

Modificación Ordenanza N° 4139/87 “San Pedro 2000” en los términos de la Ordenanza N° 5.769/08

Cuarto Informe - 26/10/2010

Responsables: Arq. Marcelo Corti, Arq. Celina Caporossi

Colaborador: Arq. Fernando Díaz Terreno, Fernando Vanoli

Capítulo 1

SÍNTESIS DE DIAGNOSTICO DE LA ORDENANZA SAN PEDRO 2000 (N° 4139/87)

La modificación normativa urbanística "San Pedro 2000" implica su adecuación, tanto a las demandas actuales del municipio, como a la realidad construida bajo la cumplimentación de las normativas vigentes. En este sentido la revisión de la normativa se realizó en función de tres análisis asociados:

-Estudio particularizado del texto normativo, determinando alcances y contradicciones actuales, tipos de patrones propuestos, cuadro de usos, y un análisis de los instrumentos y mecanismos asociados que facilitan o dificultan su aplicabilidad. (Informe 1 y 2).

-Compilación de los pedidos de excepciones a la normativa San Pedro 2000, cantidad y tipo predominante, y alteración a la normativa original.

- Análisis comparativo de la normativa, zonificación y patrones propuestos con el tejido existente. Se comparó crecimiento de la mancha urbana y de los vacíos intersticiales; usos predominantes; características del tejido actual y estado de las infraestructuras. (Informe 3).

Para el estudio de la normativa vigente se recurrió al plano de zonificación normativa que espacializa los patrones urbanos por área y distritos; a fotos aéreas de vuelo 2005 e imágenes satelitales de *Google Earth* además del relevamiento de campo correspondiente. La superposición de patrones normativos y patrones materializados permitieron corroborar el nivel de cumplimentación y los defasajes entre el modelo deseado y el modelo construido.

Las variables de comparación a través de las cuales se filtró el análisis de la normativa vigente, son las siguientes: ubicación, distrito/área, el carácter del distrito dado por la normativa, Indicadores de patrones, tipología edilicia y usos permitidos. Para los patrones materializados, las variables de comparación se simplificaron consignando los rasgos característicos del tejido resultante. Se definieron los siguientes: densidad, altura, centro de manzana y usos del suelo.

Este análisis se sintetizó en un cuadro gráfico comparativo y detallado (Informe 3)

A continuación se realiza una breve síntesis de los principales problemas detectados en el análisis de la normativa San Pedro 2000 (N° 4139/87), señalando que en general, la mayoría deviene de la propia dinámica de crecimiento producida en el transcurso del largo período de tiempo que estuvo vigente la aplicación normativa, corroborándose su necesaria revisión y adecuación.

Regulación de los usos urbanos. Se detectan usos urbanos sin contemplación normativa, otros que presentan nuevas dinámicas como aquellos derivados de la actividad turística y necesidades crecientes de la población en materia de servicios y comercios que encuentran dificultades de localización y un marco normativo que las contemple. El Cuadro de Usos Permitidos de la Normativa San Pedro 2000 (N° 4139/87) se presenta en este sentido confuso y aleatorio, agravando las dificultades mencionadas y reduciendo la capacidad efectiva de la normativa para controlar o direccionar usos. (Informe 2).

Se observa una escasa compatibilidad entre distritos residenciales y usos comerciales. Esta situación queda aún más en evidencia cuando se analiza el pedido de excepciones, la mayoría (aprox. un 35%) se refiere a usos y actividades con una incidencia importante del rubro hotelero.



La actividad comercial y de servicios es una de las más afectadas por la ausencia de criterios para la habilitación de rubros, produciéndose contradicciones notorias y dificultando el asentamiento de comercio minorista de pequeña escala necesario en las escalas barriales, cabe señalar también que la consolidación de la mancha urbana y la aparición de nuevas áreas residenciales, aumentan la demanda en este tipo de comercio.

Zonificación normativa, patrones de crecimiento y estado actual de la mancha urbana.

Del análisis comparativo surgen divergencias y desajustes entre la caracterización normativa y el estado actual del tejido urbano existente, a continuación se sintetizan los aspectos más relevantes:

La normativa San Pedro 2000 (N° 4139/87) presenta una excesiva división en Distritos y Áreas (ver plano de zonificación adjunto), y una multiplicidad de índices y variantes de ocupación, densidad y perfiles. Esta diversidad plantea complicaciones operativas, diferencias de densidades mínimas entre área y delimitaciones de zonas sin un criterio aparente, y complicaciones de usos como los mencionados.

Si se observa el conjunto de la mancha urbana de la ciudad de San Pedro, está presenta importantes niveles de homogeneidad en su tejido: alturas homogéneas –una a dos plantas-, alto porcentaje de consolidación de las manzanas, retiros parejos, importante consolidación del espacio urbano: calles, veredas, arbolado, etc; aumentando la calidad de la edificación a medida que se acerca al área central.

Estas características positivas para la conformación del espacio urbano sanpedrino, en tanto organiza un paisaje urbano resultante de calidad, con altos niveles de consolidación, no encuentran un correlato en el marco normativo.

Lo anterior se verifica particularmente en los distritos residenciales, donde en muchos casos los patrones no varían sustancialmente de distrito en distrito; mucho menos en el tejido resultante y en el *área central*, con la consiguiente dificultad para poder establecer criterios para el área.

La *centralidad histórica* muestra un predominio de usos residenciales, con tejido consolidado y homogéneo. Asimismo, de manera similar sucede con los corredores comerciales que evidencian solo un nivel de consolidación en el área central y su entorno inmediato.

A su vez, el *borde ribereño* evidencia conflictos de conformación y no presenta un correlato normativo que lo evidencie como frente costero. En ciertos tramos a la infraestructura portuaria,

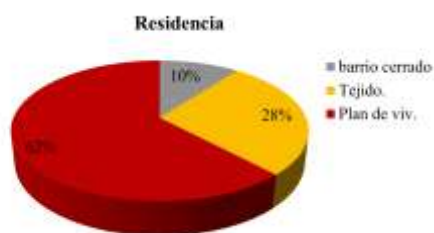
se suma una ocupación residencial informal. La unidad del borde lo otorga la infraestructura vial, es decir, una costanera alta y baja conformada que, con ciertas interrupciones, se desarrolla paralela al río. Asimismo, no pareciera haber un reconocimiento de situaciones urbanas particulares. Un caso es el del borde de ribera, sobre el cual es factible proponer la promoción de ciertas actividades y la conformación de tejidos diferenciados en aprovechamiento de los rasgos paisajísticos diferenciados.

Con respecto al *uso residencial*, este es uno de los puntos más críticos, como ya fue señalado oportunamente, los principales problemas son:

Un exceso de zonas residenciales –identificadas como R-con patrones (densidad, ocupación, perfiles) que al no remitir a una idea morfológica general, reproduce por exceso variaciones que no se condicen con la tendencia homogénea y compacta de la planta urbana actual.

En este sentido, no parece buen criterio alentar *densidades edilicias* más altas que las efectivas, ni tender a modificar la compacidad y homogeneidad señalada.

Las manzanas más antiguas que presentan un nivel alto de ocupación, con pocos vacíos interiores, pueden ir aumentando la relación lleno/vacío en las renovaciones futuras con un índice de ocupación que garantice buenas relaciones, sin necesitar instrumentos complejos. A su vez, los índices podrían estar unificados en áreas más extensas, garantizando las características ya señaladas.



Si se observa a su vez, los pedidos de excepciones en materia de residencia, se puede deducir que las principales modificaciones a la normativa son producto del asentamiento de planes de vivienda promovidos por el estado, en este sentido, aquellos conjuntos internos a la mancha urbana son convenientes en tanto consolidan el espacio urbano existente sin necesidad de una normativa específica al respecto en tanto cumplan con los términos generales de lo regulado en materia de vivienda. En contraposición, los conjuntos que se encuentran fuera de la mancha urbana consolidada, avanzando sobre suelo rural o complementario, traccionan de manera negativa el crecimiento de la ciudad sin una lógica integral de crecimiento.

Un caso aparte lo constituye el distrito R4, este distrito, que en la normativa San Pedro 2000 regula casi todo el arco periférico de la ciudad, establece patrones para las zonas carentes de servicios en acuerdo al Decreto - Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, así prevé una baja densidad permitiendo solo una vivienda por lote.

Si se revisa la provisión de agua y cloaca al día de la fecha, se puede observar que las zonas determinadas como R4 poseen hoy estos servicios básicos, pudiéndose alentar un cambio normativo que persiga mayores densidades efectivas ayudando a la compactación de la mancha urbana. Este dato es relevante si se tiene en cuenta que el distrito R4 constituye aproximadamente un 28% del Area urbanizada de San Pedro. (Anexo gráfico, Gráfico N° 4).

Crecimiento efectivo de la mancha urbana de San Pedro. La ciudad de San Pedro presenta una mancha urbana relativamente consolidada con respecto al límite de urbanización y una tendencia de crecimiento levemente diferenciada hacia el este y al oeste, pero que en los dos casos avanza sobre el suelo rural. (Anexo gráfico, Gráfico N° 3). Estas presiones de aumento del área urbanizada deben ser consideradas en el marco de una revisión de Plan Urbanístico, a fin de considerar todas las variables asociadas al crecimiento. En este sentido, una revisión futura debería contemplar dos cuestiones asociadas: una política para consolidar los grandes vacíos existentes y planificar un aumento del límite de urbanización tendiente a incorporar suelo urbano en función del crecimiento detectado, poniendo especial énfasis en la provisión de servicios y controlar la extensión paulatina de la mancha urbana sin regulación.



Si se observa los pedidos de excepciones, las modificaciones de distritos y áreas se basan en la incorporación de distintas modalidades residenciales a la mancha ya existente. Un gran porcentaje de estas anexiones se producen fundamentalmente sobre la denominada “Área Complementaria”, que según normativa San Pedro 2000 determinan la “zona de transición urbano rural, destinada a la localización de actividades complementarias del uso urbano o rural inmediato adyacente”, con prohibición de subdivisión del suelo. Las fotos áreas e imágenes satelitales permiten corroborar que más del 40% se encuentran en la actualidad urbanizadas, producto de la presión sobre estas áreas. El Área Complementaria este, con una tendencia de loteos para clase media y barrios cerrados, y al oeste, con predominio de planes de vivienda.

Por otra parte, esta tensión en los bordes del área urbanizada, produce conflictos de provisión de servicios y de consolidación urbana que se expresan en algunos reclamos ciudadanos, en este sentido, es prioridad introducir instrumentos que posibiliten el manejo de estas áreas hasta tanto, en el marco de un nuevo Plan, se efectivice la revisión las cuestiones de crecimiento y anexión de suelo urbano. (Anexo gráfico, Gráfico N° 5).

Capítulo 2-
TAREAS DE ACTUALIZACION NORMATIVA

Se realiza a continuación una serie de recomendaciones para la actualización normativa organizadas según los siguientes aspectos:

1- Introducción de mecanismo de tratamiento específico caso por caso

Para la adecuación de la modificación normativa, hasta tanto se formule un nuevo Plan urbanístico para San Pedro, tal como le estipula el artículo 2 de la **ORDENANZA 5769/08**, se propone introducir un PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO. Este instrumento permite poner a consideración pública aquellas cuestiones no contempladas en la ordenanza que afecte el uso del suelo, así como todas aquellas consideraciones sobre el crecimiento.

2- Revisión de las zonas y distritos en acuerdo al crecimiento efectivo

Se propone una adecuación de las zonas y distritos de la normativa San Pedro 2000 en función de los siguientes criterios:

- Simplificación de zonas y distritos en acuerdo con las características del espacio urbano actual.
- Simplificación de patrones, densidades, alturas y retiros por distrito.
- Actualización del distrito R4 de “zona carente de servicios” a “zona con servicios”

3- Revisión del cuadro de usos urbanos permitidos

Readecuación del cuadro de usos permitidos teniendo en cuenta:

- Simplificación y reducción de usos para un control efectivo
- Aumento de la mixtura de usos entre residencia y comercio
- Aumento de la actividad turística

Capítulo 3-

MODIFICACIONES PROPUESTAS A LA ORDENANZA N. 4139/87 “SAN PEDRO 2000”

En este capítulo se avanza en la propuesta de modificaciones a la Ordenanza N. 4139/87 “San Pedro 2000”, para su consideración por el Consejo Consultivo, los equipos técnicos del Departamento Ejecutivo, el HCD y en general la totalidad de los ciudadanos/as y agentes sociales del Partido de San Pedro. A los efectos de facilitar la lectura de las propuestas y la comparación con el texto original, se transcriben **en negrita y subrayados** los textos correspondientes a las modificaciones sugeridas.

En todos los casos, los números del articulado corresponden al del texto con las modificaciones ya incorporadas.

La fundamentación de las modificaciones propuestas puede encontrarse en el desarrollo de los Informes de Avance ya efectuados.

- En la INTRODUCCIÓN:

En el apartado MEDIOS del punto OBJETIVOS se modificará el siguiente párrafo:

“Tejido Urbano Considerando que las condiciones de habitabilidad resultantes del tejido actual alcanza niveles inaceptables para el desarrollo de las actividades urbanas de la población, se adoptan normas tendientes a recrear el espacio urbano y crear condiciones ambientales adecuados mediante la delimitación de una franja perimetral edificable en cada manzana, y del volumen edificable de cada parcela, la reserva de un centro libre de manzana y la proposición de tipos edilicios adecuados a las posibilidades parcelarlas y usos asignados”. El texto quedará así redactado:

Tejido Urbano: **Considerando las condiciones de habitabilidad resultantes del tejido actual, se adoptan normas tendientes a recrear el espacio urbano y crear condiciones ambientales adecuadas** mediante la delimitación de una franja perimetral edificable en cada manzana, y del volumen edificable de cada parcela, la reserva de un centro libre de manzana **para edificaciones de alturas superiores a 3 metros** y la proposición de tipos edilicios adecuados a las posibilidades parcelarlas y usos asignados

Entre el punto OBJETIVOS y el Capítulo 1 – Generalidades, se agrega el siguiente texto:

PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO LOCAL

El Plan Estratégico de Desarrollo Local para el Partido de San Pedro, cuya formulación fue establecida por la Ordenanza 5769/08, constituye la normativa marco para el desarrollo territorial del Partido de San Pedro. Hasta tanto se sancione dicho Plan, esta

Ordenanza constituirá la normativa marco. Una vez sancionado el Plan, se procederá a formular el futuro Código de Ordenamiento Territorial del Partido de San Pedro, que responderá a los lineamientos y estrategias territoriales del Plan y constituirá la normativa de aplicación para la realización de obras públicas y privadas en el Partido. El Plan será redactado por un equipo multidisciplinario compuesto por especialistas con formación reconocida en distintas áreas, en particular: Planificación Urbana y Regional, Gestión Ambiental, Movilidad y Transporte, Infraestructuras y Servicios, Sociología Urbana y/o Antropología Urbana, Economía Urbana, Derecho Administrativo, etc. Un 50% de sus integrantes, como mínimo, representará a la Municipalidad de San Pedro y/o a entidades u organizaciones profesionales o sociales con sede en el Partido. El Consejo Consultivo actuará de acuerdo a las competencias otorgadas por la Ordenanza 5769/08 y la presente Ordenanza.

El Plan tendrá como objetivos generales el desarrollo armónico del territorio, la determinación de un perfil productivo diverso y sustentable para el Partido, garantizar el acceso al suelo a los diversos sectores sociales, la equidad en el disfrute de los beneficios de la urbanidad, la integración y promoción del sistema de localidades del partido y integración regional del partido en sus distintos ámbitos, en particular el corredor ambiental productivo de la cuenca baja del Río Paraná y la zona nordeste de la Provincia de Buenos Aires. Tendrá como objetivos particulares:

- Contribuir a garantizar el acceso al suelo y el derecho a la vivienda para la totalidad de los habitantes del Partido de San Pedro.
- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de San Pedro incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de su espacio urbano, rural y natural y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial y afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos usos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.

El Plan incluirá un diagnóstico detallado de la situación socioterritorial actual, un estudio de escenarios posibles para el desarrollo territorial-ambiental, el planteo de lineamientos de desarrollo y planes, programas y proyectos particularizados, con cronogramas y plan de gestión. Será revisado en sus objetivos y cumplimiento por la Autoridad de Aplicación, siguiendo los procedimientos participativos establecidos y con intervención del Consejo Consultivo, en períodos no mayores a cinco años a partir de su aprobación, debiendo tratarse en el Honorable Concejo deliberante los resultados de la revisión en un período no mayor a un año desde el inicio de la misma.

Serán productos esperados del Plan:

- Matriz geográfica ambiental
- Matriz demográfica y social
- Normativa y plan de gestión para la Protección del sistema de chacras y frontera agronómica
- Idem Sistema turístico recreativo fluvial
- Idem Sistema productivo industrial
- Programas de acceso al suelo, la vivienda y el derecho a la ciudad
- Programas específicos para localidades y unidades ambientales
- Normativa de aplicación e Instrumentos del Plan
- Mecanismos institucionales de difusión, aplicación, revisión y actualización del Plan, etc.

CONSEJO CONSULTIVO

Se establece al Consejo Consultivo creado por el artículo 5° de la Ordenanza N° 5.769/08 como organismo de intervención obligatoria no vinculante en los aspectos indicados en el articulado de la presente Ordenanza, en particular el Artículo 1.1.6., el asesoramiento sobre planes formulados, la coordinación de las actuaciones de los organismos del Estado nacional y provincial, el estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial, la factibilidad de localización de vivienda de interés social y el estudio y la propuesta de normativas municipales y casos especiales.

Nota: El funcionamiento del Consejo Consultivo será determinado en la modificación de la Ordenanza con acuerdo a los consensos obtenidos en las sesiones realizadas a tal efecto en forma simultánea a la redacción del presente Informe.

- En el punto 1.1.2. AMBITO DE VIGENCIA

El artículo pasará a denominarse 1.1.2. AMBITO DE VIGENCIA Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El texto quedará así redactado:

Estarán sometidos al cumplimiento de este código las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa, en todo el territorio del Partido de San Pedro. La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de San Pedro o el organismo que la reemplace.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada, de acuerdo al procedimiento que se establezca mediante Decreto Reglamentario que al efecto se dicte en un lapso no mayor a seis meses de sancionada la presente Ordenanza. La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del Consejo Consultivo.

Para las localidades de rango urbano o rural agrupado del Partido, serán de aplicación las disposiciones de este Código, considerándose de aplicación los distritos de urbanización RM1 para áreas servidas (con altura máxima 9 m.), RM2 para áreas no servidas, y ACH para edificios públicos o de particular valor patrimonial o cultural. En un plazo no mayor a 12 meses a partir de aprobada esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo realizará para cada una de las localidades los Programas de Localidad establecidos en esta normativa, con equipos multidisciplinarios y aplicación de una metodología participativa. Los Programas serán aprobados por el HCD tras una

Audiencia Pública realizada en la localidad correspondiente y previa intervención del Consejo Consultivo, y entre otros aspectos establecerán la normativa específica a aplicar para el desarrollo urbano en cada caso.

- Puntos a agregar en el Capítulo 1:

Se agregarán en el Capítulo 1 los siguientes artículos:

1.1.3 TEXTO ORDENADO

La Autoridad de Aplicación llevará adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas del presente Código, debiendo actualizar y difundir anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado y garantizando la difusión de las reformas incorporadas.

1.1.4. DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

El Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo, deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición impresa y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los ciudadanos/as. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta.

Deberá estar disponible en las oficinas municipales de Obras Publicas y Particulares, con sus modificaciones y en las páginas del Departamento Ejecutivo y del HCD en Internet, con actualización inmediata a las 48 hs. después de publicada la ordenanza en el Boletín Oficial.

1.1.5. CONSULTAS

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de conformar una memoria de gestión, recibirá y compendiará, en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, las consultas y sugerencias del Consejo Consultivo, de las entidades profesionales, de las cámaras empresarias, de las organizaciones vecinales, civiles, comunitarias y sociales y de los organismos del Gobierno Municipal, con el fin de implementar el monitoreo permanente de los efectos y dificultades resultantes de la aplicación de este Código.

1.1.6. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CODIGO

Las iniciativas tendientes a la reformulación total o parcial de las normas de este Código y la incorporación de suelo urbano a la Cabecera y Localidades, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos del Gobierno Municipal, podrán surgir de:

- Las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en el Partido, o que tengan en él la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación podrá elaborar las normas que, consideradas pertinentes, garanticen la coherencia con los objetivos estratégicos de desarrollo del Partido.

- Las iniciativas del Departamento Ejecutivo, canalizadas a través de la Autoridad de Aplicación, quien como responsable de la formulación e implementación de la normativa podrá proponer las modificaciones integrales, reconsiderar normas, formular planes de

desarrollo, de sector y sectoriales, como así también generar toda otra propuesta en el marco de los objetivos de este Código. Dichas propuestas, previo dictamen del Consejo Consultivo, deberán ser elevadas al Concejo Deliberante.

- Las iniciativas de un propietario o grupo de propietarios, del sector público y/o privado, que reúnan entre sí predios o polígonos adyacentes por sus ejes medianeros o por calle de por medio, con una superficie igual o mayor a 10.000 m² en área urbana o complementaria o 10 hectáreas en área rural, o que abarque la totalidad de las parcelas de una manzana urbana totalmente rodeada por calles.

Las modificaciones tendrán carácter general y regirán para una unidad territorial que como mínimo abarcará una manzana urbana rodeada por calles por todos sus costados, o predios o polígonos no menores a 10.000 m². de superficie.

Para su aprobación se requerirá Declaratoria de Impacto Ambiental y Urbanístico conforme a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, intervención del Consejo Consultivo, informe favorable de la Secretaría de Obras Públicas o el organismo que la remplace, Audiencia Pública y Ordenanza del HCD, en la cual se establecerán las medidas de mitigación y actualización de infraestructuras que deba realizar el desarrollador o propietario interesado y las cesiones urbanísticas y/o aportes compensatorios por mayor valor inmobiliario al Fondo de Desarrollo Urbano establecido por el Artículo 3.2.4. del presente Código, cuyo valor será propuesto por la Comisión a cargo del Banco de Tierras establecido en el artículo 3.2.3.

Toda obra realizada en contravención con las disposiciones del presente Código, aun cuando cuente con aprobación de los organismos técnicos municipales o autorización de excepción conferida por alguno de los poderes municipales, será clausurada por los organismos municipales correspondientes y se intimará a su propietario a adecuarla a las disposiciones de este Código. En caso de transcurrir 60 días sin efectivizarse esa adecuación, será demolida en su totalidad con costos a cargo del propietario.

Una vez aprobado el Plan Estratégico de Desarrollo Local establecido por la Ordenanza 5769/08, se redactará un nuevo Código de Ordenamiento Territorial basado en los lineamientos que dicho Plan establezca para el desarrollo de las distintas áreas del partido.

- En el punto 1.2.1.3 RELATIVO AL TEJIDO URBANO:

Según el texto vigente: *FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total máxima. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la ampliación del FOT no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, ni de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalación complementaria de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para compactadores, o depósitos transitorios de basura. Asimismo no se computará la superficie de planta libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún local habitable.*

El texto quedará así redactado:

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total máxima. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la ampliación del FOT no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, ni de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalación complementaria de gas, electricidad, agua

corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para compactadores, o depósitos transitorios de basura. **Asimismo no se computará la superficie de planta baja libre, entendida como superficie semicubierta a nivel de la cota del terreno con dos lados como mínimo abiertos, destinada a acceso, expansión recreativa o marco paisajístico. Tampoco se computará la superficie destinada a balcones y/o terrazas abiertas o semicubiertas.**

- En el punto 2.1.6 VIGENCIA:

Quedará así redactado:

La constancia de uso conforme perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los seis meses de su **otorgamiento no se registran los planos correspondientes a la obra cuyo permiso se solicita.**

- En los puntos 2.1.6 a 2.2.8.:

Se reincorporarán al texto los artículos faltantes. En caso contrario, se procederá a reenumerar los artículos 2.2.8 a 2.2.10.

- En el punto 3.2.2. REQUISITOS:

El último párrafo quedará así redactado:

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido cuando la Municipalidad constate las situaciones generalizadas que derivan de la ausencia de ofertas de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos, o cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas, y mediante la aplicación de técnicas de recuperación. **Se aplicará en estos casos el procedimiento establecido en el artículo 1.1.6.**

- En el punto 3.2.3. RESERVA URBANA Y URBANIZACION FUTURA:

Su nueva redacción será la siguiente:

A fin de encauzar la ampliación de áreas urbanas **se crea** el Banco de Tierras destinado a urbanizaciones, **vivienda social**, equipamiento comunitario, espacios verdes, etc. **Será conformado por:**

- Los inmuebles del dominio privado municipal que se determinen aptos a los efectos de los fines establecidos.

- Los inmuebles que adquiera la Municipalidad de San Pedro a tal efecto.

- Los inmuebles resultantes de cesiones de desarrolladores privados u organismos públicos en aplicación de los artículos 1.1.6. y 3.2.4. de la presente Ordenanza.

- Los inmuebles resultantes de donaciones, cesiones sin cargo o legados por parte de propietarios privados, organismos gubernamentales de nivel provincial o nacional u organizaciones civiles, profesionales, sociales, comunitarias, fundaciones, etc.

- Los inmuebles en fideicomiso u otro tipo de propiedad compartida con otros niveles del Estado y/o con propietarios privados y/o con organizaciones civiles, profesionales, sociales, comunitarias, fundaciones, etc., que se determinen aptos a los efectos de los fines establecidos.

El Banco de Tierras será administrado por una Comisión formada por el Intendente Municipal, el Secretario de Hacienda, el Secretario de Obras Públicas y el Director de Catastro. Para el desarrollo y posterior enajenación de las tierras urbanizadas se requerirá el procedimiento establecido en el artículo 1.1.6. de la presente Ordenanza.

Artículo 3.2.4. FONDO DE DESARROLLO URBANO:

Este artículo se incorpora a la normativa con el siguiente texto:

Crease el Fondo de Desarrollo Urbano con carácter específico del Municipio, que a tal fin abrirá una cuenta corriente en el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Se compondrá de los siguientes recursos:

- aportes del sector público y privado por compensación de mayor valor inmobiliario por cambios de normativa urbanística.

- aportes del sector público y privado, equivalentes al valor económico de las superficies a ceder en función de las operaciones urbanas establecidas en este Código (el valor económico establecido debe ser aprobado por el Consejo Deliberante).

- el producto de la venta o arrendamiento de terrenos y predios urbanizados por el municipio.

- multas y cargas por trasgresión a la normativa urbanística.

- aportes por valor equivalente a las cesiones urbanísticas

- donaciones y subsidios del sector público, privado y/o social

- enajenación de bienes muebles o inmuebles de propiedad del Municipio, autorizada de acuerdo a la legislación vigente.

El Fondo será utilizado exclusivamente para los siguientes fines:

- adquisición de predios y terrenos para el Banco de Tierras municipal.

- urbanización de predios y terrenos de propiedad municipal

- financiamiento de infraestructuras y servicios

- financiamiento de operaciones de protección patrimonial

El Presupuesto anual municipal establecerá los usos del Fondo para cada ejercicio.

- En el punto 3.4.1.3. PROYECTOS URBANISTICOS INTEGRALES:

El texto quedará así redactado:

Las dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la Municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre FOS y FOT, aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos en general exigirá el previo **cumplimiento del procedimiento establecido en el artículo 1.1.6. de la presente Ordenanza** y dictamen de los organismos competentes provinciales de acuerdo al artículo 83 del Decreto Ley 8912.

- En el punto 3.4.3. SUBDIVISION EN AREAS RURALES DEL PARTIDO:

El texto quedará así redactado:

En áreas rurales del partido las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y a sus dimensiones mínimas que se determinan en la forma establecida por el código rural, como así también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. **Hasta tanto el Plan Estratégico de Desarrollo Local establezca estas dimensiones mínimas, la subdivisión de parcelas rurales en unidades de explotación menores a 50 hectáreas deberá realizarse con previa aplicación del procedimiento establecido en el artículo 1.1.6. de la presente Ordenanza.** Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta habitantes por hectáreas a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales y de trescientos metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso diario y las industriales, que establezca la zonificación correspondiente.

- Incorporación del Punto 3.8. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO

En el Capítulo 3, De la creación y ampliación de áreas urbanas y de la subdivisión del suelo, se propone la incorporación del siguiente artículo:

3.8. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO

Hasta tanto el Plan Estratégico de Desarrollo Local establezca los instrumentos de desarrollo urbano necesarios para la consecución de sus objetivos, se incorporan los siguientes instrumentos específicos para la implementación del desarrollo y la renovación urbana y territorial con el objetivo de planificar las intervenciones y programar en el tiempo las mismas con criterios de eficacia y economía de recursos, coadyuvando en los objetivos de equidad socio-territorial y acceso universal a los beneficios de la urbanidad.

3.8.1. Plan de Desarrollo de Localidad

Son planes referidos a los núcleos urbanos y localidades rurales del Partido y sus entornos que suponen la articulación de los mismos con todo el territorio municipal y regional, así como la identificación de los diversos proyectos de desarrollo como determinantes de su estructuración.

3.8.2. Plan de Sector

Son planes de carácter integral referidos a sectores con características a potenciar, consolidar, transformar y rehabilitar y tendrán por objetivo definir los lineamientos generales de esos espacios en términos de subdivisión, estructura vial, conformación del espacio público, usos permitidos, morfología e indicadores urbanísticos. Podrán contener para áreas particularizadas, el desarrollo de planes de detalle que permitan determinar aspectos tales como las alineaciones, composiciones volumétricas, edificabilidad, alturas, usos y ordenación de volúmenes, que podrán llegar a ser detalladas a escala de cada uno de los predios comprendidos.

3.8.3. Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados entre la Administración con otras organizaciones o particulares, conviniendo las obligaciones entre el Municipio y los interesados, ya sean propietarios o promotores, instituciones públicas o privadas, para la realización de los objetivos y principios contenidos en este Código. Se trata, básicamente, de formas asociativas y contractuales que deberán tener su correlato normativo. Los Convenios urbanísticos podrán ser de dos tipos según lo siguiente:

3.8.3.1 Convenios Urbanísticos Generales

Son los relativos y aplicables a la totalidad del territorio del Partido. La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 1.1.6.

3.8.3.1.a Adquisición fiduciaria de inmuebles

Se llaman adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario de tierras e inmuebles por parte del Municipio, para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos de desarrollo y renovación urbana. El objeto de la constitución del fideicomiso es el financiamiento de intervenciones, incorporando en las mismas a la iniciativa privada tanto como aportante de los fondos o los inmuebles, o como desarrollador urbanístico de los mismos, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza del Municipio, una vez vencido el plazo establecido en la intervención a desarrollar. El Departamento ejecutivo podrá constituir sociedades para la administración de fideicomisos, a través de la constitución de Consorcios de Desarrollo Urbano, pudiendo revestir el carácter de fiduciante, y reservarse el derecho de administrar los fondos o de fideicomitente.

3.8.3.1.b Consorcios de Desarrollo Urbano

El objeto de la creación por Convenio de los Consorcios de Desarrollo Urbano, es el ejercicio de la gestión urbanística en forma coordinada con la iniciativa privada, con relación a las obras y o servicios que demande la implementación de intervenciones de desarrollo o renovación urbana. El Departamento Ejecutivo tendrá voz y voto en el consejo directivo del consorcio. El Consorcio de Desarrollo Urbano también se podrá conformar como una entidad interjurisdiccional con personería jurídica, patrimonio y capacidad propia, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiario de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de la intervención a desarrollar.

3.8.3.1.c Englobamientos para desarrollos integrales

Se llaman englobamientos para desarrollos integrales, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme a nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad, y la efectiva integración del proyecto con su entorno circundante

3.8.3.1.d Baldíos aptos para recalificación ambiental

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los baldíos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio, hasta tanto se incorporen con usos y edificaciones.

3.8.3.1.c Estructuras o edificios inconclusos

Se consideran aptos para su recalificación ambiental todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en los núcleos urbanos del Partido. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su rehabilitación y refuncionalización.

3.8.3.2 Convenios Urbanísticos Específicos

Serán objeto de Convenios Urbanísticos Específicos las intervenciones destinadas a la protección, preservación, ordenamiento y desarrollo del patrimonio artístico, arquitectónico y paisajístico y/o a las áreas de desarrollo prioritario. La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Específicos se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 1.1.6.

3.8.4. Áreas de Edificación Necesaria

La Autoridad de Aplicación propondrá al Concejo Deliberante el listado de Áreas de Edificación necesaria y los mecanismos para su gestión en los términos de los Artículos 87º, 88º y 89º del Decreto Ley 8912.

- En el punto 4.2.4. INCREMENTOS DEL FOT. ESTIMULOS:

El texto quedará así redactado:

Por sobre los valores básicos máximos del FOT se establece un plan de incrementos, considerando dimensión de parcela, tipología edilicia adoptada, volumen edificable y espacios libres propuestos. Los incrementos que en conjunto no podrán superar el **5 (cinco)** por ciento del valor básico máximo y se autorizan expresamente en cada distrito, se discriminan del siguiente modo:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 mts.). Para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 mts).

c) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo.

e) Por espacio libre público existente al frente, continuo en todo el frente de la parcela, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio.

- En el punto 4.2.6. FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE:

El texto quedará así redactado:

La franja perimetral edificable se extiende entre la Línea Municipal o la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno. El polígono resultante será semejante al formado por las Líneas Municipales de la manzana y delimita el espacio libre de manzana.

Su conformación se rige por las siguientes disposiciones: la Línea de Frente Interno se fijará a una distancia (d)= 22,00 mts. de cada Línea Municipal, medida normalmente a las mismas y trazadas mediante paralelas a las respectivas Líneas Municipales; en los ángulos a una distancia (a)= 7,00 mts. del encuentro virtual de dos trazas de la Línea de Frente Interno, esta retrocederá hacia la Línea Municipal con una perpendicular de longitud (a')= 8,00 mts. y desde allí arrancará una paralela a la Línea Municipal hasta encontrarse con la bisectriz del ángulo que forman las Líneas Municipales en su encuentro. Cuando las Líneas Municipales forman un ángulo mayor o igual a 80' y menor a 85', la distancia (d)= 20,00 mts. de cada Línea Municipal; cuando las Líneas Municipales formen un ángulo menor de 80', la distancia (d)= 18,00 mts., siendo retiros iguales que en el caso tipo.

Cuando las Líneas de Frente Interno de una parcela resulten una línea quebrada, se podrá regularizar dicha Línea de Frente Interno, siempre que no desvirtue la continuidad del espacio libre de manzana, compensado el avance sobre la Línea de Frente Interno originaría, con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade.

Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que correspondieran al basamento, podrán sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones, cornisas y los permitidos para fachadas principales en el presente código.

Las construcciones bajo cota de parcela según distrito y uso, podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento o la Línea Divisoria de Fondo. No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 50,00 mts. o su superficie sea inferior a 3.750 m², **o para construcciones cuya altura no supere los 3 metros**. En tales casos la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un particular afectado. Cuando la superficie de una parcela se encuentra inscrita en su totalidad dentro de la franja edificable se deberá observar un retiro de fondo obligatorio de 4,00 mts., si el espacio resultante del retiro se integra al espacio libre de manzana, caso contrario se atenderá a las prescripciones de retiros.

- Punto 4.3.6. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS RETIRADO:

Se eliminará dicho artículo.

- Punto 4.7.2. RETIRO OBLIGATORIO DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

Se eliminará dicho artículo.

- En el punto 5.3.3. NORMAS DE REQUISITOS ESPECIALES:

La expresión "*el presente Código de Edificación*" se reemplaza por "**la presente Ordenanza**".

- En el Capítulo 6 - Del uso del suelo y de la ocupación del suelo:

En el Informe Final se avanzará en el análisis de la categorización de usos propuesta por el texto vigente y los criterios para su aplicación en los distintos distritos de zonificación. Por lo pronto, se propone la incorporación del siguiente artículo:

6.3.5. USOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CONSIDERACIÓN

Para los siguientes usos y hasta tanto se sancionó la normativa urbanística establecida por el Plan, será de aplicación el procedimiento establecido en el art. 1.1.6.:

Grandes Superficies Comerciales según Ordenanza 5874/2010

Hotelería en Distritos RP, CH y áreas periurbanas

Vivienda multifamiliar en Distrito RP

- En el punto 6.3.3. APLICACIONES:

El título del artículo pasa a ser 6.3.3. **AMPLIACIONES.**

En el Capítulo 7 – AREAS TERRITORIALES Y DISTRITOS URBANOS

En el Informe Final se realizará una propuesta de modificación del Cuadro de Usos 7.4., con criterio de resolver las complejidades e inconsistencias detectadas en los Informes de Avance. En tal sentido, se adelanta la postura favorable a una mayor mixtura residencial - comercial de los distritos de zonificación Residenciales y Centrales.

- En el Capítulo 8 - NORMAS PARTICULARES PARA AREAS Y DISTRITO

Se realiza en este informe una primera aproximación a la simplificación y redefinición de áreas y distritos de zonificación, de acuerdo a pautas de corrección de los problemas identificados en los Informes anteriores.

En el Informe Final se realizará el ajuste de esta propuesta en función de las observaciones recibidas y se propondrán:

- el diseño gráfico de una Planilla de Distrito,

- un mapa de zonificación por distritos de la ciudad de San Pedro con la incorporación de las modificaciones propuestas.

En base a lo arriba propuesto, se propone la creación o modificación de los siguientes Distritos de Zonificación en remplazo de los Distritos existentes que se indican respectivamente:

AC AREA CENTRAL

Área destinada a localizar el equipamiento institucional, cultural, comercial y administrativo y espacio público significativo, conformando una referencia a escala regional y urbana con el mas alto nivel de diversidad y de mayor intensidad de ocupación y potencial simbólico. Se localiza también actividad residencial.

Indicadores (no se estimulará la construcción de edificios de perímetro libre):

FOS: 0,8

FOT: 2

Altura máxima: 18 metros

Retiros: de acuerdo a normas de tejido

Densidad: 800 hab/ha

Subdivisión: parcela mínima de 600 m2 y frente mínimo de 20 m

Usos: residenciales, comerciales, administrativos, educativos, de salud y recreativos conforme a cuadro de usos.

Remplaza a Distritos: C1*, C1*T, C1T y C1,

RC DISTRITO RESIDENCIAL COMERCIAL

Son zonas destinadas a la localización residencial y de usos comerciales, institucionales, administrativos, educacionales y de salud. Se localizan preferentemente sobre avenidas y boulevards.

Indicadores (no se estimulará la construcción de edificios de perímetro libre):

FOS: 0,7

FOT: 1,5

Altura máxima: 12 metros

Retiros: de acuerdo a normas de tejido

Densidad: 500 hab/ha

Subdivisión: parcela mínima de 375 m2 y frente mínimo de 15 m

Usos: residenciales unifamiliar o multifamiliar, comerciales, administrativos, educativos, de salud y recreativos conforme a cuadro de usos.

Remplaza a Distritos: R1, R2, C2, C3 y C4.

DISTRITOS RESIDENCIALES MIXTOS

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda, admitiéndose la localización de usos compatibles con el residencial.

RM1 RESIDENCIAL MIXTO 1

Son zonas destinadas a la vivienda unifamiliar y multifamiliar provistas de todos los servicios urbanos y de densidad media.

Indicadores (no se estimulará la construcción de edificios de perímetro libre):

FOS: 0,6

FOT: 1,2

Altura máxima: 9 metros

Retiros: de acuerdo a normas de tejido

Densidad: 500 hab/ha

Subdivisión: parcela mínima de 375 m2 y frente mínimo de 12 m

Usos: residenciales unifamiliar o multifamiliar, comerciales, administrativos, educativos, de salud y recreativos conforme a cuadro de usos.

Remplaza a Distritos: R3, R5, R6 y R7

RM2 RESIDENCIAL MIXTO 2

Son zonas destinadas a la vivienda unifamiliar y de densidad media baja.

Indicadores (no se estimulará la construcción de edificios de perímetro libre):

FOS: 0,6

FOT: 1

Altura máxima: 6 metros

Retiros: de acuerdo a normas de tejido

Densidad: 100 hab/ha

Subdivisión: parcela mínima de 300 m2 y frente mínimo de 12 m.

Usos: residenciales, comerciales, administrativos, educativos, de salud y recreativos conforme a cuadro de usos.

Remplaza a Distrito R4.

RP DISTRITO RESIDENCIAL PAISAJISTICO

Corresponde al actual distrito de zonificación, el cual se mantendrá con sus actuales características aunque modificando la altura, que podrá llegar a 9 metros. Se admitirá la localización de vivienda multifamiliar u hotelería, para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento propuesto en el artículo 1.1.6.

E DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO

Agrupará los actuales Distritos E1, E2 y EE. Se admitirá la coexistencia con usos residenciales y comerciales, atendiendo a la normativa ambiental y a las mitigaciones necesarias, salvo en caso de usos de alto impacto ambiental a determinar.

UP DISTRITO DE URBANIZACION PARQUE

Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público.

- En el Capítulo 9, De las Condiciones Ambientales:

El punto 9.6.2 NORMAS NACIONALES Y PROVINCIALES DE APLICACIÓN, quedará así redactado:

9.6.2 NORMAS NACIONALES Y PROVINCIALES DE APLICACION

a) Ley Provincial N' 5965 y su Decreto Reglamentario N' 2009. Ley Provincial N' 7229 y su Decreto Reglamentario N' 7488.

Disposición 16.507 de la División de Transporte del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

b) Sobre preservación y control del medio y recursos naturales.

Ley 8912 Provincia de Buenos Aires.

Ley 8572 Provincia de Buenos Aires.

Ley Nacional N' 2052163.

Decreto Nacional N' 75173. Sobre conservación y desarrollo de recursos naturales renovables.

c) Sobre condiciones atmosféricas y afluentes gaseosos.

Ley Nacional N' 20.284.

d) Sobre condiciones de afluentes líquidos.

Ley Provincial N' 6253 y su Decreto N' 11.368.

Ley Provincial N' 4406.

Ley Nacional N' 20.481.

e) Sobre condiciones del suelo, cotas y terrenos.

Ley Provincial N' 6254.

f) Sobre Medio Ambiente en general.

Ley Provincial N. 11.459, de Localización Industrial.

Ley Provincial N. 11.723, de Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general.

Ley Provincial N. 11.737, suprime el Instituto Provincial de medio ambiente y transfiere sus competencias a la Secretaría de Política Ambiental.

Se incorporan los artículos 9.6.3 AUTORIDAD DE APLICACIÓN y 9.6.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, con el siguiente texto:

9.6.3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El Departamento Ejecutivo establecerá con rango de organismo autárquico una autoridad de aplicación de las leyes 11.453 y 11.723, la cual emitirá las Declaratorias de Aptitud Ambiental y/o Urbanísticas tras la intervención obligatoria del Consejo Consultivo. Dichas Declaratorias deberán hacer mención específica de las medidas de mitigación, modificación y optimización de impactos ambientales y urbanísticos, las cuales serán condición para la autorización de cualquier tipo de obras públicas o privadas que requieran la citada Declaratoria, y para su posterior habilitación.

Hasta tanto se establezca una autoridad de aplicación, las Declaratorias de Aptitud Ambiental serán emitidas por el HCD con informe favorable de los organismos técnicos municipales e intervención obligatoria del Consejo Consultivo y, cuando corresponda, Audiencia Pública.

9.6.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

La incorporación del procedimiento de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, tiene por objeto el cumplimiento de los objetivos de protección de la calidad ambiental del medio natural y el control de la calidad de las urbanizaciones y edificaciones.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental consiste en la evaluación de todos y cada una de las dimensiones que hacen al proceso de ocupación del suelo natural, rural y urbano, a la localización de actividades en el mismo, la dotación de infraestructura, los niveles de conectividad y de accesibilidad de las vías de comunicación y los efectos positivos y negativos de todo nuevo emprendimiento sobre el medio natural y urbano.

Los procedimientos de este Código que requieren de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental son las solicitudes de Convenio Urbanístico o de Modificación normativa (Art. 1.1.6.) en todos sus tipos y toda otra iniciativa pública o privada que la Autoridad de Aplicación considere necesario y que no se superponga con las competencias provinciales en la materia.

La Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su implementación fuera necesaria, prevé la presentación de una Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental, y un Estudio Técnico que deberá contener lo siguiente (según corresponda a cada iniciativa):

- La justificación de la iniciativa en el marco de los objetivos de este Código.
- El encuadre de la iniciativa en las Disposiciones Generales y Particulares de este Código.
- Descripción ambiental de área afectada y del entorno ambiental pertinente. Integración del proyecto con el medio circundante.
- La descripción general del proyecto en todos sus aspectos abarcativos (construcción, producción, elaboración, almacenaje, distribución, etc.) adjuntando toda la documentación que lo avale.
- Las mejoras tecnológicas aportadas.
- El grado de utilización o alteraciones en la vía pública.
- La determinación de las molestias que se generen en el entorno durante las etapas previas a la actividad o construcción del proyecto y durante su funcionamiento y los medios utilizados para prevenirlas o mitigarlas.
- Descripción de los efectos previsibles, ya se trate de consecuencias directas o indirectas, sean éstas presentes o futuras, sobre la población humana, la fauna urbana y no urbana, la flora, el suelo, el aire y el agua, incluido el patrimonio cultural, artístico e histórico.
- El impacto en las redes de infraestructura y medios utilizados para que no se modifiquen los niveles de servicio existentes en los predios vecinos.
- Exigencias previsibles en el tiempo, con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.).
- Estimación de los tipos y cantidades de residuos que se generarán durante su funcionamiento y las formas previstas de tratamiento y/o disposición final de los mismos.
- Estimación de los riesgos de inflamabilidad y de emisión de materia y/o energía resultantes del funcionamiento, y formas previstas de tratamiento y control.
- Las medidas de prevención, mitigación, rehabilitación, restauración o recomposición del medio negativamente alterado, según correspondiere.
- Programas de recomposición y restauración ambientales previstos.
- El cumplimiento de los estándares establecidos en las normas vigentes sobre Calidad Ambiental.

- Análisis de la normativa específica relacionada con la materia del proyecto. (El cumplimiento de estándares internacionales o nacionales y, en su caso la correspondiente certificación emitida por el INTI, el IRAM u organización similar.)
- Los beneficios de la propuesta en la creación o supresión de empleos, niveles de rentabilidad e incidencia en el mercado y toda mejora del medio circundante.
- Cronogramas de obra y de inversión.
- Avales de solvencia técnica y económica que garanticen la efectiva realización del emprendimiento en el plazo fijado.
- Identificación de Puntos Críticos de Control y Programa de Vigilancia y Monitoreo de las variables ambientales durante su emplazamiento y funcionamiento
- Previsiones a cumplir para el caso de paralización, cese o desmantelamiento de la actividad. Planes y programas a cumplir ante las emergencias ocasionadas por el proyecto o la actividad.
- Programas de capacitación ambiental para el personal.
- El método utilizado para realizar el estudio de impacto.

Para los casos en que se evalúen actividades susceptibles de repetición en el territorio municipal o la región, se exigirá una Evaluación Ambiental Estratégica, la cual deberá contemplar los impactos resultantes de la totalidad de las intervenciones que puedan realizarse en un plazo de entre 5 y 20 años de acuerdo a los casos.

- En el punto 10.1.12:

El texto quedará así redactado:

A efectos del control de los análisis bacteriológicos y químicos solicitados se tomará en cuenta lo determinado por la Ley Nacional N. 19.587 y el Decreto N. 351/79.

CON RELACIÓN AL PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTO (Anexo Gráfico, Gráfico N 6)

El plano de zonificación presentado en el siguiente informe reviste carácter puramente indicativo y estará sujeto a su confección definitiva realizada las consultas y ajustes pertinentes por parte de los equipos técnicos municipales.

CON RELACIÓN AL CUADRO DE USOS

La extrema e innecesaria complejidad del Cuadro de Usos de la Normativa San Pedro 2000, sus contradicciones enunciadas en este informe y los precedentes y la irracionalidad de algunas prohibiciones de usos, hacen necesaria la modificación completa de este punto del Código. Para ello se requiere, entre otros insumos, la interacción entre los equipos técnicos del municipio y las opiniones y propuestas de los distintos actores sociales nucleados en el Consejo Consultivo. A los efectos de orientar esa tarea, se sugiere los siguientes criterios, los cuales ya pueden ser incorporados a la modificación normativa objeto de este estudio:

Admitir el desarrollo de la totalidad de las actividades comerciales minoristas nucleadas en las Clases 1 a 6 del cuadro 6.1.3, con excepción de los usos forragería y gas envasado en la totalidad de los distritos de zonificación con excepción de los distritos RP y CH.

Similar criterio se sugiere respecto a los usos Cultos, Cultura y Esparcimiento Clase I y II y servicios Clases I y II.