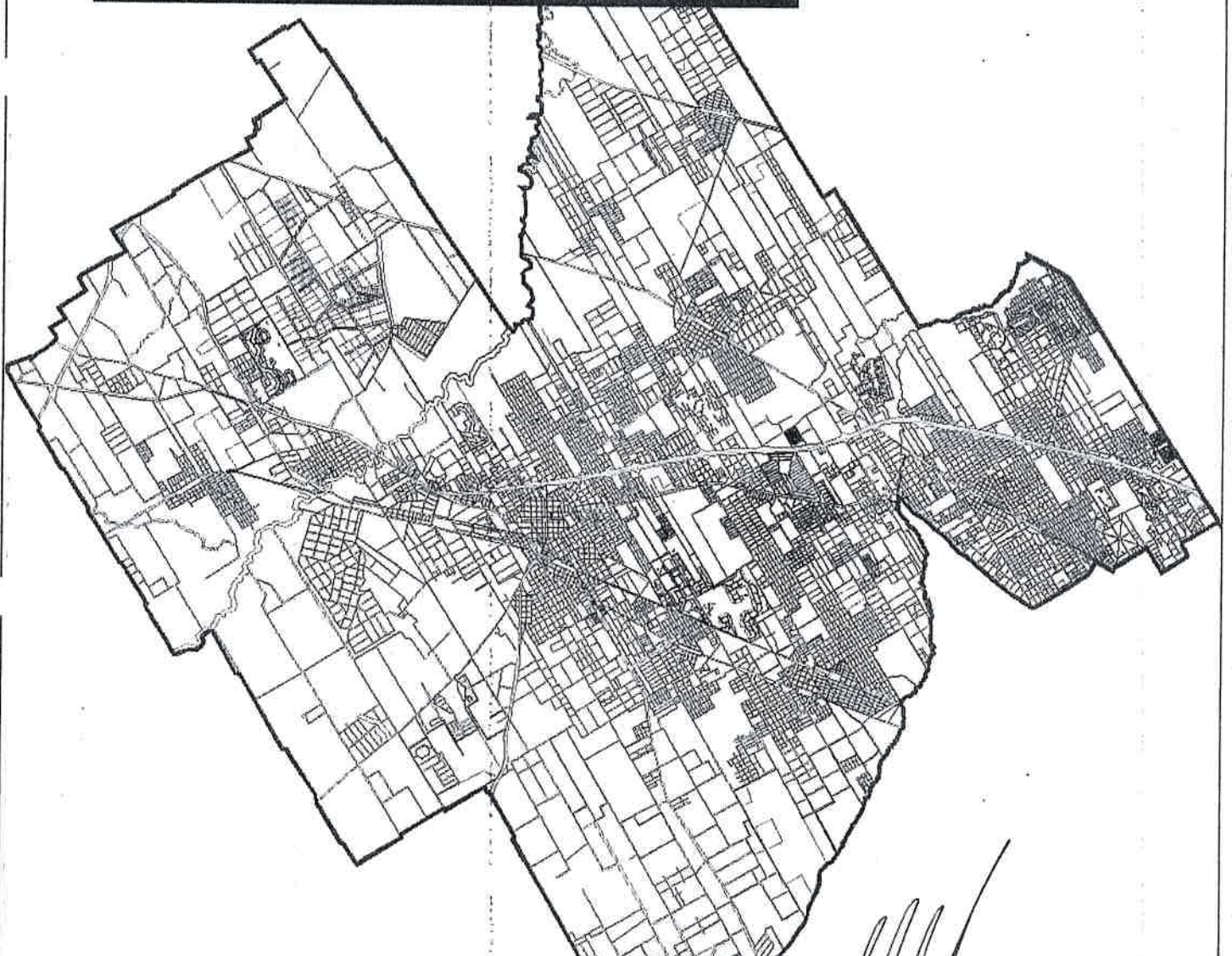




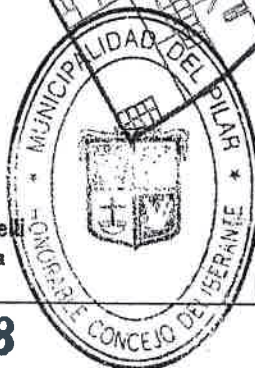
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE PILAR



DEL PILAR
MUNICIPALIDAD

Georgina Todarelli
Dra. Georgina Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR



Gustavo Trindade
Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar



-2864-18 30 AGO 2018




COT v. 4.0.pdf

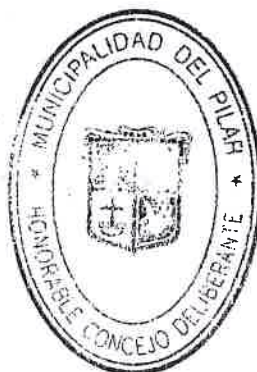
Código De Ordenamiento Territorial

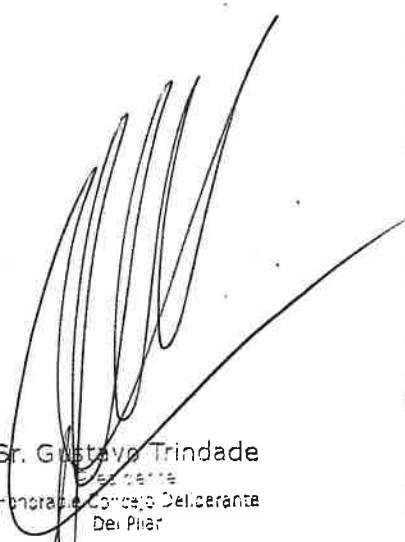
Municipalidad de Pilar

-2864 - 18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

TITULO I - GENERALIDADES	9
1.1. Objetivos y Normas Generales	9
1.1.1. Directivas Según el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental	9
1.1.2. Normas Administrativas	10
1.1.2.1. Certificado Urbanístico	10
1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Urbanístico	10
1.1.2.3. Permisos de Construcción Otorgados con Anterioridad	10
1.1.2.4. Certificado de Subsistencia	10
1.1.2.5. Intervención	10
1.1.2.6. Vigencia	10
1.1.2.7. Uso Conforme de Suelo Otorgado	10
1.1.2.8. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos	11
1.1.2.9. Tramitaciones	11
1.1.2.10. Tolerancia	11
1.1.3. Modificaciones	11
1.1.4. Texto Ordenado	11
1.1.5. Actualización	11
1.1.6. Consejo Asesor Urbano Ambiental	12
1.2. Instrumentos Territoriales	12
1.2.1. Prescripción Administrativa	12
1.2.2. Compensación de Deudas Fiscales por Inmuebles	12
1.2.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat	13
1.2.4. Transferencias de Capacidades Constructivas Limitadas	13
1.2.4.1. Método de Cálculo	13
1.2.4.2. Registro Público de Capacidad Constructiva Transferible	13
1.2.4.3. Transferencia de CCT	13
1.2.5. Consorcio Urbanístico	14
1.2.6. Banco de Tierras del Municipio de Pilar	14
1.2.7. Convenios Urbanísticos	14
1.2.7.1. Concepto	14
1.2.7.2. Procedimiento Administrativo	14
1.2.8. Plan de Sector	15
1.2.9. Plan Temático	15
1.2.10. Declaración de Parcelamiento y/o Edificabilidad Obligatoria	15
1.2.10.1. Procedimiento	16
1.2.11. Aportaciones Urbanísticas	16
TITULO II – DEFINICIONES, ÁREAS Y SUBDIVISION	17

-2864 - 18

30 AGO 2018




2.1 Criterio General de Espacios Abiertos y Volúmenes Edificados	17
2.1.1. Factor de ocupación del suelo (FOS)	17
2.1.2. Factor de ocupación total (FOT)	17
2.1.3. Altura máxima de edificación	17
2.1.4. Plano Límite	17
2.1.5. Tratamiento de medianeras	18
2.1.6. Retiro de frente	18
2.1.7. Retiro lateral	18
2.1.8. Retiro de fondo	18
2.1.9. Densidad poblacional bruta	18
2.1.10. Densidad poblacional neta	18
2.1.11. Densidad Máxima Sin Servicio Cloacal	19
2.2. Áreas	19
2.2.1. Área Urbana	19
2.2.2. Área Rural	19
2.2.3. Área Complementaria	19
2.2.4. Macrozonas	19
2.2.5. Borde Urbano	20
2.2.6. Reserva Urbana (RU)	20
2.3 Normas generales de subdivisión	20
2.3.1. Trazado de calles	20
2.3.2. Ancho de las calles	20
2.3.3. Red Troncal Vial- Líneas de Restricción Vial	21
2.3.4. Infraestructura, Servicios y Equipamiento Comunitario	21
2.3.5. Dimensiones de las Parcelas	22
2.3.6. Unificación Parcelaria	22
2.3.7 Biodigestores o Sistemas Equivalentes	23
2.4. Cesiones de Dominio, Premios, Plusvalía	23
2.4.1. Cesión ordinaria	23
2.4.2. Premios de constructividad	23
2.4.3 Plusvalía	23
2.5. Completamiento de Tejido, o Enrase	24
2.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura	25
2.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas	25
2.6. Tipologías Edilicias Residenciales	26
2.6.1. Vivienda I	26
2.6.2. Vivienda II	26



Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Consejo Deliberante

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Chomferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR

2.6.3. Vivienda III	26
TÍTULO III – PROTECCIÓN PATRIMONIAL, CULTURAL Y AMBIENTAL	26
3.1. Competencia	26
3.2. Obligación y Modalidades de Protección	26
3.2.1. Protección Edilicia	27
3.2.1.1. Protección Integral	27
3.2.1.2. Protección Estructural	27
3.2.1.3. Protección Cautelar	28
3.2.2. Protección Ambiental	28
3.2.2.1. Protección Ambiental Máxima	28
3.2.2.2. Protección Ambiental Limitada	28
3.2.2.3. Espacios Verdes	28
3.2.3. Protección Cultural	28
3.3. Catalogaciones Protectorias	29
3.3.1. Criterios de Valoración	29
3.3.2. Procedimiento para Catalogar	29
3.3.3. Propuesta para Catalogación	30
3.3.4. Inclusión en Documentación Municipal	30
3.3.5. Demolición de Edificios Sujetos a Protección	30
3.3.6. Mantenimiento de las Obligaciones	31
3.4. Rehabilitación Sustentable	31
3.4.1. Requisitos	31
3.5. Protección Arbórea	31
3.5.1. Compensación de Espacios Para Preservación Arbórea	32
3.5.2. Trasplantes	32
3.5.3. Talas o Extracciones	32
3.5.4. Forestación de Bordos de Zonas Industriales	33
TÍTULO IV – USOS y ZONIFICACIONES DEL TERRITORIO	34
4.1. Macrozonas y Zonificación	34
4.1.1. Macrozona de Promoción del Hábitat	34
4.1.1.1. Objetivos	34
4.1.1.2. Incentivos	34
4.1.1.3. Urbanización Planificada	34
4.1.2. Macrozona Centro Urbano (CU)	35
4.1.2.1. Usos	35
4.1.3. Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar	35
4.1.3.1. Objetivo	35


-2864-18

30 AGO 2018

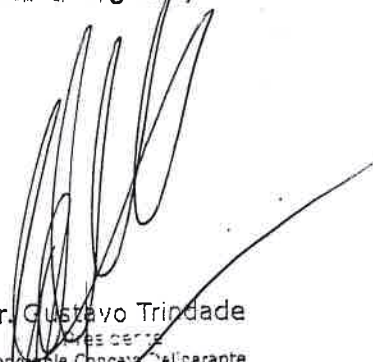


4.1.3.2. Edificabilidad	36
4.1.3.3. Usos	36
4.1.4. Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno	36
4.1.4.1. Objetivo	36
4.1.4.2. Edificabilidad	36
4.1.4.3. Usos	36
4.1.4.4. Carga Pública Patrimonial	36
4.1.5. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno	36
4.1.5.1. Objetivo	36
4.1.5.2. Edificabilidad	37
4.1.5.3. Usos	37
4.1.5.4. Carga Pública Patrimonial	37
4.1.6. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno	37
4.1.6.1. Objetivo	37
4.1.6.2. Edificabilidad	37
4.1.6.3. Usos	38
4.1.6.4. Carga Pública Patrimonial	38
4.1.7. Macrozona de Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno	38
4.1.7.1. Objetivo	38
4.1.7.2. Edificabilidad	38
4.1.7.3. Usos	38
4.1.7.4. Carga Pública Patrimonial	38
4.1.8. Macrozona de Protección Ambiental Los Jazmines	38
4.1.8.1. Objetivo	38
4.1.8.2. Usos	39
4.1.9. Macrozona de Protección Ambiental Barrio San Blas	39
4.1.9.1. Objetivo	39
4.1.9.2. Usos	39
4.2. Zonas Ambientales Especiales	39
4.2.1. Zona Protección Especial Planicie de Inundación (ZPEPI)	39
4.2.1.1. Transferencias de CCT en zona ZPEPI	40
4.2.1.2. Construcciones existentes en zona ZPEPI	40
4.2.2. Zona de Protección de Arroyos (ZPAy)	40
4.2.3. Condiciones Particulares para la Zona PER (Polo Educativo Regional)	40
4.2.3.1. Objetivo	40
4.2.3.2. Edificabilidad	40
4.2.3.3. Usos	41

-2864 - 18
30 AGO 2018


Dra. Georgina Cordero Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Honorable Concejo Deliberante

4.2.3.4. Carga Pública Patrimonial	41
4.2.4. Condiciones Particulares para la Zona Panamericana E	41
4.2.5. Condiciones Particulares para los Cuadros de Estación de Ferrocarriles	41
4.2.6. Camino de Ribera	41
4.2.7. Espacio Verde	42
4.3. Usos de Suelo	42
4.3.1. Tipologías de Mixtura de Usos	42
4.3.1.1. Mixtura de Usos Barrial (A)	42
4.3.1.2. Mixtura de Usos Céntrica (B)	42
4.3.1.3. Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (C)	42
4.3.1.4. Industrial Exclusivo (D)	43
4.3.1.5 Equipamientos Especiales (E)	43
4.3.1.6. Usos Rurales o Extra Urbano (R)	43
4.3.2. Homologación de Zonas según Dto. n° 1.741/96 reglamentario de la Ley n° 11.459	43
4.3.3. Usos Complementarios	44
4.3.4. Cómputo de la Superficie de Uso	45
4.3.5. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos	45
4.3.6. Cuadro de Usos de Suelo	45
4.3.7.1. Usos en Corredores B	53
4.3.7.2. Usos en Corredores C	53
4.4. Espacios de Estacionamiento	53
4.4.1. Módulo de estacionamiento	53
4.4.2. Servicio Mínimo de Salubridad en Garaje	54
4.4.3. Servidumbre o Alquijer	54
4.4.4. Prescripciones Para Accesibilidad	54
4.4.5. Tratamiento Arquitectónico de Fachadas	55
4.4.6. Estacionamiento - Determinación de la Capacidad	55
4.4.7. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)	57
4.5. Parcelas con Zonificación "Uso Específico"	57
TITULO V – PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	57
5.1. Programa de Lotes con Servicios	57
5.2. Programa de Mejoramiento Edilicio (Fideicomiso) Social	57
5.3. Programa de Zonas 30	58
5.4. Programa de Fomento de la Diversificación en los Corredores	58
5.5. Programa de "Premio Municipal Mejor Intervención Arquitectónica y Paisajística"	58
Anexo A: Fichas de Regulación de Zonas	59
Anexo B - Listado catastral de predios incluidos en Usos Específicos	80

-2864 - 18


30 AGO 2018

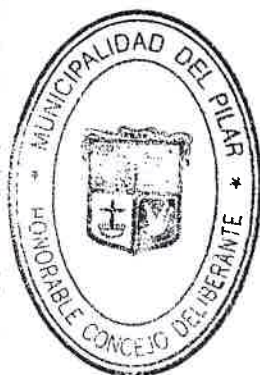



Anexo C: Plano de Borde Urbano	82
Anexo D: Plano de Zonificación	83
Anexo E: Plano de Mixtura de Usos y Corredores	84
Anexo F: Plano de Red Troncal Vial	85
Anexo F.1: Plano de Rotondas del Parque Industrial Pilar	86
Anexo G.1: Plano de Macrozona de Promoción del Hábitat	87
Anexo G.2: Plano de Macrozona Centro Urbano	88
Anexo G.3: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Casco Histórico de Pilar	89
Anexo G.4: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Manzanares y Entorno	90
Anexo G.5: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Zelaya y Entorno	91
Anexo G.6: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Fátima y Entorno	92
Anexo G.7: Plano de Macrozona Protección Patrimonial Estación Toro y Entorno	93
Anexo G.8: Plano de Macrozona Protección Ambiental Los Jazmines	94
Anexo G.9: Plano Plano de Macrozona Protección Ambiental San Blas	95

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionterri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Dra. Gionterri
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar

TITULO I - GENERALIDADES

1.1. Objetivos y Normas Generales

Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial en el Partido de Pilar:

- a) La preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) La participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) La generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

1.1.1. Directivas Según el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental

Las Directivas del presente Código, siguiendo los Lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental son:

- a) Asegurar la preservación del espacio ambiental de la cuenca del Río Luján y su accesibilidad.
- b) Asegurar la preservación de la vena de los arroyos.
- c) Propiciar la consolidación de los centros urbanos.
- d) Propiciar la conectividad de las localidades promoviendo los usos en las avenidas y rutas que los conectan.
- e) Propiciar la movilidad sustentable en los centros urbanos y entre las distintas localidades.
- f) Resguardar el desarrollo sustentable de las áreas rurales y agro productivas.
- g) Consolidar los espacios de actividad industrial, con condiciones de sustentabilidad ambiental.
- h) Preservar los espacios de escala barrial.
- i) Propiciar espacios de protección urbana.

-2864 - 18

30 AGO 2018



1.1.2. Normas Administrativas

1.1.2.1. Certificado Urbanístico

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

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

1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Urbanístico

El Certificado tendrá una vigencia de 360 días corridos a partir de su otorgamiento por la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

1.1.2.3. Permisos de Construcción Otorgados con Anterioridad

Cuando se hubiere otorgado permiso de obra con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, en una zona donde no podría ser otorgado bajo el mismo, se mantendrá la vigencia del permiso original por un plazo de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del Código. Una vez transcurrido este plazo dicho permiso caducará. Idéntico tratamiento se otorgará a pre-factibilidades y factibilidades otorgadas antes de la entrada en vigencia y en base a normas anteriores a este Código.

1.1.2.4. Certificado de Subsistencia

En el caso del punto anterior los interesados podrán solicitar un Certificado de Subsistencia sobre los proyectos de obra y de usos que cuenten con fecha cierta de iniciación dentro del plazo de vigencia del permiso de obra respectivo, que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos, o estuviesen en trámite, y que, según su estado, era menester conforme a las respectivas normas.

1.1.2.5. Intervención

La Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, o quien el Departamento Ejecutivo designe para continuar con sus misiones y funciones, es la Autoridad de Aplicación del presente Código. La Autoridad de Aplicación intervendrá en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal.

1.1.2.6. Vigencia


Una vez obtenida la convalidación del presente Código por la Provincia de Buenos Aires, el mismo entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

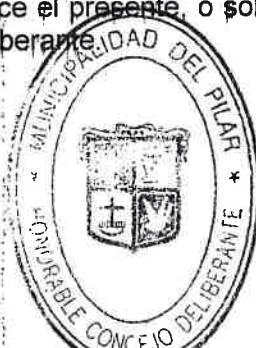
1.1.2.7. Uso Conforme de Suelo Otorgado

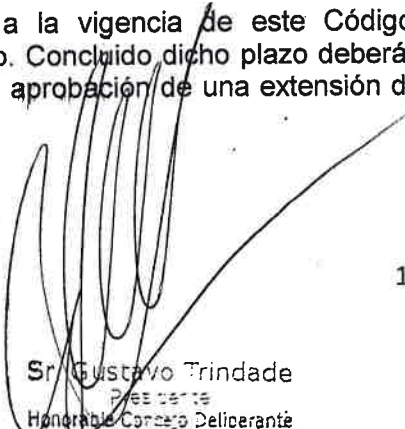
Los Usos Conformes de Suelo otorgados con anterioridad a la vigencia de este Código, continuarán vigentes por el plazo que se les hubiere establecido. Concluido dicho plazo deberán adecuarse a las normas que establece el presente, o solicitar la aprobación de una extensión de plazo ante el Honorable Concejo Deliberante.

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Bonferri Todarelli
Secretaría Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

1.1.2.8. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Excepto para Vivienda I, la solicitud de Permiso de Obra o la tramitación de prefactibilidad urbanística, deberá acompañarse del Certificado de Prefactibilidad de provisión, de agua corriente y cloacas emitido por la prestataria de dicho servicio público o por la Municipalidad. El Certificado de Prefactibilidad podrá reemplazarse por un compromiso de conexión a servicios públicos previo a la ocupación y habilitación del inmueble, formalizado por escritura pública.

En el caso de emprendimientos que no puedan ser servicios por la empresa prestataria, resultará admisible la instalación de biodigestores u otro sistema de tratamiento de excretas, y de sistema de agua potable, que cuente con aprobación de las autoridades municipales y/o provinciales competentes.

1.1.2.9. Tramitaciones

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

1.1.2.10. Tolerancia

Se considerará una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos de altura. Esta tolerancia no resulta aplicable al FOS ni al FOT.

1.1.3. Modificaciones

Las Modificaciones que se realicen al presente Código deberán ser fundadas, con dictamen previo y favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental, y de carácter general, no pudiendo dictarse para generar atributos especiales a un solo predio.

Las Modificaciones al presente Código deberán ser aprobadas por mayoría de dos tercios del Honorable Concejo Deliberante. Esta mayoría agravada no rige para el proceso de Actualización del Código previsto en 1.1.5.

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

1.1.4. Texto Ordenado

El Departamento Ejecutivo deberá realizar cada cuatro años, en coincidencia con su Actualización, un texto ordenado del presente que integre las modificaciones que se hubiesen realizado.

1.1.5. Actualización

El presente Código deberá ser revisado íntegramente, a los fines de su Actualización durante los 12 meses anteriores al cuarto aniversario de su entrada en vigencia, y a partir de ese momento, cada cuatro años. Se deberán establecer mecanismos de consulta y participación ciudadana durante el proceso de Actualización.

Se requerirá dictamen favorable del Consejo Asesor Urbano Ambiental y mayoría simple del Honorable Concejo Deliberante para la aprobación de su Actualización.

-2864-18

30 AGO 2018

1.1.6. Consejo Asesor Urbano Ambiental

Créase el Consejo Asesor Urbano Ambiental, cuya función será la de asesorar y dictaminar en los casos indicados en la presente norma, y en aquellos que le sea solicitado por la Autoridad de Aplicación.

Estará integrado por 2 representantes del Honorable Concejo Deliberante uno por la primera minoría y otro por el resto de los bloques; 3 representantes del Departamento Ejecutivo; y 2 representantes de las universidades locales y/o colegios profesionales nominados y nombrados por los restantes miembros de Consejo Asesor Urbano Ambiental.

Los miembros del Consejo Asesor Urbano Ambiental tendrán mandato por 2 años, que podrá ser renovado. Podrán ser reemplazados antes de la finalización de su mandato por el poder del estado Municipal al que representen, o por la mayoría del Consejo en el caso de los representantes de las universidades y los colegios profesionales.

El Consejo Asesor Urbano Ambiental deberá dictaminar dentro de un plazo máximo de 180 días, salvo que el mismo apruebe una prórroga excepcional de este plazo fundada en la necesidad de complementar estudios o requerir aprobaciones previas de otro organismo. Si así no lo hiciera, y a solicitud del interesado, el Departamento Ejecutivo podrá dictaminar en su reemplazo.

Dentro de los 30 días posteriores a la entrada en vigencia del Código, el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante deberán notificar mutuamente el nombramiento de sus representantes. Dentro de los 15 días posteriores al vencimiento de este plazo, el Departamento Ejecutivo citará a la primera reunión del Consejo Asesor Urbano Ambiental, el que sesionará con la presencia de la mayoría de los miembros que hayan sido nombrados hasta ese momento.

Las normas de funcionamiento del Consejo Asesor Urbano Ambiental que complementen las que establece este Código, serán reglamentadas por el mismo Consejo Asesor Urbano Ambiental.

Las decisiones y dictámenes del Consejo Asesor Urbano Ambiental serán vinculantes salvo indicación en contrario, deberán ser fundadas y dadas a publicidad. Sus sesiones constarán en actas rubricadas.

1.2. Instrumentos Territoriales

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

1.2.1. Prescripción Administrativa

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


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

1.2.2. Compensación de Deudas Fiscales por Inmuebles

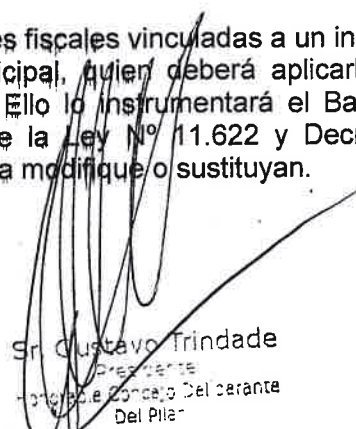
Tal compensación implica la liberación de deudas e infracciones fiscales vinculadas a un inmueble con la transferencia del dominio del mismo al Estado Municipal, quien deberá aplicarlo para finalidades de función pública, urbanismo o vivienda social. Ello lo instrumentará el Banco de Tierras, o quien lo sustituya o reemplace por aplicación de la Ley N° 11.622 y Decreto N° 4042/1996 de la Provincia de Buenos Aires, o las normas que la modifique o sustituyan.

-2864-18

30 AGO 2018


Dra. Georgina Gionferri Todarelli
Secretaria Administrativa
H.C.D. DEL PILAR




Sr. Gustavo Trindade
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Del Pilar