

Corresponde al Expte. 1368/14 D.E.
recaratulado 049/14 H.C.D.
(Con anexión de Expte. 249/13 H.C.D.)

Olavarría, 15 de Diciembre de 2016.-

ORDENANZA Nº: 4 0 6 6 / 1 6

ARTÍCULO 1º: Desaféctase del Área Rural del Partido de Olavarria a los inmuebles designados catastralmente como:

1.1.- Circ. II - Secc. E- Chacras: 463; 488 a 490; en su totalidad; Circ. II - Secc. F - Chacras: 514; 515; 540; 541; 543; 566; 567; 598; 599; 600 (Pc. 2 y 3); 601 (pc. 4B y 3d); Circ. II - Secc. D - Chacras: 367, 369, 370, 371 (parcelas 4a, 4b, 5 y 6).

Circ. II - Secc. E - Chacras: 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343.-

1.2.- Desaféctase del Área Complementaria a los inmuebles designados catastralmente como:

Circunscripción II - Sección D,

Chacra 396.

Chacra 398 (Fracción I, II, VII, VIII y Pc. 8, 1 y 2c).

Chacra 399 (Fracción I: parcelas 3 a 6, Manzanas 399 a, b, c, h, i, j, r, s, t).

Chacra 400 (Fracción I, II: sector comprendido entre calle Rufino fal, Av. Sarmiento, C. Larralde y V. Bahía).-

Sector perteneciente a la Chacra 446, delimitado por: Avda. Ituzaingo (N° 33) – Av. Avellaneda (N° 22) – Independencia (N° 39) – Calle del Maestro (N° 10 bis).

Circunscripción II - Sección F,

Chacra 516, Fracción II, Parcela 2g.

Chacra 569 – Manzana 3, parcelas 2, 3 y 4; Mz 12, Parcela 2 - Mz 4; Mz 5; Mz 6; Mz 13; Mz 14; Mz 15; Mz 27; Mz 28 y Mz 29.

Sector perteneciente a Chacra 542 e/Av. Avellaneda, Av. Pellegrini, calle Celestino Muñoz y calle 16 (J. Rossi), Fr. III y Fr. IV.

Sector que incluye a los inmuebles designados catastralmente como: Chacra 516 – Frac. II - parcela 2g.

Ch. 572 - Fr. X, Fr. XI, Fr. XII, Fr. XIII, Fr. VIII, Fr. IX, Mz. 572 e, Mz. 572 f, Mz. 572 g, Mz. 572 h,

Ch. 573, Mz. 573 bf, Mz. 573 ax, Fr. V.

Circunscripción II - Sección G,

Ch. 604, Pc. 1, 2, 3, 4.

Ch. 605 en su totalidad con exclusión de sector frentista a Av. Circunvalación – Mz ad, Mz aa, Mz x y parte de Fr. VI entre calles San Juan, Av. Circunvalación, Av. Sarmiento y calle J.L. Torres.

Ch. 606, Fr. I (todas las parcelas con exclusión de la pc. 1, 2, 3, 4, 11 y 12), Fr. II (todas las parcelas excluyendo la pc. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, y 2e), Mz. 606 as, Mz. 606 ah, Mz. 606 ab, Mz. 606 v.-



1.3.- Desaféctase de Zona 12: Uso Específico establecido en artículo 3° Dto. Ord. 105/79 como "Playa de Camiones" reafectándose como "Centro de Convenciones y Exposiciones".-

1.4.- Desaféctase de Zona 12: Uso específico "Cooperativa Agraria" al inmueble designado catastralmente como Circ. II - Secc.E - Ch. 490 – Pc.1a.-

ARTÍCULO 2°: Aféctase como Área Complementaria a los inmuebles designados catastralmente como:

2.1.- Circ. II - Secc. E-

Chacra: 463 desde Lavalle a Rivadavia incluyendo a las parcelas 10 y 7 en su totalidad.

Chacra: 488 - Fracc. III y VI.

Chacras: 337, 338, 339, 340 (pc. 1 a 10), 341, 342, 343.

2.2.- Circ. II - Secc. F-

Chacra: 514 - fracción II; III, Pc. 7 a 22.

Chacra 540; 566 y 598.-

Chacra 601: Pc. 3d.-

2.3.- Circ. II- Secc. D-

Chacra 369.

ARTÍCULO 3°: Aféctase como Área Complementaria, Zona de reserva ambiental verde al sector comprendido por la Chacra 463, entre calles Lavalle y el arroyo Tapalqué, con exclusión de las Pcs. 7 y 10 de la Fracc. III, conforme plano de zonificación.

3.1.- Características generales: Espacio destinado a preservación de condiciones naturales ambientales de singular interés.

3.2.- Usos permitidos, alcances y limitaciones para el sector afectado por Ordenanza 2240/98, referente a "Áreas de Conservación de los desagues Naturales", conforme a lo establecido en Artículo 5°, Acápito 4.1.2.

ARTÍCULO 4°: **4.1 - Parque lineal verde:** aféctese como "Uso Específico Parque" a las fracciones pertenecientes al ex ramal Carlos Berguerie a Loma Negra del entonces ferrocarril Belgrano, desde Av. de Circunvalación SE, actual Av. Eva Duarte de Perón, hasta Avellaneda.-



4.2 - Aféctese como "Uso Específico Parque" el inmueble denominado catastralmente como Circ.II - Secc. E - Chacra: 340, Pc. 11 y 12.-

ARTÍCULO 5°: Aféctase al sector correspondiente a Área Urbana delimitado por:

Av. Pringles, desde calle El Carretero hasta calle 154; calle 154 hasta calle Rivadavia; calle Rivadavia hasta calle 148; calle 148 hasta calle Alsina; calle Alsina hasta calle 142; calle 142 hasta Rivadavia, calle Rivadavia hasta calle 130; calle 130 hasta calle 25 de Mayo; calle 25 de Mayo hasta calle Perito Moreno; calle Perito Moreno hasta calle Rivadavia; calle Rivadavia hasta El Carretero; calle El Carretero hasta calle Lavalle; calle Lavalle hasta calle Benito Machado y por esta hasta Av. Pringles quedando así definido el sector como "**Zona de Recuperación**", debiendo conservar su uso, subdivisión y estado de ocupación actual, hasta tanto se concrete estudio particularizado para el reacondicionamiento del sector.-

ARTÍCULO 6°: Incorpórese al Área Complementaria de la ciudad de Olavarría como Zona de Reserva para ensanche urbano, a los siguientes inmuebles:

Circ. II – Secc. D - Chacra 367, 370 y 371 (Parcelas 4a, 4b, 5 y 6); previsto para futuras ampliaciones del área urbana.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá otorgar autorizaciones de excepción mediante resolución fundada, "a condición de que se trate de proyectos integrales de viviendas de interés social, con una cantidad mínima de cien (100) unidades habitacionales.

ARTÍCULO 7°: Aféctase como Área Urbana a los inmuebles denominados catastralmente como:

Circunscripción II - Sección D,

Chacra 396

Chacra 398 (Fracción I, II, VII, VIII y Pc. 8, 1 y 2c).

Chacra 399 (Fracción I: parcelas 3 a 6, Manzanas 399 a, b, c, h, i, j, r, s, t).

Chacra 400 (Fracción I, II: sector comprendido entre calle Rufino Fal, Av. Sarmiento, C.Larralde y V. Bahía).

Sector perteneciente a la Chacra 446, delimitado por: Avda. Ituzaingo (N° 33) – Av.Avellaneda (N° 22) – Independencia (N° 39) – Calle del Maestro (N° 10 bis).

Circunscripción II – Sección E



Chacra 488: Fracciones I, II, IV y V

Chacra 489.

Chacra 490 - Pc. 1a.

Circunscripción II - Sección F

Chacra 514 - Fracc. I, Fracc. III - Pcs. 1 a 8 y 23.

Chacra 515 - Fracc. I, Fracc. III; IV; V; VI.

Sector que incluye a los inmuebles designados catastralmente como:

Chacra 516 – Frac. II – parcela 2g.

Chacra 541.

Sector perteneciente a Chacra 542 e/Av. Avellaneda, Av. Pellegrini, calle Celestino Muñoz y calle 16 (J. Rossi), Fr. III y Fr. IV.

Chacra 567.

Chacra 569 – Manzana 3, parcelas 2, 3 y 4; Mz 12, Parcela 2 - Mz 4; Mz 5; Mz 6; Mz 13; Mz 14; Mz 15; Mz 27; Mz 28 y Mz 29.-

Chacra 599.

Chacra 600 (Pc. 2 y 3)

Chacra 601, Pc. 4b.

Ch. 572 - Fr. X, Fr. XI, Fr. XII, Fr. XIII, Fr. VIII, Fr. IX, Mz. 572 e, Mz. 572 f, Mz. 572 g, Mz. 572 h, Ch. 573, Mz. 573 bf, Mz. 573 ax, Fr. V.

Circunscripción II - Secc. G,

Ch. 604, Pc. 1, 2, 3, 4.

Ch. 605 en su totalidad con exclusión de sector frentista a Av. Circunvalación – Mz ad, Mz aa, Mz x y parte de Fr. VI entre calles San Juan, Av. Circunvalación, Av. Sarmiento y calle J. L. Torres.

Ch. 606, Fr. I (todas las parcelas con exclusión de la pc. 1 y 2), Fr. II (todas las parcelas excluyendo la pc. 1, 2a, 2b, 2c, 2d, y 2e), Mz. 606 as, Mz. 606 ah, Mz. 606 ab, Mz. 606 v.-



ARTÍCULO 8°: El sector delimitado en Artículo 7° se efectúa con vistas al completamiento progresivo de la trama urbana con el fin de cumplimentar las necesidades habitacionales y de las actividades correspondientes a los distintos usos, conforme a los requerimientos de la población a servir.

8.1.- Trama circulatoria: deberá procurarse la integración del sector con el área de inserción, asegurando la continuidad de las vías de circulación existentes (avenidas principales y secundarias).

Ancho mínimo: el ancho mínimo de vías y amanzanamientos se regulará conforme a lo normado por artículo 12° y 52° de Dto. Ley 8912, Dto. Reglamentario 1549/83.-

8.2.- La materialización del destino previsto en los inmuebles que se afectan al uso urbano mediante subdivisión de la tierra o ejecución de construcciones, requerirá al cumplimiento de las exigencias en materia de cesiones destinadas a espacios circulatorios, verdes libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público y de la dotación de infraestructura y servicios establecidas en Dto. Ley 8912/77, Decretos reglamentarios y la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 9°: Incluyáanse a los inmuebles incorporados en el Artículo 7° como zonas:

Zona 3 Comercial 2- Distrito V: parcelas con frente a Av. Pringles de Chacras 489, 490, 515, de Ch. 488 - Fracc. I, II – y de Ch. 514 – Fracc. I y Pc. 1 Fracc. III y parcelas frentistas a Av. Colón de Chacras 604 y 605.

Zona 4 Comercial 3 – Distrito V: parcelas con frente a calle Rivadavia de Chacras 489, 490, y de Ch. 488, Fracciones IV y V.

Zona 5 Residencial 2 – Distrito V y XVII: a los inmuebles descriptos en el Artículo 7° con exclusión de las parcelas con frente a Av. Avellaneda y Pringles y a calle Rivadavia y sector Ch516.-

Zona 6 Comercial 4 – Distrito XI: Chacra 516, Fracción II, Parcela 2g – Ch 396 - Chacra 398 (Fracción I, II, VII, VIII y Pc. 8, 1 y 2c). Chacra 399 (Fracción I: parcelas 3 a 6, Manzanas 399 a, b, c, h, i, j, r, s, t) - Chacra 400 (Fracción I, II: sector comprendido entre calle Rufino Fal, Av. Sarmiento, C. Larralde y V. Bahía).-



Zona 7 Residencial 3 – Distrito V: parcelas con frente a Av. Avellaneda – de Chacra 490.

ARTICULO 10°: Usos permitidos e Indicadores Urbanísticos:

10.1. Usos permitidos: los establecidos para cada zona según normativa vigente.

Conjuntos integrales de vivienda.

10.2. Indicadores Urbanísticos:

10.2.1- Zona 3 Comercial 2 – Distrito V, XIV:

- Factor de Ocupación del Suelo Máx. (F.O.S. Máx.)= 0,6.-
- Factor de Ocupación Total Máx. (F.O.T. Máx.)= 2,50
- Densidad Neta Potencial.(D.N. Pot.)=1000 hab/Ha.
- Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho: 25m; Superficie: 750m².

10.2.2- Zona 4 Comercial 3 – Distrito V:

- Factor de ocupación del suelo máx. (F.O.S. Máx.) = 0,6.
Factor de ocupación total máx. (F.O.T. Máx.) = Avdas. Calles Rivadavia e Independencia: 2,05
resto de zona: 1,00
- Densidad Neta Potencial (D. N. Pot.) = Avdas. Calles Rivadavia e Independencia: 625 Hab./Ha.
resto de zona: 200 hab./Ha.
- Dimensiones mínimas de parcelas: Avdas. Calles Rivadavia e Independencia:
Ancho: 20 m²; Superficie: 600 m².
resto de zona:
Ancho:15 m²; Superficie: 375 m².

10.2.3- Zona 5 Residencial 2 – Distrito V, XVII, XIII, XIV, I:

- Factor de ocupación del suelo máx. (F.O.S. Máx.) = 0,6.
- Factor de ocupación total máx. (F.O.T. Máx.) = sobre Av.: 1,45
resto de zona: 0,60
- Densidad Neta Potencial: (D.N.pot.) sobre Av.: 375 Hab/Ha



resto de zona: 150 Hab/Ha.

- Dimensiones mínimas de parcelas: sobre Av. Ancho: 15 m superficie: 375m²

resto de zona: ancho: 12 m Superficie: 300 m².

10.2.4- Zona 6 Comercial 4 – Distrito XI, II, IV:

- Factor de ocupación del suelo máx. (F.O.S. Máx.) = 0,6

- Factor de ocupación total máx. (F.O.T. Máx.) = sobre Av.: 1,45

resto de zona: 0,6

- Densidad Neta Potencial: (D.N.pot.) sobre Av.: 375 Hab/Ha

resto de zona: 150 hab/Ha.

- Dimensiones mínimas de parcelas: sobre Av. Ancho: 15 m superficie: 375 m²

resto de zona: ancho 12 m Superficie: 300 m².

10.2.5 - Zona 7 Residencial 3 – Distrito V:

- Factor de ocupación del suelo máx. (F.O.S. Máx.): 0,6.

- Factor de ocupación total máx. (F.O.T. Máx.): sobre Avdas.: 1,8

resto de zona: 0,80

- Densidad Neta Potencial (D.N. pot.): sobre Avdas.: 500 hab/Ha

resto de zona: 200 hab/Ha

- Dimensiones mínimas de parcelas: sobre Avdas. Ancho: 15 m, Superficie: 375 m².

Resto de zona: ancho: 12, Superficie: 300m².

ARTÍCULO 11°: Designase como Área Complementaria, Zona de Reserva Paisajística de Borde (R.P.B.) al sector frentista a Av. de Circunvalación SO "C° Frontera Sur", con un ancho aproximado de ciento ochenta metros (180m) que comprende a los predios denominados catastralmente como:

Circ. II – Secc. E – Chacra 488: Fracc. III y VI.

Circ. II – Secc. E – Chacra 514: Pc. 8 a 23 de la Fracc. III.

Circ. II – Secc. E – Chacra 540 (franja 180 mts. S.O.)

Circ. II – Secc. E – Chacra 566 (franja 180 mts. S.O.)

Circ. II – Secc. E – Chacra 598 (franja 180 mts. S.O.)



11.1.- Caracterización General: Comprende la zona de transición entre las Áreas Urbanas y Rural previendo el completamiento progresivo de la trama urbana y considerando su ubicación respecto al Camino Frontera Sur, el que se proyecta como corredor de servicios a la producción.

11.2.- Usos permitidos: Comerciales, de prestación de servicios (equipamiento vario), esparcimiento y compatibles.

- a) Factor de ocupación del Suelo máx. (F.O.S. Máx.) 0,2 (a analizar en parcelas preexistentes de menor dimensión).
- b) Factor de Ocupación Total Máx. (F.O.T. Máx.) 0,4.
- c) Densidad Neta Potencial (D. N. Pot.) 30 hab./Ha Según usos.
- d) Deberán respetarse 100 m de borde hacia la ruta de área verde no edificable.

ARTÍCULO 12°: Área Complementaria

12.1.- Delimitación: según Artículo 2° acapite 2.1, 2.2, 2.3 y planos. Factor de ocupación total Máx. (F.O.T. Máx.) = 0,4 Densidad Potencial (D.N. Pot.): Uso habitacional: 1 vivienda por parcela.

Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho 40 m, superficie 2000 m².

ARTÍCULO 13°: Cargas Públicas – cesiones

Las cesiones de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento comunitario serán a título gratuito y a favor del Municipio.-

ARTÍCULO 14°: Cesión de calles: en toda intervención será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente al sector de las vías de circulación, que permita la continuidad de la trama circulatoria si la parcela a intervenir se ubicara en el Área Urbana o en Área Complementaria y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en Área Rural.-

ARTÍCULO 15°: Cuando la parcela a intervenir esté ubicada en el encuentro de la prolongación de distintas tramas circulatorias del Área Urbana, mediante estudio particularizado a cargo de la A gencia de Planificación Urbana, con la intervención de la unidad Coordinadora de Registro de Obras y Catastro, resolverá cual de las tramas corresponde prolongar sobre la parcela y/o sector, aún cuando la superposición de las mismas sobre la parcela a subdividir de lugar a manzanas irregulares y de dimensiones inferiores a las mismas establecidas para la zona.-



ARTÍCULO 16°: Todo emprendimiento a llevarse a cabo en las áreas complementarias descriptas en la presente Ordenanza, deberá canalizarse mediante anteproyecto con propuesta de uso, la que será puesta a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.-

ARTÍCULO 17°: Se agregan a la presente Ordenanza como Anexo de la misma, los planos N° 1, 2 y 3.-

ARTÍCULO 18°: En caso de incongruencia tiene prioridad el plano sobre la letra de la norma.

ARTÍCULO 19°: Derógase la Ordenanza N° 3703/14 y todo contenido en Artículo, Disposición, Ordenanzas precedentes que se oponga o trabe lo establecido en la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 20°: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar todos los hechos y actos jurídicos y administrativos suficientes y necesarios para dar cumplimiento a lo normado.-

ARTÍCULO 21°: La presente Ordenanza será refrendada por la Señora Secretaria del Honorable Concejo Deliberante.-

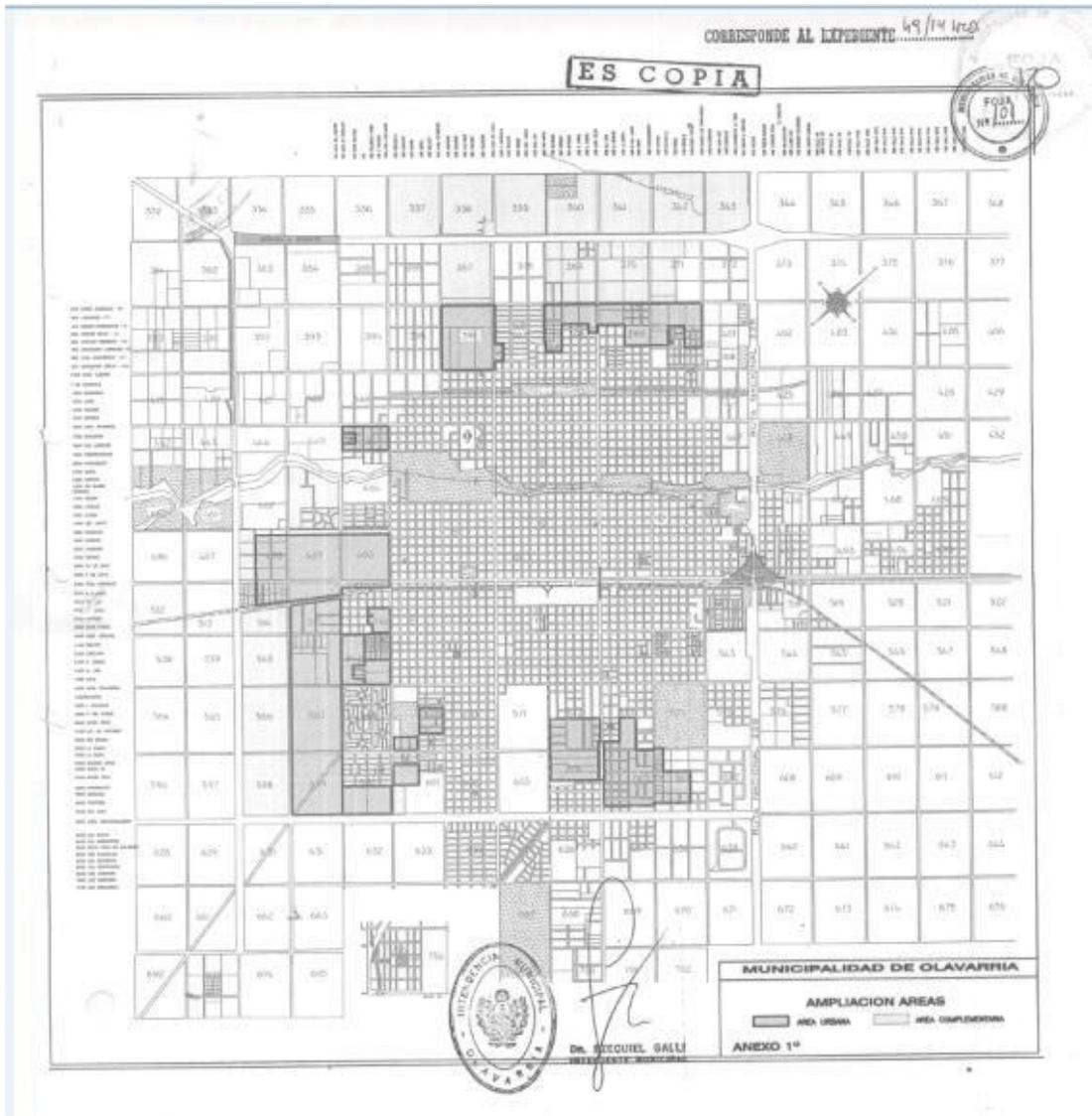
ARTÍCULO 22°: Comuníquese, publíquese, dese al registro de Ordenanzas, cúmplase y oportunamente archívese.-

Presidente HCD Eduardo M. Rodríguez.
Secretaria HCD Telma Mabel Cazot.

Promulgada por Decreto D.E.M. N° 3694/16.-



ANEXO I ORDENANZA 4066/16.-

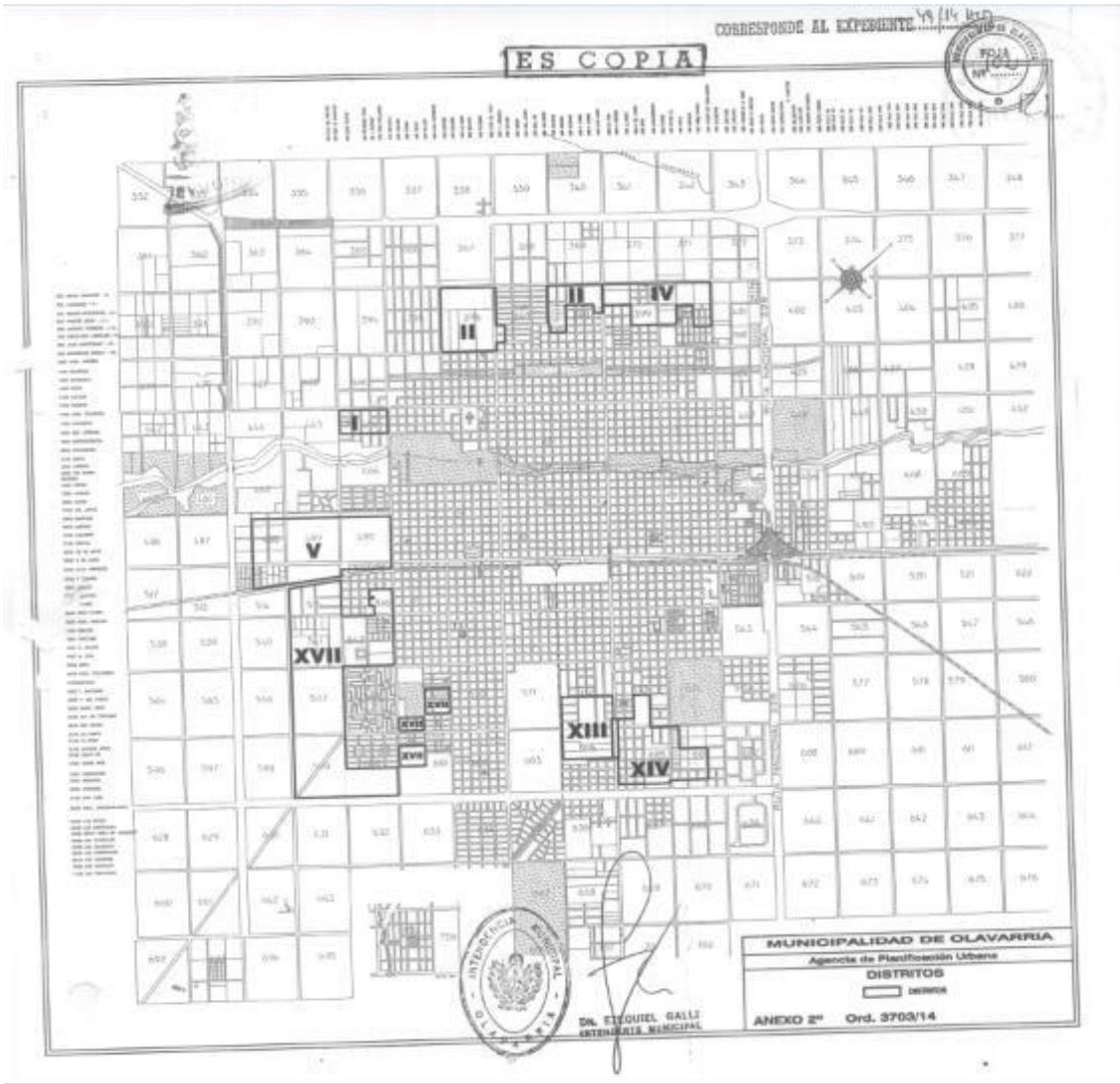


Presidente HCD Eduardo M. Rodríguez.
Secretaria HCD Telma Mabel Cazot.

Promulgada por Decreto D.E.M. N° 3694/16.-



ANEXO II ORDENANZA 4066/16.-

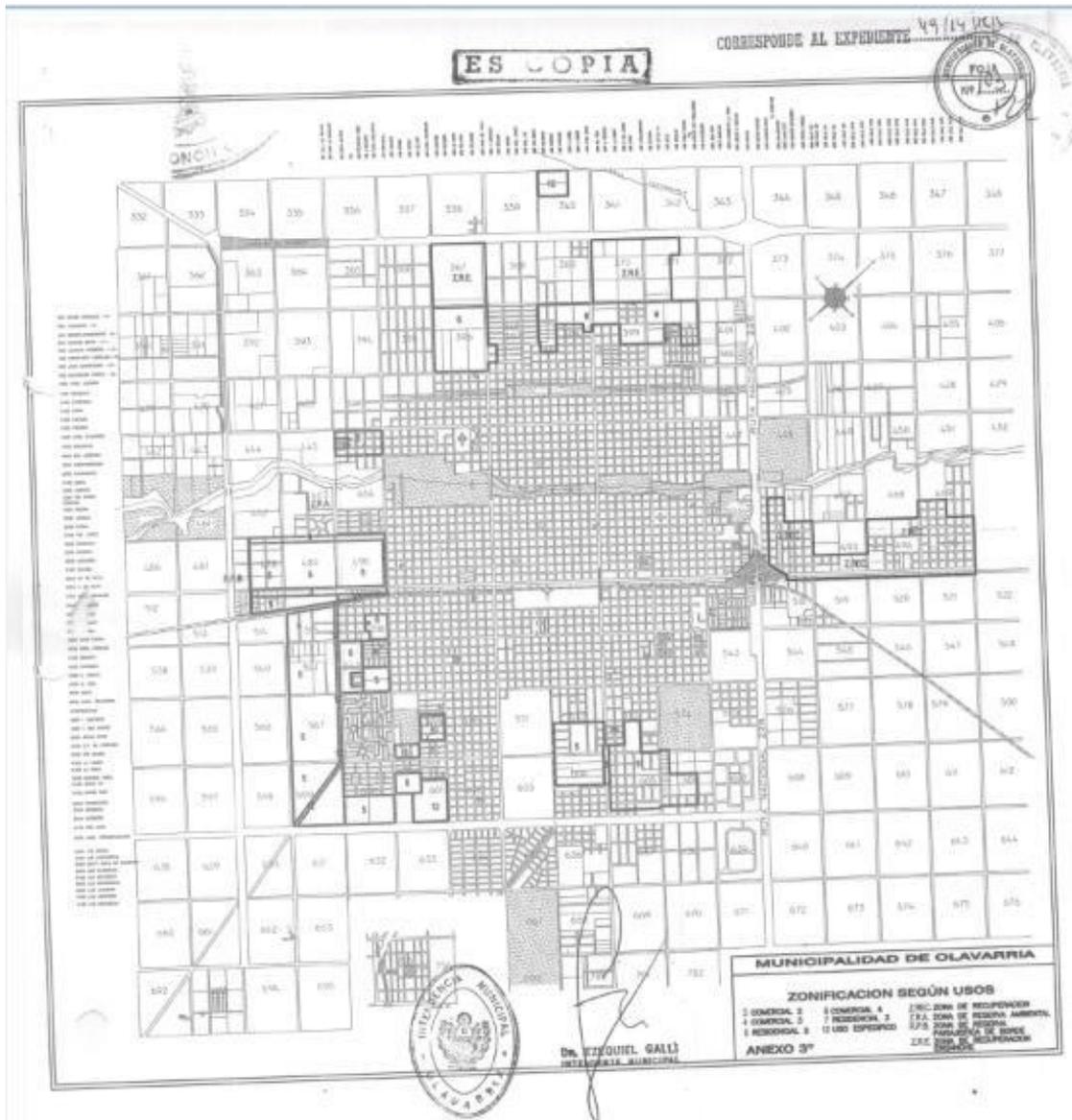


Presidente HCD Eduardo M. Rodríguez.
Secretaria HCD Telma Mabel Cazot.

Promulgada por Decreto D.E.M. N° 3694/16.-



ANEXO II ORDENANZA 4066/16.-



Presidente HCD
Eduardo M. Rodríguez.
Secretaria HCD Telma
Mabel Cazot.

Promulgada por Decreto D.E.M. N° 3694/16.-

