICA MUNICIPAL LA APROBACION DE COLORES Y TEXTOS QUE PUEDAN CONTAMINAR VISUALMENTE Y/O AFECTAR LA IMAGEN URBANA.

NO SE PERMITEN ESTRUCTURAS VERTICALES DE SOSTEN DE CUBIERTAS U OBJETOS DE CUALQUIER NATURALEZA EN LA VEREDA, EXCEPTO LOS CORRESPONDIENTES AL DISEÑO DE CONJUNTO, TALES COMO CARTELERAS DE INFORMACIÓN TURÍSTICA UBICADAS EN LA VÍA PÚBLICA.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO

SIP

CARACTER	SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION EXCLUSIVA DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS. PROYECTO ENCUADRADO EN EL DTO LEY 10119/83 Y DTO REGLAMENTARIO 3487/91 Y APROBADO POR AUTORIDAD PROVINCIAL Y ORDENANZA MUNICIPAL PARTICULARIZADA.
OBJETIVO A LOGRAR	-PROMOCIONAR EL SECTOR, BRINDAR ASESORAMIENTO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS TÉCNICAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES DE COMPETENCIA PARA FACILITAR LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FAVORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL. -DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DETERMINADOS POR EL PROYECTO APROBADO. -FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODOS LOS EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS

DOMINANTE INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM 5.1.3.)

COMPLEMENTARIO SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V.

MORFOLOGIA

RETIROS RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE (\geq 5MTS), LATERAL AMBOS LADOS (\geq 5 MTS) DE FONDO \geq 20% DE LA PROFUNDIDAD DEL PREDIO

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADAS CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACION PUBLICA

APERTURA Y TRATAMIENTO DE CALLES INTERIORES SEGUN PROYECTO DE CONJUNTO

*VER NORMAS GENERALES ITEM 4.2.6.

INDICADORES

F.O.S. = 0.5

C.A.S. = 0.2

F.O.T. = 0.7

ALT. MAX. = 9 metros

PARCELA MIN. = 40/2400

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEL SECTOR: CORRESPONDE COMO MÍNIMO 5% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO.

PAISAJE

PARQUIZACION DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGUN NORMAS PARTICULARES FORESTACION DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.

EL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO 1, POR SU LOCALIZACIÓN IMPACTA LA IMAGEN DEL ACCESO Y POR TANTO DEBE SER PARTICULARMENTE CUIDADA LA CALIDAD DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES Y TRATAMIENTO DE CERCOS Y ESTADO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS PARCELAS.

PARQUIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS PARTICULARES, SE PROPICIA FORESTACIÓN DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.

CARTELERIA SEGÚN NORMAS GENERALES CAP VII

SERVICIOS

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PARCELARIO - MEJORADO EN CIRCULACIÓN INTERNA.

CERCO PERIMETRAL Y BANDA PERIMETRAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FORESTADA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I y II SEGUN DTO. 1741/95 REGLAMENTARIO DE LA LEY Nº 11.459/93
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SÓLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARA DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERAN CERRAR EL PERIMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS.
- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERAN SER ARBOLADOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- TRAZADO INTERNO, PARCELAMIENTO. SEGUN PROYECTO PARTICULARIZADO APROBADO.
- LOS SERVICIOS ESENCIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL, SE EJECUTARÁN EN FORMA PAULATINA, EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO 3487/91 Y LOS COMPLEMENTARIOS EN FORMA PROGRESIVA EN LA MEDIDA QUE SE VAYAN LOCALIZANDO EMPRESAS.
- EL SECTOR CUENTA CON APTITUD HIDRÁULICA Y CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS ESENCIALES OTORGADA POR AUTORIDAD COMPETENTE.
- ESTA PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

RESERVA DE ZONA INDUSTRIAL

RZI

CARACTER

SECTOR DESTINADO A LA LOCALIZACION EXCLUSIVA DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DE ALMACENAJE Y DEPOSITOS. PROYECTO ENCUADRADO EN EL DTO LEY 10119/83 Y DTO REGLAMENTARIO 3487/91 Y APROBADO POR AUTORIDAD PROVINCIAL Y ORDENANZA MUNICIPAL PARTICULARIZADA.

OBJETIVO A LOGRAR

-PROMOCIONAR EL SECTOR, BRINDAR ASESORAMIENTO A TRAVÉS DE LAS ÁREAS TÉCNICAS MUNICIPALES Y PROVINCIALES DE COMPETENCIA PARA FACILITAR LA GESTIÓN DE PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL Y CREAR CONDICIONES FAVORABLES, COMODIDADES E INCENTIVOS PARA LA RADICACION INDUSTRIAL.
-DOTAR AL SECTOR DE TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DETERMINADOS POR EL PROYECTO APROBADO.
-FOMENTAR LA LOCALIZACION DE TODOS LOS EMPRENDIMIENTO QUE POR SU ESCALA Y MOLESTIA NO PUEDA ESTAR EN EL AREA URBANA O PROXIMO A ELLA.

USOS

DOMINANTE INDUSTRIAL (VER NORMAS GENERALES ITEM 5.1.3.)

COMPLEMENTARIO SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V.

PAISAJE

PARQUIZACION DE ESPACIO LIBRE DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGUN NORMAS PARTICULARES FORESTACION DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.

EL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO 1, POR SU LOCALIZACIÓN IMPACTA LA IMAGEN DEL ACCESO Y POR TANTO DEBE SER PARTICULARMENTE CUIDADA LA CALIDAD DEL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES Y TRATAMIENTO DE CERCOS Y ESTADO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS PARCELAS.

PARQUIZACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELAS Y ARBOLADO DE CALLES SEGÚN NORMAS PARTICULARES, SE PROPICIA FORESTACIÓN DE TODO EL PERIMETRO DE LA ZONA.

CARTELERIA SEGÚN NORMAS GENERALES CAP VII

SERVICIOS

ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PARCELARIO - MEJORADO EN CIRCULACIÓN INTERNA – TELÉFONOS. CERCO PERIMETRAL Y BANDA PERIMETRAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL FORESTADA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- SE ADMITIRÁN INDUSTRIAS CLASE I, II Y III SEGUN DTO. 1741/95 REGLAMENTARIO DE LA LEY N° 11.459/93
- LOS ESTABLECIMIENTOS QUE PRODUZCAN EFLUENTES LIQUIDOS, SÓLIDOS O GASEOSOS DEBERAN REALIZAR EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS DENTRO DE SU PARCELA.
- EL MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA SE REALIZARA DENTRO DE LOS LIMITES DE CADA PARCELA, IGUAL QUE EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.
- LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DEBERAN CERRAR EL PERIMETRO DE LAS PARCELAS CON ALAMBRADOS DE MALLA DE ALTURA NO MENOR A 2 METROS.
- LOS ESPACIOS CONFIGURADOS POR LOS RETIROS DEBERAN SER ARBOLADOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES PODRAN UTILIZARSE COMO DEPOSITOS A CIELO ABIERTO, DEBIENDO PREVERSE EL CONTROL DE VISUALES.
- TRAZADO INTERNO, PARCELAMIENTO. SEGUN PROYECTO PARTICULARIZADO APROBADO.
- LOS SERVICIOS ESENCIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL, SE EJECUTARÁN EN FORMA PAULATINA, EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO 3487/91 Y LOS COMPLEMENTARIOS EN FORMA PROGRESIVA EN LA MEDIDA QUE SE VAYAN LOCALIZANDO EMPRESAS.
- ESTA PREVISTA FRANJA VERDE DE PROTECCIÓN, QUE DEBERÁ SER ARBOLADA Y FORESTADA FORMANDO CORTINA, RODEANDO TODO EL PERÍMETRO DEL SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO

EDR

CARÁCTER	ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLACIÓN DE CARACTER SEMIPÚBLICOS.
OBJETIVO A LOGRAR	FORTALECIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EXISTENTES Y MEJORAMIENTO DE SUS INSTALACIONES PARA LA PRACTICA DE DEPORTES CON EQUIPAMIENTOS CUBIERTO O DESCUBIERTO. CREACION DE UNA RED DE PRESTACIONES DE ESPACIOS ESPECIALIZADOS PARA LA PRACTICA DEPORTIVA QUE PERMITA PRESTACIONES INTEGRADAS ENTRE INSTITUCIONES, ESCUELAS E INSTALACIONES MUNICIPALES.

USOS

PUNTUALES – DEPORTIVOS – RECREATIVOS

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EN EL AREA URBANA LA DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.
EN EL AREA COMPLEMENTARIA RETIRO DE LINEAS DIVISORIAS DE PARCELA MINIMO 10 METROS

LOCALIZACION

EN LOS SITIOS INDICADOS EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN. LOS NUEVOS ESPACIOS DEPORTIVOS- RECREATIVOS SE PODRÁN EMPLAZAR EN EL ÁREA URBANA, SIN INTERRUMPIR EL TRAZADO CIRCULATORIO PROYECTADO Y EN NUEVAS LOCALIZACIONES DEL ÁREA COMPLEMENTARIA 1 Y 3, EN ESE ORDEN DE PREFERENCIA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-TODA MODIFICACION Y/O AMPLIACION DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE SERA OBJETO DE EVALUACION POR LA DEPENDENCIA PUBLICA., PUDIENDO SER DENEGADA SI NO SE CORRESPONDE CON LA IMAGEN DEL ENTORNO.
-LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN QUEDA SUJETA A EVALUACION DE IMPACTO EN EL SECTOR Y A LOS REGLAMENTOS DE CADA DEPORTE.
-EN AREA URBANA SE EVALUARA EL IMPACTO DE LA ALTURA DE LAS MEDIANERAS Y LA INVASION DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA QUE DEBERA SER RESPETADO.
-CERCOS PERIMETRALES DEBERÁN SER VERDES. EN OTRAS ZONAS RESIDENCIALES DEL AREA URBANA OPTATIVO: CERCO VERDE, DE MAMPOSTERÍA O MIXTO.

LOS USOS QUE NO COINCIDAN CON LOS USOS DE LA ZONA QUEDAN CONDICIONADOS HASTA LA BAJA.

ESPACIO VERDE PÚBLICO

EVP

CARACTER

ESPACIOS DESTINADOS A ESPARCIMIENTO Y RECREACION DE LA POBLACION, DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

OBJETIVO A LOGRAR

-DOTAR A LA LOCALIDAD Y A CADA UNO DE SUS BARRIOS DE ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DISFRUTE DE AMBIENTES NATURALES DE ESPARCIMIENTO.
- MEJORAR LAS CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES URBANAS Y CONTRARESTAR LA POLUCIÓN PROPIA DE LAS ACTIVIDADES INTENSIVAS (TRANSPORTE AUTOMOTOR, PROCESOS PRODUCTIVOS INDUSTRIALES, CONTAMINACIÓN SONORA, INCREMENTO DE ESCORRENTÍA DE AGUAS PLUVIALES, ETC.)
-ALCANZAR LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE EVP EN CADA UNO DE LOS BARRIOS, EN RADIOS DE DISTANCIA QUE PERMITAN LA ACCESIBILIDAD COTIDIANA DE TODOS LOS VECINOS.

USOS

ESPARCIMIENTO Y RECREACION

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA SE CLASIFICAN EN:

PLAZAS, PLAZOLETAS, PATIOS DE JUEGO O VERDES MENORES DE 1HA.
PARQUES Y ESPACIOS ABIERTOS DE MAYOR ESCALA

ESPACIO PÚBLICO PARQUIZADO Y EQUIPADO CON MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTOS RECREATIVO - DEPORTIVOS APROPIADOS PARA EL USO.

LOCALIZACION

SEGÚN PLANO SISTEMA DE ESPACIOS VERDES ANEXO IV

ESPACIOS VERDES ACTUALES Y LOCALIZACION DE LAS FUTURAS CESIONES PARA ESPACIOS VERDES PÚBLICOS SEGÚN DISTRIBUCIÓN TENTATIVA INDICADA EN PLANOS ANEXO VI (DE RESTRICCIONES AL DOMINIO PARA AMPLIACIONES URBANAS O COMPLETAMIENTO DEL TEJIDO).

DISPOSICIONES PARTICULARES

-EL PLAN URBANO ARTICULA LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS EN UN SISTEMA INTEGRADO DE RECORRIDOS QUE CONFORMA UNA RED QUE ABARCA TODA LA CIUDAD, DIFERENCIÁNDOLOS POR TIPOS DERIVADOS DE SU UBICACIÓN Y SERVICIO: VECINAL, URBANO O REGIONAL, POR FRECUENCIA DE UTILIZACIÓN: DIARIA, SEMANAL O PERIÓDICA Y DESTINO: A ACTIVIDADES DE RECREACIÓN PASIVA O ACTIVA, ASIGNANDO TRATAMIENTO Y EQUIPAMIENTO ADECUADO A CADA TIPO.

-EI PROGRAMA DE ESPACIO VERDE PÚBLICO DEFINIRA EL CARACTER ESPECÍFICO DE CADA UNO DE LOS ESPACIOS, DISCRIMINANDO EL TIPO DE USUARIO (USO PREFERENTE DE NIÑOS, ADOLESCENTES O TERCERA EDAD, ETC.) Y SUS DEMANDAS DE EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO.

-LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS IRAN DEFINIENDO LAS PARTICULARIDADES DE CADA UNO EN FUNCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS Y BARRIOS A SERVIR Y SUS HABITANTES.

-QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO ERIGIR CUALQUIER TIPO DE EDIFICACION CON SUPERFICIE CUBIERTA EN LOS ESPACIOS VERDES O LIBRES PÚBLICOS. EN LOS DE MAYOR ESCALA, QUE DEFINEN LAPROS EXTENDIDOS DE PERMANENCIA, LAS CONSTRUCCIONES DE SANITARIOS Y INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS INDISPENSABLES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS, DEBERÁ AJUSTARSE A LÍMITES DE SUPERFICIE EDIFICADA EXPRESAMENTE INDICADA EN LOS PROYECTOS PARTICULARIZADOS DE CONJUNTO, LOS QUE SERÁN ELABORADOS Y GESTIONADOS POR LA SPOSP Y APROBADOS POR ORDENANZA JUNTO A LA ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA PARA SU EJECUCIÓN.

EN EL ESTUDIO PARTICULARIZADO DEL COMPLEJO ESTACION SE DELIMITARAN CON PRECISION LAS DISTINTAS ZONAS DE ACTIVIDAD, LOS NUEVOS ESPACIOS A AFECTAR COMO EVP, LOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CON EDIFICACION Y LAS EDIFICACIONES A PRESERVAR Y O RECUPERAR.

DENOMINACION:

PLAZA SAN MARTIN (I - A - 51)
PLAZA DE LA USINA (I - A - 46 - 10A)
PLAZA COLON (I - A - 1)
PLAZA SARMIENTO (I - A - 8)
PLAZA CIAÑO (I - A - 89)
PLAZA BELGRANO (I - A - 96)
PLAZA BARRIO CASTOR ECHEVERRIA (I - B - 10C - 2)
PLAZA CIC (I - B - 11F - 4-5)
PLAZA FELICIANO DEVITA (ARDILLITAS) (I - B - 13B - 3,4,19)
PLAZA BARRIO FAVALORO (I - B - 21F)
PLAZA CHE GUEVARA (I - B - 25C - 1a; 1g, 4)
PLAZA (I - B - 37C - 5-6)
PLAZA (I - B - 41C - 7-9)
PLAZA DE LOS MILITANTES (I - B - 52D)
PLAZA TATA VARGAS (I - B - 50 - 2,3)
PLAZA BELLAS ARTES (I - B - 63D)
PLAZOLETA ROTARY (I - B - 35D - 12D)
PLAZA JOSE HERNANDEZ (I - B - 26 - 1b,1c,1d) (26g) (27a - 2a) (27C) (27D) (27E) (27F) (27G) (27H) (27K)
PLAZA CARLOS GARDEL (I - B - 23E - 12,13,14,15)
PLAZA MATERNAL (I - B - 15H - 1,2)
PLAZA BARRIO SANTA TERESITA (I - B - 2G - 1,3)

CHACRA MUNICIPAL

CM

CARÁCTER

ESPACIO DESTINADO A ESPARCIMIENTO DEPORTIVO Y RECREACION DE LA POBLACION DE CARÁCTER PÚBLICO CON PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA Y SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO

OBJETIVO A LOGRAR

-DAR PROYECCIÓN AL PARQUE APORTÁNDOLE ATRACTIVOS QUE AYUDEN A CAPTAR USUARIOS EXTERNOS PARA PROMOCIÓN DE LA CIUDAD Y SUS ACTIVIDADES.
-JERARQUIZAR EL CONJUNTO MEDIANTE LA INTEGRACION Y EL DESARROLLO PLENO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE USO ESPECIFICO A DEFINIR EN UN PROYECTO PARTICULARIZADO.

USOS

DOMINANTE ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO PARA ACTIVIDADES ESPECIFICAS
COMPLEMENTARIO INSTALACIONES DE SERVICIO Y APOYO DEL PARQUE

USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDILICIA SE ADMITEN UNICAMENTE LAS INSTALACIONES DE SERVICIO INDISPENSABLES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DOMINANTES Y CON UN DISEÑO ACORDE CON EL CARÁCTER DEL ESPACIO VERDE PÚBLICO

PAISAJE

ESPACIO VERDE FORESTADO Y PARQUIZADO.
DIVERSIFICACION DE SECTORES CON ARBOLADO Y PARQUIZADO DIFERENCIADO POR TIPOS Y COLORES SEGUN EPOCAS DEL AÑO.
CONTRASTE ENTRE ESPACIOS DE USO ACTIVO Y USO PASIVO
ZONA DE RESERVA ECOLOGICA A PRESERVAR.

SERVICIOS

ALUMBRADO, ENERGÍA ELECTRICA.

DISPOSICIONES PARTICULARES

SEGÚN LINEAMIENTOS DE ANTEPROYECTO. VER TITULO XIV, ARTICULO 14.3.1

COMPLEJO ESTACION

CE

CARÁCTER

ESPACIO DESTINADO A USO SOCIAL DE ESPARCIMIENTO Y RECREACION DE LA POBLACION DE CARÁCTER PÚBLICO VINCULADO A LA ESTACIÓN FERROVIARIA SUJETO A UN PROYECTO PARTICULARIZADO QUE CONTEMPLA UN CENTRO CULTURAL, OFERTA DE ESPACIOS ABIERTOS Y CUBIERTOS RECUPERANDO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

OBJETIVO A LOGRAR

-DESARROLLAR UN PROYECTO INTEGRAL DEL CUADRO DE LA ESTACIÓN DE AYACUCHO, HACIENDO COMPATIBLE LA IMPLANTACION URBANA DEL USO FERROVIARIO QUE GENERA UNA BARRERA ESPACIAL Y FUNCIONAL.
-REFUNCIONALIZAR EL SECTOR, INCORPORANDO A LOS ESPACIOS VERDES EXISTENTES OTROS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES

USOS

DOMINANTE ESPACIO VERDE QUE ADMITE USOS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DIVERSOS SEGUN PLANILLA DE USOS

CONDICIONADO VIVIENDAS

* USOS ADMITIDOS VER ANEXO PLANILLAS DE USO Cap. V

MORFOLOGIA Y PAISAJE

IMAGEN DE CONJUNTO INTEGRADO AL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE, CON FUERTE IMPRONTA DEL ESPACIO ABIERTO POR SOBRE EL CUBIERTO, CON CONSTRUCCIONES HISTÓRICAS REFUNCIONALIZADAS Y NUEVOS EQUIPAMIENTOS. SE DELIMITARÁN EN EL PROYECTO PARTICULARIZADO LOS ESPACIOS DESTINADOS A LOS DISTINTOS USOS EN CORRESPONDENCIA CON LAS AFECTACIONES ESTABLECIDAS PARA ESPACIO VERDE, VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, SECTORES DE SERVICIO FERROVIARIO Y EVENTUALES NUEVAS ACTIVIDADES PÚBLICAS. SE PRESERVARÁN TODOS LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES QUE CONTIENE EL CUADRO DE LA ESTACIÓN Y SU ENTORNO.

SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, AGUA CORRIENTE, DESAGÜES PLUVIALES Y DESAGÜES CLOACALES EN LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

DISPOSICIONES PARTICULARES

-DESARROLLO DEL PROYECTO PARTICULARIZADO INTEGRAL SEGÚN LINEAMIENTOS DE PROYECTO PARTICULARIZADO EN TÍTULO XIV. ARTICULO 14.3.6 VINCULADO AL DE PRESERVACIÓN DEL SITIO Y DEL ENTORNO CIRCUNDANTE.
POSIBILIDAD DE REFUNCIONALIZACIÓN DE EDIFICACIONES Y GALPONES EXISTENTES.

USO ESPECIFICO

UE

CARACTER

PARCELAS DESTINADAS A USOS PUNTUALES EN RELACION A SU PROPIA ACTIVIDAD QUE ES UNICA E IDENTIFICABLE PARA LA POBLACION.

OBJETIVO A LOGRAR

MANTENER LA ACTIVIDAD EN FUNCIONAMIENTO DANDO LA SUFICIENTE FLEXIBILIDAD PARA SU ADECUACION Y MEJORAMIENTO PRESERVAR LS MORFOLOGIA E IMAGEN GENERAL QUE LOS CARACTERIZA.

USOS

EN ÁREA URBANA

1. HOSPITAL MUNICIPAL/ HOGAR DE ANCIANOS
2. ESCUELA NORMAL SUPERIOR
3. TERMINAL DE OMNIBUS
4. MUSEO HISTORICO REGIONAL
5. OBRAS PUBLICAS
6. AEROCLUB
- 7.

EN AREA RURAL Y COMPLEMENTARIA

8. CEMENTERIO MUNICIPAL
9. ESCUELA AGROPECUARIA
10. SOCIEDAD RURAL
11. BASURAL
12. PLANTA DE AGUA POTABLE
13. PLANTA DE TRATAMIENTO CLOACALES
14. PLANTAS REDUCTORAS DE GAS
15. PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA
16. PLANTA DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

INDICADORES, SERVICIOS Y PAISAJE

-EN ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA SON DE APLICACIÓN LOS INDICADORES URBANÍSTICO LOS DE LA ZONA DE EMPLAZAMIENTO.

-POR SER LOCALIZACIONES PUNTUALES CONSERVAN EL ESTADO PARCELARIO Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, Y EN CASO DE REMODELACION O AMPLIACION SOLICITARÁN EVALUACIÓN PARTICULAR DE LA DP PARA DEFINIR LAS CONDICIONES A CUMPLIR EN CONCORDANCIA CON LA FUNCIÓN, SITIO DE EMPLAZAMIENTO Y LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN. EN TODOS LOS CASOS SE PRESERVARÁN LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES Y SE TRATARÁ DE MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EDIFICATORIA Y URBANA.

-EN ÁREA RURAL DEBERÁN CONTAR CON LOS SERVICIOS ESENCIALES CORRESPONDIENTES A LA ACTIVIDAD Y DENSIDAD DE USUARIOS O HABITANTES QUE ALBERGAN Y ASEGURAR QUE NO PRODUZCAN EFLUENTES O RESIDUOS QUE CONTAMINEN RECURSOS DEL MEDIO.

-PODRÁN SOLICITAR ESTUDIO PARTICULARIZADO Y FIJACIÓN DE NORMAS PARTICULARES EN CUYO CASO DEBERÁ ASEGURARSE LA COMPATIBILIDAD FUNCIONAL Y MORFOLÓGICA CON EL SITIO Y MANZANA DE EMPLAZAMIENTO Y SER APROBADAS POR DECRETO MUNICIPAL PREVIA INFORMACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO DE OPOSICIÓN.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LOS USOS ESPECÍFICOS SERÁN ESTUDIADOS EN PARTICULAR POR LA DP A LOS FINES DE ESTABLECER EL MARCO NORMATIVO NECESARIO PARA SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO Y COMPATIBILIDAD MORFOLÓGICA Y FUNCIONAL CON EL ENTORNO. FUTUROS USOS ESPECÍFICOS ESTARAN SUJETOS A ESTUDIO DE IMPACTO EN EL ENTORNO

RESIDENCIAL 2

DISTRITO INDUSTRIAL **DI** - DISTACID

UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN I , SECCION B, MANZANA 40B, PARCELA 7a, 8a,8c y 9a
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES. CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

USOS

INDUSTRIA QUIMICA Y TRANSPORTE.

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA.
PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.

INDICADORES

F.O.S. = *

C.A.S. = 0.2

F.O.T. = *

ALT. MAX. = 10 mts. (3 pisos)

PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio

*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE

PAISAJE

PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDIFICIOS, DEPOSITOS,
ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.

SERVICIOS

ENERGÍA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGUES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE
DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA DISOLUCIÓN DE ACIDO SULFURICO Y
FRACCIONAMIENTO DEL MISMO. TIENE LA OBLIGACION DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVES
DEL O.P.D.S U ORGANISMO DE APLICACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL
CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL.

SERA OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SOLIDOS, Y DEMAS CONDICIONES DE
FUNCIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO.

SEGÚN LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO 5.1.5 DEL PRESENTE CODIGO.

RESIDENCIAL 3

DISTRITO INDUSTRIAL **DI** – MATEO HNOS.

UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN II , SECCION B, MANZANA 147, PARCELA 6f
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES. CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

USOS

FÁBRICA DE ACUMULADORES - INDUSTRIA TERCERA CATEGORIA

MORFOLOGIA

TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.

ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA.
PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.

INDICADORES

F.O.S. = *

C.A.S. = 0.3

F.O.T. = *

ALT. MAX. = 7 mts. (2 pisos)

PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio

*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE

PAISAJE

PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDIFICIOS, DEPOSITOS,
ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.

SERVICIOS

ENERGÍA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGUES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE
DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.

DISPOSICIONES PARTICULARES

LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA FABRICACIÓN DE ACUMULADORES TIENE LA
OBLIGACION DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVES DEL O.P.D.S U ORGANISMO DE APLICACIÓN
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL.

SERA OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SOLIDOS, Y DEMAS CONDICIONES DE
FUNCIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO.

SEGÚN LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO 5.1.5 DEL PRESENTE CODIGO.

SERVICIO DE RUTA

DISTRITO INDUSTRIAL **DI** – MATEO HNOS.

UBICACIÓN	CIRCUNSCRIPCIÓN II , SECCION B, MANZANA 147, PARCELA 8H.
CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL PREEXISTENTE CUYO FUNCIONAMIENTO EN EL AREA EXIGE RECAUDOS Y CONTROLES ESPECIALES.
OBJETIVO A LOGRAR	ASEGURAR QUE CUENTE CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO PARA CONFLICTOS AMBIENTALES. CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO PARA QUE NO PERJUDIQUE A LA POBLACION DEL ENTORNO, SUS BIENES MATERIALES Y LAS ACTIVIDADES VECINAS.

USOS	FÁBRICA DE ACUMULADORES - INDUSTRIA TERCERA CATEGORIA
MORFOLOGIA	<p>TIPOLOGIA EDILICIA FACHADA CON TRATAMIENTO ARQUITECTONICO.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO TRATAMIENTO DE CALLES PARA TRANSITO PESADO E ILUMINACIÓN PUBLICA. PROHIBIDO EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES EN LA VIA PUBLICA.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = * C.A.S. = 0.3</p> <p>F.O.T. = * ALT. MAX. = 9 mts.</p> <p>PARCELA MIN. = no se admite subdivisión del predio.</p> <p>*MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA PREEXISTENTE</p>
PAISAJE	PARQUIZADO DE LOS ESPACIOS LIBRES, ARBOLADO PERIMETRIAL Y TRATAMIENTO DE EDFICIOS, DEPOSITOS, ETC. PARA NO DESVALORIZAR EL PAISAJE DEL ENTORNO.
SERVICIOS	ENERGÍA ELECTRICA, AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE DESAGUES CLOACALES Y TRATAMIENTO DE DEPURACIÓN Y NEUTRALIZACIÓN DE EFLUENTES.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>LA INDUSTRIA EMPLAZADA EN ESTE DISTRITO DEDICADA A LA FABRICACIÓN DE ACUMULADORES TIENE LA OBLIGACION DE CONTAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE A TRAVES DEL O.P.D.S U ORGANISMO DE APLICACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA ACCEDER AL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL. SERA OBJETO DE CONTROL PERMANENTE DE EFLUENTES Y RESIDUOS SOLIDOS, Y DEMAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO. ESTACIONAMIENTO Y MOVIMIENTO DE CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LOS LÍMITES DEL PREDIO. SEGÚN LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO 5.1.5 DEL PRESENTE CODIGO.</p>

CAPÍTULO XII – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

12.1 DELIMITACION CATASTRAL - CIUDAD DE AYACUCHO

ÁREA HISTORICO ADMINISTRATIVO – A.H.A

Circunscripción I Sección A Manzana 43, frente sobre calle 9 de Julio

Circunscripción I Sección A Manzana 50, frente sobre calle San Martin

Circunscripción I Sección A Manzana 52, frente sobre calle 25 de Mayo

Circunscripción I Sección A Manzana 59, frente sobre calle Alem.

ZONA RESIDENCIAL 1 – R1

Circunscripción I Sección A Manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95.

Circunscripción I Sección A Manzanas 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, excepto parcelas con frente sobre calle Irigoyen.

Circunscripción I Sección A Manzanas 43, excepto parcelas con frente sobre calle Irigoyen y 9 de Julio.

Circunscripción I Sección A Manzanas 50, excepto parcelas con frente sobre calle San Martin.

Circunscripción I Sección A Manzanas 52, excepto parcelas con frente sobre calle 25 de Mayo.

Circunscripción I Sección A Manzanas 59, excepto parcelas con frente sobre calle Alem.

CORREDOR COMERCIAL 1 – C1

Circunscripción I Sección A Manzanas 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, únicamente parcelas con frente sobre calle Irigoyen.

Circunscripción I Sección B Manzanas 30a, 30b, 30c, 30d, 31a, 31b, 31c, 31d, únicamente parcelas con frente sobre calle Irigoyen.

ZONA RESIDENCIAL 2 – R2

Circunscripción I Sección B Quintas 1, 4, 5, 8, 46, 53, 61, 66, 67, 69.

Circunscripción I Sección B Manzanas 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 6d, 7a, 7b, 7c, 7d, 8, 9a, 9b, 9c, 9d, 10, 10a, 10b, 10c, 10d, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 12a, 12b, 12c, 12d, 13a, 13b, 13c, 13d, 14a, 14b, 14d, 14II, 15, 15e, 15f, 15g, 15h, 16a, 16b, 16c, 16d, 17a, 17b, 17c, 17d, 18a, 18b, 18c, 18d, 19a, 19b, 19c, 19d, 20a, 20b, 20c, 20d, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 24 I, 24 II, 24 III, 25a, 25b, 25d, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 27b, 28 I, 28 II, 28 III, 29a, 29b, 29c, 29d, 33a, 33b, 33c, 33d, 34a, 34b, 34c, 34d, 35a, 35b, 35c, 35d, 36 II, 36 III, 37a, 37b, 37d, 37e, 37f, 38a, 38b, 38c, 38d, 39a, 39b, 39c, 39d, 40 II, 41, 41 2a, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 42a, 42b, 42c, 42d, 43a, 43b, 43c, 43d, 44a, 44b, 44c, 44d, 46, 47a, 47b, 47c, 47d, 48a, 48b, 48c, 48d, 49a, 49b, 49c, 49d, 50c, 50d, 50e, 51c, 51d, 51e, 52a, 52b, 52c, 52d, 54b, 54d, 55a, 55b, 55c, 55d, 56a, 56b, 56c, 56d, 57a, 57b, 57c, 57d, 58a, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58g, 59a, 59b, 59c, 59e, 59f, 59g, 60a, 60b, 60c, 60d, 61, 62a, 62b, 63a, 63b, 63e, 64a, 64b, 65a, 65b, 65c, 65d, 66, 67, 68a, 68b,

Circunscripción I Sección B Manzanas 30a, 30b, 30c, 30d, 31a, 31b, excepto parcelas con frente sobre Calle Irigoyen.

Circunscripción I Sección B Manzana 2g, excepto Parcelas 1 y 3.

Circunscripción I Sección B Quinta 5, las parcelas que se encuentren rodeadas por las calles Saenz Peña, Ameghino, la prolongación del eje de la calle España y Avenida Italia.

Circunscripción I Sección B Manzana 25c, excepto parcela 3b.

Circunscripción I Sección B Manzana 27a, excepto parcela 3.

Circunscripción I Sección B Manzana 37c, excepto parcelas 5 y 6.

Circunscripción I Sección B Manzanas 41c, excepto parcelas 7 y 9.

Circunscripción I Sección B Manzana 50, excepto parcelas 1, 2 y 3.

Circunscripción I Sección B Fracción II Parcela 1.

Circunscripción I Sección B Quinta 69 las parcelas que se encuentren rodeadas por las calles Arenales, Carlos Bruggi, Martín Fierro y Ruta Provincial 50.

ZONA RESIDENCIAL 3 – R3

Circunscripción II Sección A Chacra 95 Fracción I, II, III.

Circunscripción II Sección A Manzanas 95a, 95b, 95c, 95d, 95e, 95f, 95aa, 95bb, 95g, 95dd, 95h, 95hh, 95 VII, 95 VIII,

95 IX, 96 I, 96 II, 96a, 96b, 96c, 96d, 96e.

Circunscripción II Sección A Chacra 96 III, Excepto Parcelas 1a, 1b, 2ª, 2b, 2c, 3ª, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Circunscripción II Sección B Manzanas 130a, 130b, 130 JJ, 130 II, 147c, 147d, 147g, 147h, 147n, 147p.

ZONA RESERVA URBANA – RU

Circunscripción II Sección A Chacra 92 Parcela 4, 5, 6, 7.

Circunscripción II Sección B Chacras 93 de 400 metros de fondo x 531 metros de frente sobre Avenida Italia.

Circunscripción II Sección A Chacra 94 Fracción V, VI, VII.

Circunscripción II Sección A Chacra 96 III Parcelas 1a, 1b, 2ª, 2b, 2c, 3ª, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Circunscripción II Sección B Chacra 113 Fracción I Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Circunscripción II Sección B Chacra 113 Fracción II Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 8.

Circunscripción II Sección B Chacra 113 Fracción III, IV.

Circunscripción II Sección B Chacra 130 Fracción I Parcelas 1, 2a, 2b, 3a, 4b, 5, 6, 7a, 8, 9, 10a.

Circunscripción II Sección B Chacra 131 Parcela 2

Circunscripción II Sección B Chacra 147 1c, 1d, 6a, 6e, 6f, 7.

Circunscripción II Sección B Chacra 147 Fracción I Parcelas 1, 2, 3.

Circunscripción II Sección B Chacra 147 Fracción II Parcelas 1, 4, 5, 10, 11.

Circunscripción II Sección B Chacra 148 Parcela 1, 2, 3.

Circunscripción II Sección A Chacra 148, excepto parcela 3 de 60 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANO – RE

Circunscripción II Sección A Chacra 97, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 98, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 99, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 100, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 101, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 102, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 103, únicamente parcelas 5a, 5b, frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 104, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 105, únicamente parcelas 3, 4, frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 114 I Parcela 2d con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 114 II Parcela 1b, 1c con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 115 Fracción I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

Circunscripción II Sección A Chacra 116, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 117, únicamente parcelas 1b, 1c, 2, frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 119, únicamente parcelas frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 120 Fracción I, II, III, IV.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Fracción I, II.

Circunscripción II Sección A Chacra 121, únicamente parcela 3 frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 122 Fracción I.

Circunscripción II Sección A Chacra 122, únicamente parcelas 1a, 1b, 2, frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección A Chacra 148, únicamente parcela 3 de 60 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección A Chacra 149, únicamente parcela 5 de 60 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección A Chacra 167, únicamente parcela 1a, 2 de 60 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección A Chacra 168, únicamente parcelas 1a, 2, 3, 4, 5, frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección A Chacra 169, únicamente parcela 1 de 60 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 170 Fracción I, II, III, IV, V.

ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANO – RRE

Circunscripción II Sección B Manzanas 114a Parcelas 1, 2a.

Circunscripción II Sección B Manzanas 114aa Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

Circunscripción II Sección B Chacra 114 Fracción I Parcelas 1a, 2d, 2e, 3, 4a.

Circunscripción II Sección B Chacra 114 Fracción II Parcelas 1b, 1c, 2.

Circunscripción II Sección B Chacra 114 Fracción III Parcelas 1, 2, 3.

ÁREA COMPLEMENTARIA 1 – AC1

Circunscripción II Sección B Chacras 53, 54, 55, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 89, 90, 91.

Circunscripción II Sección B Chacra 92 Parcelas 1, 2, 3, 4.

Circunscripción II Sección B Chacras 93 de 400 metros de fondo x 531 metros de frente sobre Calle gato y Mancha.

Circunscripción II Sección B Chacra 94 Fracción I, II, III, IV.

Circunscripción II Sección B Chacra 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 Excepto las parcelas con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 110, 111, 112.

Circunscripción II Sección B Chacra 116, 117, 119, Excepto parcelas con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 120 Parcelas 2, 3.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Parcelas 3 excepto el frente sobre el acceso Perón.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Excepto parcela 3 con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 121 Parcelas 4, 5.

Circunscripción II Sección B Chacra 122 Excepto las parcelas 1a, 1b, 2 con Frente sobre Acceso Perón con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 122 Parcelas 3b, 3c, 4, 5.

Circunscripción II Sección B Chacra 127, 128, 129, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139.

Circunscripción II Sección B Chacra 132 Parcela 2b.

Circunscripción II Sección B Chacra 144 excepto Parcela 1a con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 145 excepto Parcela 1 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 146 Parcelas 1,2.

Circunscripción II Sección B Chacra 146 excepto Parcela 3 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 149 Parcelas 1, 2, 3, 4, 6.

Circunscripción II Sección A Chacra 149, excepto parcela 5 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 150, 151.

Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcelas 3, 4, 5, 6a, 7a, 8a.

Circunscripción II Sección A Chacra 167, excepto parcela 1a, 2 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 168 Parcelas 1b, 6, 7, 8, 9.

Circunscripción II Sección B Chacras 169 Excepto sobre frente de Ruta Provincial 50 con un máximo de 60 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacras 171, 172, 187, 188, 189, 190, 192, 193.

ÁREA COMPLEMENTARIA 2 – AC2

Circunscripción II Sección B Chacra 158.

Circunscripción II Sección B Chacra 159 excepto parcelas con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 160 excepto Parcela 1, con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 161 excepto Parcela 1a, 2a con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 161 Parcelas 1b, 2b.

Circunscripción II Sección B Chacra 162 Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b.

ÁREA COMPLEMENTARIA 3 – AC3

Circunscripción II Sección B Chacra 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 I, 42 II, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 I, 63 II, 66, 67, 87, 88, 106, 107, 108, 109, 123, 124, 125, 126, 140, 141, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 173, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 194, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215.

Circunscripción II Sección B Chacra 143 excepto parcela 3g con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

SERVICIO DE RUTA – SR

Circunscripción I Sección B Manzanas 62c, 62d, 63c, 63d, 64c y 64d.

Circunscripción II Sección B Chacra 143 Parcela 3g de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 144 Parcela 1a de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 145 Parcela 2 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 146 Parcela 3 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8k, 8m.

Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcela 8g, de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 159 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 160 Parcela 1 de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 161 Parcelas 1a, 2a, de 100 metros de fondo con frente sobre Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 162 Parcelas 1, 2a, 2b con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 163 Parcelas 1b, 1d, 1c, 2a, 2c, 2d, 3, 4, 6, 7 con frente sobre ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

Circunscripción II Sección B Chacra 165 Parcelas 1a, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 9 con frente sobre Ruta Provincial 50 con un máximo de 100 metros de fondo.

SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO – SIP

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcelas 1r, 1s, 1t, 1x.

Circunscripción II Sección B Chacra 164 Fracción I Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

USO ESPECÍFICO – UE

Circunscripción I Sección B Manzana 5, parcelas que se encuentren rodeadas por la prolongación del eje de la calle España, la calle Ameghino, Poderoso y Avenida Italia.

Circunscripción I Sección B Manzana 40b, Parcelas 7a, 8a, 8c y 9a.

Circunscripción I Sección B Manzana 45.

Circunscripción I Sección B Manzana 50, Parcela 1.

Circunscripción I Sección B Quinta 69 las parcelas que se encuentren rodeadas por las calles Martín Fierro, Carlos Bruggi, Avenida Newbery y Ruta Provincial 50.

Circunscripción II Sección B Chacra 73 Parcela 2.

Circunscripción II Sección B Chacra 96 Fracción III Parcela 7.

Circunscripción II Sección B Chacra 118 Parcela 1a.
Circunscripción II Sección B Chacra 131 Parcela 1.
Circunscripción II Sección B Chacra 132 Parcelas 1, 2a.
Circunscripción II Sección B Chacra 144 Parcela 1b.
Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8e
Circunscripción II Sección B Chacra 147 Parcelas 8h.
Circunscripción II Sección B Manzana 147 Parcela 6f
Circunscripción II Sección B Chacra 164 Parcelas 1b, 1e, 1f, 1h, 1k, 1n, 1p, 1w, 2.
Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcela 1.
Circunscripción II Sección B Chacra 174 Parcela 1b
Circunscripción XVI Parcela 20b

RESERVA DE ZONA INDUSTRIAL – RZI

Circunscripción I Sección B Chacra 142 Parcelas 1, 2, 3.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Parcelas 3, 4, 6, 7
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AB Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AC Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AD Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AE Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AF Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AG Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AH Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 163 Manzana AI Parcelas 1, 2, 3, 4.
Circunscripción II Sección B Chacra 184
Circunscripción II Sección B Chacras 185, 186

ESPACIO VERDE PÚBLICO – EVP

Circunscripción I Sección A Manzana 1, 8, 51, 89, 96.
Circunscripción I Sección B Manzana 2g Parcelas 1 y 3.
Circunscripción I Sección B Manzana 10c parcela 2 y 1f.
Circunscripción I Sección B Manzana 11f parcelas 4 y 5.
Circunscripción I Sección B Manzana 13b parcelas 4, 5, 19.
Circunscripción I Sección B Manzana 15h parcelas 1 y 2.
Circunscripción I Sección B Manzana 23e parcelas 12, 13, 14 y 15.
Circunscripción I Sección B Manzana 25c parcela 3b.
Circunscripción I Sección B Manzana 26, 26g, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27 k y 32.
Circunscripción I Sección B Manzana 27a parcela 3.
Circunscripción I Sección B Manzana 37c parcelas 5 y 6.
Circunscripción I Sección B Manzanas 41c parcelas 7 y 9.
Circunscripción I Sección B Manzana 50 parcelas 1, 2 y 3.

ESPACIO DEPORTIVO RECREATIVO – EDR

Circunscripción II Sección B Chacra 166 Parcelas 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

CHACRA MUNICIPAL – CM

Circunscripción II Sección A Chacra 75.

COMPLEJO LA ESTACIÓN – CE

Estación F.C.G.R

CAPÍTULO XIII - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

13.1 CONTROL DE GESTION Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

13.2 REVISION PERIODICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Ordenamiento Urbano a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

13.3 IMPLEMENTACION DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan. Anualmente la O.T.M. presentará la carpeta de proyectos con sus respectivos costos estimados y el orden de prioridad para su consideración en la elaboración del presupuesto municipal.

13.4 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Ayacucho entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley Nº8.912/77 y T.O. Decreto Nº3.389/87.

Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

13.5 RESPONSABLES DEL PLAN

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsales en la aplicación del Plan y el cumplimiento de todas sus prescripciones.

CAPÍTULO XIV - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

14.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N°8.912/77, T.O. N°3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el CAPÍTULO IV y por lo establecido para cada tipo de Reserva Urbana, según la zona de emplazamiento. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo IV. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo V (Usos del Suelo).

14.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en la ciudad de Ayacucho con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial de la ciudad de Ayacucho, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

14.3 ACTUALIZACION PERIODICA

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

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

14.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CODIGO VIGENTE Y SU MODIFICACION

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

14.5 DIFUSION DE LAS MODIFICACIONES

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

CAPÍTULO XV – PLANILLA DE USOS.

15.1 PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Notas:

- 1) No obstante la homologación de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11459 y su Decreto Reglamentario 1741/96, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos (Art. 5.1.6)
- 2) Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.
- 3) “x” que aclara para esos casos (Planillas de uso).