

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO V: GLOSARIO Y ABREVIATURAS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO 20/50

URBANIZACIÓN

Urbanización básica: Comprende toda intervención que transforme la tierra urbanizable en urbana, conformando manzanas o nuevas unidades catastrales (subdivisión, trazado, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) sin edificación de construcción simultánea.

Urbanización integral: Comprende toda habilitación de tierra urbanizable en urbanizada (trazados, subdivisión, infraestructuras, equipamientos y áreas verdes) con destino de uso predeterminado y edificación construida en forma parcial o totalmente simultánea a la subdivisión.

(Por ejemplo: conjuntos de vivienda públicos y privados, complejos hoteleros y de servicio, recreativos, educativos, comerciales, industriales y/ o tecnológicos, etc.).

Proyecto de Urbanización: operación mediante la que se implementa alguna modalidad de Urbanización, sea básica o integral, y que deberá cumplir con los “Requisitos y exigencias generales para la Urbanización” y de superficies a donar al Municipio.

Planes - Normativa Particularizada: proyectos especiales que se desarrollarán en áreas, superficies y/o polígonos identificados dentro de la trama urbana como Suelo Especial y que por su ubicación e importancia resultan de interés público. Estos proyectos podrán ser de consolidación, transformación, renovación o regeneración del área específica y deberán contar con normativa particularizada y aceptarán la aplicación de Convenio Urbanístico.

Convenio Urbanístico: Es un instrumento jurídico que formaliza acuerdos entre el municipio y otros organismos que pueden ser públicos, privados o mixtos para llevar adelante acciones concertadas que le permiten a la Administración ejercitar de forma consensuada sus potestades urbanísticas. A través del Convenio Urbanístico como acuerdo suscripto en función de un Proyecto Urbano y/o Arquitectónico, podrá flexibilizarse la Normativa a fin de generar beneficios mutuos, alentar el desarrollo urbano a partir de una mejor distribución de plusvalías, y la transformación

espacial y funcional en Suelo Especial y/o en Grandes Superficies. Estos entrarán en vigor a partir de su aprobación por el Consejo Deliberante.

Proyecto Urbano-Arquitectónico: Es el instrumento técnico que presentará el propietario, emprendedor y/o urbanizador para el desarrollo edilicio de una parcela, conjunto de parcelas, manzanas o mayores áreas en el marco de las condiciones y parámetros que rigen al Convenio Urbanístico.

USO DE SUELO

Concepto general: La actividad desarrollada sobre una parcela o conjunto de ellas, construida/s o no, utilizando toda su superficie o una parte, define con carácter exclusivo o mixto el USO de la misma. Las definiciones y los ejemplos tienen el propósito de circunscribir conceptualmente, en cada caso, un grupo de actividades; las que no se mencionan específicamente deben ser asimiladas a alguna de ellas de conformidad con los propósitos que persigue el ordenamiento del uso del suelo urbano.

Clases de usos:

a) **RESIDENCIAL:** destinado al alojamiento de personas y/o grupos familiares. Se distinguen dos clases: vivienda temporaria y vivienda permanente:

a.1. Vivienda temporaria: Lugar de residencia no permanente de las personas. Pertenecen a esta categoría:

a.1.a. Casas de fin de semana - casas quinta

a.1.b. Hoteles

a.1.c. Moteles

a.1.d. Hoteles por hora,

Y/o aquellos que aunque no se encuentren especificados en el cuerpo de este texto sean asimilables.

a.2. Vivienda permanente: Lugar de residencia habitual y fijo de las personas físicas, independiente de la constitución familiar. Se distinguen dos categorías:

a.2.a. Vivienda unifamiliar: vivienda o unidad habitacional para una familia única por parcela.

a.2.b. Vivienda unifamiliar de Interés Social: Unidad habitacional construida parcial o totalmente por Organismos Oficiales y cedida a un grupo familiar beneficiario con el objetivo de proveer la vivienda única.

a.2.c. Barrios - Grupo de viviendas unifamiliares de Interés Social: Grupo de unidades habitacionales construidas parcial o totalmente con financiamiento de Organismos Oficiales, cedidas a un conjunto de familias beneficiarias, con el objetivo de proveer la vivienda única. Pueden encontrarse apareadas o no, densificando a razón de una unidad por parcela, independientemente del parcelamiento aprobado.

a.2.d. Edificios en Altura - Edificios de Departamentos bajo el régimen de Propiedad Horizontal: unidades habitacionales/viviendas agrupadas en altura, en una o varias parcelas, con superficie de uso mancomunado, a partir de P.B. y dos niveles.

a.2.e. Vivienda multifamiliar: grupos de unidades habitacionales/viviendas sobre una única parcela de uso mancomunado, subdivididas bajo el régimen de Propiedad Horizontal de altura igual a planta baja y dos niveles.

a.2.f. Conjuntos Habitacionales (de Interés Social): edificios de departamentos de características económicas, agrupados en altura en una o varias parcelas, con financiamiento colectivo otorgado por Entidades Intermedias u Organismos Oficiales.

b) COMERCIAL: Uso destinado a la intermediación, intercambio y/o venta de servicio y/o productos elaborados, semielaborados o naturales. Se distinguen dos categorías:

b.1. Principal: cuando su área de influencia es la de la escala de la ciudad, o más allá de ella; y

b.2. Vecinal: cuando el área de influencia está constituida por el vecindario cuya escala es de aproximadamente el tamaño de cualquiera de las zonas en que se ha dividido la ciudad.

c) INSTITUCIONAL: Uso destinado a la actividad educativa, de seguridad, asistencia social y/o cultural, consulados, sean estas públicas o privadas.

d) ADMINISTRATIVO: Uso destinado a alojar oficinas públicas o privadas, dando así origen a dos categorías:

d.1. Público: para funcionamiento de:

d.1.a. Instituciones administrativas nacionales, provinciales o municipales, o entes de su dependencia.

d.2. Privado: que comprende oficinas, escritorios, estudios profesionales, bancos, etc. pertenecientes al ámbito privado.

e) **SANITARIO**: Usos destinado a las actividades que cuidan de la salud de las personas o animales. Comprende:

e.1. Hospitales o clínicas con camas para internación.

e.2. Clínicas sin internación, generales o especializadas con hasta cuatro camas de internación para estudio de pacientes.

e.3. Consultorio de profesionales de la salud en todas sus especializaciones, institutos de modelación, desarrollo y recuperación física y los de estética femenina y masculina.

e.4. Laboratorios de análisis clínicos y no de producción de medicamentos.

e.5. Geriátrico, Hogar de Ancianos.

e.6. Servicios de Emergencias Médicas.

e.7. Consultorios de profesiones veterinarias sin internación, con o sin servicio de emergencia.

e.8. Clínica veterinaria con internación, con o sin servicio de emergencia.

f) **RECREATIVO**: Usos destinado al esparcimiento y utilización activa del tiempo libre (con excepción del Deportivo que se define por separado). Comprende las siguientes categorías:

f.1. Público: como plazas, parques, paseos, etc.; de libre acceso a todo público.

f.2. Semipúblico: lugares de acceso restringido a grupos determinados de usuarios, por ej.: clubes sociales para realizar actividades recreativas lícitas y compatibles con la moral pública.

f.3. Privados: de naturaleza comercial: Cines, bares, restaurantes, salones de baile, salones de eventos, confiterías bailables – discotecas, pubs. Clubes nocturnos y cabarets, estarán prohibidos en todo el territorio del ejido municipal.

g) **DEPORTIVO**: Uso destinado a la práctica de deportes, juegos, atletismo y/o gimnasia. Se distinguen dos categorías:

g.1. Campos de Juegos: lugares donde se practican deportes o juegos con o sin la presencia masiva del espectador.

g.2. Estadios: tiene por finalidad ofrecer espectáculos deportivos, para público masivo.

h) **TRANSPORTE**: Uso destinado al movimiento o guarda, en forma colectiva de vehículos de transporte público o privado. Se distinguen:

h.1. Terminales de pasajeros: lugares donde se produce el ascenso o descenso de personas como comienzo o final del recorrido de una o más líneas de transporte; admite también la detención de vehículos de líneas de paso.

h.2. Terminales de carga: lugares de detención o permanencia de vehículos de carga, con o sin intercambio de escala de vehículo.

i) **INDUSTRIAL**: Uso destinado a la transformación de materia prima, armado o desarmado de productos intermedios o finales. Comprenden los depósitos de productos primarios, intermedios o finales que se utilizan o resultan de la actividad industrial en predios o locales anexos o no al establecimiento. Actividad permitida conforme a las regulaciones establecidas para E1, AI/AL y AUP3, coincidentemente con Plano N°9: Áreas Normativas y el Art.11.7 “Condiciones Complementarias para la radicación de Usos Específicos”.

j) **SERVICIOS DE RUTA**: Uso destinado a la atención de las necesidades del tránsito, de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices. Pudiendo albergar también actividad comercial, tanto principal como vecinal. Actividad permitida conforme a las regulaciones establecidas para E1, E2, CU3 y CV.

k) **ESPECIAL**: Ocupación destinada a un uso específico general no enunciado en los ítems anteriores.

k.1. Caballerizas

k.2. Cementerios – cementerios parques

k.3. Salas velatorias

k.4. Estación transmisora o Administración de Radio y/o TV, debiendo ajustarse en un todo a lo reglado por Ordenanza N.º 1743 Antenas, sus modificatorias y complementarias.

k.5. Edificios de Culto, destinados a la concurrencia de fieles para celebraciones religiosas u otras relacionadas al ejercicio de la fe.

k.6. Estaciones de Servicio – instalaciones para el expendio de combustibles en todas sus formas.

k.7. Cualquier otro uso, que no estando especificado en el cuerpo de este texto normativo será sometido a análisis, debiendo tener Factibilidad de Ocupación y Uso de Suelo aprobada por Organismo de Aplicación.

l) ÁREA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA: Uso reservado exclusivamente a la instalación de equipamiento para el saneamiento urbano. Admite usos complementarios al dominante.

m) USO ESPECÍFICO: Se refiere a las actividades consideradas como de impacto ambiental, siendo el fraccionamiento de productos químicos y/o biológicos de uso agropecuario (reguladas por normativa particularizada mediante Ordenanza N°2446, Ordenanza N°2808 y sus ampliatorias o modificatorias), silos y depósitos de granos y explotación de canteras y hornos de ladrillos.

Categoría de usos de suelo:

Uso del suelo dominante: Principal uso del suelo determinado para la zona.

Uso del suelo complementario: El determinado por las actividades estrechamente ligadas y compatibles al uso del suelo dominante.

Uso del suelo adicional: El que resulta de la localización de una actividad que no está necesariamente ligada al uso del suelo dominante. El Organismo de Aplicación determinará la factibilidad para cada caso particularmente.

Uso del suelo prohibido: Aquel que por no ser compatible con usos de suelo enunciados anteriormente, no se admiten en la zona.

Uso Rural: Área destinada a la explotación agropecuaria extensiva, minera o forestal, no incluida en alguna de las zonas enumeradas anteriormente.

Uso Semirural: Área destinada a la explotación agropecuaria menor o de servicios relacionados con esta actividad.

Tipificación De Usos

Las distintas clases de uso, se encuentran agrupadas en "Tipos de usos", que se caracterizan de conformidad al siguiente cuadro con las referencias que se detallan a continuación:

D: Uso del suelo Dominante

C: Uso del suelo Complementario

A: Uso del suelo Adicional

P: Uso del suelo Prohibido

ABREVIATURAS y NOMENCLATURAS:

***SU: Suelo Urbano**

***AU:** Área Urbanizada

***CH:** Centro Histórico

***AC:** Área Central

***CU:** Corredor Urbano

***AR1:** Área Residencial 1

***AR2:** Área Residencial 2

***ARB:** Área Residencial Barrial

***ARJ:** Área Residencial Jardín

***AI/AL:** Área Industrial / Áreas Logística

***AAU:** Área a Urbanizar

***AUP1:** Área de Urbanización Programada 1

***AUP2:** Área de Urbanización Programada 2

***AUP3:** Área de Urbanización Programada 3

***AUC:** Área de Urbanización Condicionada

***AUD:** Área de Urbanización Diferida

***SE: Suelo Especial**

***AE:** Área Especiales

***E1:** Área Centro de Servicios Microregionales

***E2:** Área Parque Lineal del canal

***E3:** Área Puerta Autopista

***E4:** Área Parque Lineal Cabo Bussano

*E5: Área Parque Agrario

*E6: Área Borde Circunvalación Este

***SNU: Suelo No Urbanizado**

*ANU: Área no Urbanizada

*AP1: Área de Protección Ambiental 1

*AP2: Área de Protección Ambiental 2

*AR: Área Rural

***SI: Suelo de Infraestructuras**

*AIE: Área de Infraestructuras

*AIE: Área de Infraestructura y Equipamientos

*CV: Corredores Viales

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

F.I.S.: Factor de Impermeabilización de Superficie

I.C.H.: Impacto Hidrológico Cero. Cuando el caudal pico de agua a desaguar con la edificación iguale o sea inferior al caudal pico generado sin ella.

L.M.: Línea Municipal

L.E.M.: Línea de Eje Medianero

L.E.: Línea de Edificación

L.R.O.: Línea de Retiro Obligatorio

L.O.: Línea de Ochava

L.M.F.: Línea Medianera de Fondo