PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO GENERAL ACHA

ACTUALIZACION 2025

AUTORIDADES MUNICIPALES

- **Intendente de la Municipalidad de General Acha:**

Dr. Abel Sabarots

- **Viceintendenta:**

Judit Acri

- **Sec. de Obras, Servicios Públicos, Planeamiento Urbano y Ambiente.**

Arq. Ana Laura Camps

EQUIPO TECNICO DE DESARROLLO

- **Equipo Desarrollo y Soporte Grafico:**

Arq. Ana Laura Camps

- **Consultores:**

Arquitecta Natalia Trigüy

COLABORACION

- **Concejo Deliberante de la Municipalidad de General Acha**

PROLOGO 1

SECCIÓN I 2

ANTECEDENTES JURÍDICOS 2

CAPITULO 1. MARCO JURIDICO NORMATIVO PROVINCIAL CON INCIDENCIA EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DE LA PAMPA 3

1.1. EN RELACIÓN AL MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LA GESTIÓN LOCAL. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE FOMENTO. 4

1.2 EN RELACIÓN A LA SUBDIVISIÓN DEL TERRITORIO. CATASTRO Y TIERRAS FISCALES 5

1. 2. 1 Ley Provincial Nº 935. Catastro 5

1. 2. 2 Ley Pcial. Nº 277. Tierras Fiscales 6

1.3 EN RELACIÓN A LA RED VIAL 7

1. 3. 1 Decreto Ley Nº 577/58. Ley Provincial De Vialidad. 7

1.4 EN RELACIÓN AL AMBIENTE 8

1. 4. 1 Ley N°1914 . Ley Ambiental Provincial 8

1. 4. 2 Ley Nº 1630. Sobre Prohibición de Contaminación Acústica y Normas de Aplicación. 9

1. 4. 3 Ley Nº 1321. Sobre Áreas Protegidas. 10

1. 4. 4 Ley Nº 1508. Sobre Emisión o Descarga al Ambiente de Efluentes Líquidos y sus Agregados. 10

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A ESCALA LOCAL DE LA PROVINCIA DE LA PAMPA. 12

2.1 CODIGO URBANISTICO DE SANTA ROSA. ORDENANZA Nº 1582/95 Y MODIFICATORIAS 12

2.2 CODIGO URBANISTICO DE GENERAL PICO. ORDENANZA Nº 153/97 13

CUADRO 2.2: Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico. 17

CUADRO 2.2: Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico. (Continuación) 18

CUADRO 2.3: Cuadro Comparativo de las Ordenanzas de Santa Rosa y General Pico(Continuación) 20

SECCIÓN II 21

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA (COUGA) 21

CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS QUE ENMARCA LA NORMA 22

CAPITULO 2. GENERALIDADES 25

2.1 DISPOSICIONES GENERALES 25

2. 1. 1 Alcances de la Norma 25

2. 1. 2 Obligados por la Norma 25

2. 1. 3 Ambitos de Vigencia 25

2. 1. 4 Autoridad de Aplicación 25

2. 1. 5 Interpretación de la Norma 25

2. 1. 6 Actualización de la Norma 26

2. 1. 7 Derogación de Disposiciones que se Opongan a las Normas 26

2. 1. 8 Normas de Aplicación Supletoria 26

2. 1. 9 Responsabilidades y Sanciones 26

2.1 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS 27

2. 2. 1 Relativos al terreno 27

2. 2. 2 Relativos al uso 28

2. 2. 3 Relativos al Objeto de la Obra o Edificación 30

2. 2. 4 Relativos a la delimitación del territorio 30

2. 2. 5 Relativos al Tejido Urbano 32

CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTOS **35**

3.1 DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LAS TRAMITACIONES **35**

3.2 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN **35**

3.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME **36**

CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO PERMITIDAS **37**

3.4 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN **37**

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES **35**

4.1 DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA SUBDIVISION DEL SUELO **38**

4.1.1 Criterio General 38

4.1.2 Subdivisión en Areas Urbanas 38

4.1.3 Nuevos Amanzanamientos 38

4.1.4. Subdivisión En Reservas para Ampliación Urbana 39

4.1.5 Subdivisión en Area Subrural: 40

4.1.6 Apertura de Calles: 39

4.1.7 Parcelamiento 39

4.1.8 Cesiones 41

4.1.9 Areas verdes y Libres Públicas 42

4. 1. 10 Reservas para Equipamiento Comunitario 42

4. 1. 11 Propaganda: 42

4.2 DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA **43**

4. 2. 1 Ocupación Del Suelo 43

4. 2. 2 Factor De Ocupación Del Suelo (FOS) 43

4. 2. 3 Factor De Ocupación Total (FOT) 43

4. 2. 4 Coeficiente De Absorción Del Suelo (CAS) 44

4. 2. 5 Número de Viviendas por Parcela 44

4. 2. 6 Superficie Cubierta Mínima Por Persona 44

4. 2. 7 Altura Máxima 45

4. 2. 8 Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo) 45

4. 2. 8. 1
Disposiciones Generales 45

4. 2. 8. 2.
Retiro De Fondo Para Lotes Interiores 46

4. 2. 8. 3.
Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles 47

4. 2. 8. 4.
Retiro de Fondo para Lotes Esquineros 47

4. 2. 9 Patios 47

4. 2. 9. 1
Clasificación de los Patios 47

4. 2. 9. 2
Patio de Primera Categoría 47

4. 2. 9. 3
Patio de Segunda Categoría 48

4. 2. 9. 4
Espacio Libre Urbano 48

4. 2. 10 Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales. 49

4. 2. 11 Muros y Cercos de Frente 49

4. 2. 12 Infraestructura de Servicios 50

4.3 Estacionamiento de Vehículos 49

CAPITULO 5. USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS 53

5.1 INDUSTRIAS 53

5.1.1 Definición 53

5.1.2 Disposiciones Generales 53

5.1.3 Clasificación De Industrias 53

5. 1. 3. 1
Industrias Inocuas - Categoría 1 53

5. 1. 3. 2
Industrias Incómodas – Categoría 2 53

5. 1. 3. 3
Industrias Peligrosas - Categoría 3 54

5.1.4 Procedimiento para la Instalación de Establecimientos Industriales. 54

5. 1. 4. 1
Certificado De Uso Conforme 54

5. 1. 4. 2 Establecimientos Industriales De 1ª Categoria 54

5.1.5. Establecimientos Industriales Preexistentes 54

5.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR 55

5.2.1 Disposiciones Generales 55

5. 2. 2. Clasificación De Los Talleres Del Automotor 55

5. 2. 2. 1
Talleres: Categoría 1 55

5. 2. 2. 2.
Talleres: Categoría 2 56

5. 2. 2. 3.
Talleres: Categoría 3 56

5.3 DEPOSITOS 56

5.3.1 Clasificación de Los Depósitos 56

5.3.1.1. Depósitos Inocuos – Categoría 1 57

5.3.1.2 Depósitos Incómodos - Categoría 2 57

5.3.1.3. Depósitos Peligrosos - Categoría 3 57

5.4 PRESTACION DE SERVICIOS 57

5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1 57

5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2 57

5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION 57

5.5.1 Categoría 1 57

5.5.2 Categoría 2 587

5.5.3. Categoría 3 58

5.6 USOS VARIOS 58

5.6.1 Hotelería 58

5.6.2 Hoteles Alojamiento 58

5.6.3 Urbanizaciones Especiales 58

5.6.4 Galerías Comerciales 59

5.6.5 Locales de Esparcimiento Nocturno 59

5.6.6 Centrales de Servicios Públicos 60

5.6.7 Templos 60

5.6.8 Establecimientos dedicados a la Apicultura, a la Cría de Aves, Animales de Granja y Caballerizas. 60

5.6.9 Almacenaje de Granos - Silos 60

5.6.10 Salas de Extracción de Miel 60

5.6.11 Hangares 61

5.6.12 Servicios Fúnebres **61**

5.6.15 Playas de Estacionamiento y Lavaderos para Camiones **61**

5.7 USOS PUNTUALES **61**

5.8 USOS ESPECIFICOS **61**

CAPITULO 6 SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL **62**

6.1. CONCEPTO **62**

CAPITULO 7. CONDICIONES AMBIENTALES **63**

7.1 CONCEPTO **63**

7.2 NORMAS DE APLICACION **63**

CAPITULO 8. FORESTACION **65**

8.1 GENERALIDADES **65**

8. 1. 1 Prohibiciones 65

8. 1. 2 Definiciones 65

8.2 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PUBLICOS **65**

8. 2. 1 Responsabilidades 65

8. 2. 2 Alcances de la Obligación 66

8. 2. 3 Plantación y Reposición 66

8. 2. 4 Especies Arbóreas 66

8. 2. 5 Eliminación o Sustitución de Arboles y Poda 66

8. 2. 6Disposición de los Ejemplares 66

8.3 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PARCELARIOS PRIVADOS **66**

8. 3. 1 Responsabilidades 66

8. 3. 2 Tramitaciones 67

CAPITULO 9. NORMAS PARA LA PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO 68

9.1 OBJETIVOS GENERALES 68

9.2 VALORES PATRIMONIALES 68

9.3 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES 68

9.4 PROCEDIMIENTO PARA RECUPERACION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y URBANO - ARQUITECTONICO 69

CAPITULO 10. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO 70

10.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL 70

10.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD 70

10.3 ACTUALIZACION PERIODICA 71

10.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CODIGO VIGENTE Y SU MODIFICACION 71

10.5 DIFUSION DE LAS MODIFICACIONES 71

CAPITULO 11. ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS 72

11.1 HOJAS DE ZONAS 72

11.2 PLANILLA DE USOS 91

11.3 DELIMITACIÓN DE ZONAS 92

CAPITULO 12. NOMENCLADOR DE USOS 94

ANEXO I 100

PLANO DE ZONIFICACIÓN 101

ANEXO II **102**

CERTIFICADO DE USO CONFORME **103**

ANEXO III **104**

NOMENCLADOR DE INDUSTRIA **105**

PROLOGO

El presente informe constituye la fase final del trabajo realizado en el marco del Programa de Ordenamiento Territorial que desarrolla la Provincia de La Pampa con la participación de la Universidad, tendiente a la elaboración del marco normativo municipal para la localidad de General Acha.

La propuesta del Código de Ordenamiento Urbano que aquí se presenta se enmarca los Lineamientos Estructurales de Ordenamiento Territorial que fueran presentados y consensuados con la comunidad, teniendo como propósito dar cumplimiento al lineamiento programático N°2 “Encauzar el desarrollo urbano de General Acha mediante propuestas estratégicas de ordenamiento territorial en el marco de un desarrollo sustentable”

La realización de este Código se apoya en el reconocimiento de los antecedentes normativos que en materia de ordenamiento territorial rigen en el ámbito de la Provincia, y se resuelve en base a la Propuesta de uso y ocupación elaborada en los estudios anteriormente citados.

En la sección I se han sintetizado los principales aspectos que hacen al marco legal destacando particularmente las incumbencias que en materia de ordenamiento del territorio se delegan a los Municipios y Comisiones de Fomento. Asimismo se consignan aspectos legislados desde la Provincia que deberán contemplarse para su adecuación en el nivel local.

En la sección II se presenta el documento correspondiente al Código propiamente dicho desagregado en capítulos que contienen objetivos y principios, aspectos referidos a disposiciones generales y procedimientos, normas generales para la subdivisión, la morfología, el uso del suelo, sistema circulatorio, forestación y patrimonio, y la regulación particular de las distintas zonas delimitadas en la zonificación.

SECCIÓN I

ANTECEDENTES JURÍDICOS

CAPITULO 1. MARCO JURIDICO NORMATIVO PROVINCIAL CON INCIDENCIA EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DE LA PAMPA

INTRODUCCIÓN

El presente capítulo tiene como propósito reconocer el marco jurídico existente a nivel provincial que condiciona y/o faculta al Municipio para el ordenamiento de su territorio.

En ese sentido se sintetizan a continuación los principales aspectos que desde los instrumentos legales1 reafirman la necesidad de ordenar el territorio y al mismo tiempo delegan al Municipio cuestiones referidas a la planificación y control. Por otra parte se han considerado aquellas normativas proviniciales que necesariamente deben contemplarse para su cumplimiento y adecuación a nivel local.

En este sentido se ha indagado en la Ley Orgánica de las Municipalidades las atribuciones en materia de ordenamiento del territorio, reconociendo además el marco de las Constituciones Nacional y Provincial.

Asimismo se sintetizan aspectos referidos a leyes provinciales vigentes que tienen por objeto normar en relación al ambiente como problemática integral o en cuestiones específicas; al registro catastral del territorio tanto en sus cuestiones organizativas como regulatorias de la subdivisión del suelo y a las disposiciones en materia de infraestructura vial.

Finalmente, en el Capítulo 2 se han sintetizado aspectos concernientes a los dos Códigos urbano existentes en el Territorio provincial con el objeto de considerarlos como antecedentes del presente estudio

1.1. EN RELACIÓN AL MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LA GESTIÓN LOCAL. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE FOMENTO.

Se establece que constituyen Municipalidades todos los centros de población que tengan más de quinientos habitantes o que, sin tenerlos, cuenten con un desarrollo y posibilidades económico financieras, y una ley especial los declare como tal, determinando su ejido. Podrán constituirse como Comisiones de Fomento los centros poblacionales cuyo número de habitantes no llegue al mínimo enunciado o que no cuenten con una ley de declaración de Municipalidad.

Constituyen bienes propios de las Municipalidades todas las tierras fiscales que estén dentro del ejido salvo las que expresamente pertenezcan al estado provincial o nacional.

Las Municipalidades constituyen Municipios autónomos, con un gobierno conformado por un poder ejecutivo a cargo de un Intendente y un poder deliberativo desempeñado por Concejales, que ejercerán su autoridad y facultades en todo el ámbito territorial de su ejido.

En relación a las facultades normativas, corresponde al Concejo Deliberante dictar ordenanzas referentes a: el funcionamiento, ubicación e instalación de los establecimientos comerciales e industriales, teniendo como marco general las Leyes Nacionales y Provinciales dictadas a ese efecto; la adopción de un plan de urbanización que podrá imponer restricciones y límites al dominio, estableciendo zonas residenciales e industriales, determinando condiciones y requisitos para la construcción, conservación y mantenimiento de edificios particulares y públicos; la apertura, ensanche, construcción, conservación y mejoramiento de las calles, caminos, plazas, paseos públicos y las delineaciones, niveles y desagües pluviales en las situaciones no comprendidas en la competencia provincial o nacional.

También son facultades normativas del Concejo, entre otras, las referentes a: el tránsito y estacionamiento en las calles y caminos municipales; la categorización y fijación de tarifas a las actividades de transporte en general de jurisdicción municipal; la instalación, ubicación y funcionamiento de medios de publicidad; las condiciones sanitarias en productos alimenticios; las habilitaciones de equipamiento para la salud y asilos con carácter municipal;

las inspecciones veterinarias; el fraccionamiento y loteo de terrenos y la fijación de reservas para espacios públicos; el cuidado y mejoramiento de los monumentos públicos, la protección

y fomento de un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

La ley expresa atribuciones y deberes en general del departamento ejecutivo municipal. Señala la facultad de expedir ordenes para efectivizar las penalidades establecidas en la presente Ley, el Código de Faltas o las demás ordenanzas que estipularen sanciones; también puede expedir órdenes para practicar inspecciones y adoptar medidas preventivas para evitar incumplimiento de las ordenanzas de orden público, estando facultado para clausurar establecimientos, secuestrar, decomisar y destruir productos, demoler y trasladar instalaciones.

Entre los deberes se citan entre otros, el de representar a la Municipalidad en sus relaciones con los demás municipios, la Provincia, la Nación y terceros; presentar anualmente al Concejo Deliberante el proyecto de presupuesto, ordenanza tarifaria y cuenta de inversión del ejercicio anterior, organizar y establecer la Policía Municipal según las disposiciones de la ordenanza respectiva; aceptar o rechazar las donaciones o legados a favor de la Municipalidad; aprobar los pliegos de bases y condiciones de obras públicas, suministros, servicios y concesiones, autorizados por el presupuesto de gastos u otra ordenanza especial; autorizar la construcción de obras públicas municipales, su mantenimiento y conservación; ejercer el poder de policía municipal y designar comisiones asesoras honorarias

1.2 EN RELACIÓN A LA SUBDIVISIÓN DEL TERRITORIO. CATASTRO Y TIERRAS FISCALES

1.2.1 Ley Provincial Nº 935. Catastro

Conforme lo establece la Ley Provincial de Catastro N° 935, enmarcada en la Ley Nacional de Catastro N° 20440, la Dirección General de Catastro de la Pcia. de La Pampa constituye el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral.

La ley provincial asimismo establece que la parcela constituye la unidad a registrar y es "la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial registrado en la Dirección General de Catastro". En los inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional 13.512, se denomina parcela al conjunto del inmueble y subparcela a cada una de las unidades funcionales o complementarias que lo componen.

A los efectos de la clasificación catastral las parcelas pueden integrar la planta urbana, suburbana, subrural o rural. En el Cuadro Nº 1.1 se consigna los parámetros referidos a la clasificación así como las designaciones correspondientes a la identificación catastral determinadas por la Ley Provincial Nº 935.

PLANTA	DIMENSIÓN DE LOS BLOQUES	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS
Urbana	Hasta 1,5 ha rodeado de calles	Ejido, circunscripción, radio, manzana y parcela
Suburbana	De 1,51 ha a 10 has rodeado de calles	Ejido, circunscripción, radio, quinta y parcela
Subrural	De 10 has a 100 has rodeado de calles	Ejido, circunscripción, chacra y parcela
Rural	No comprendidos en las plantas anteriores	Sección, fracción, lote y parcela.

***CUADRO** 1.1: Clasificación del territorio según dimensión de bloques e identificación catastral de parcelas. Ley Provincial de Catastro Nº 935*

En la misma Ley se expresa la obligatoriedad por parte de los particulares de la

inscripción en la Dirección Gral. de Catastro de los actos de levantamiento territorial, practicados con el fin de constituir, rectificar, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario. Se consigna además que las Municipalidades y Comisiones de Fomento deberán remitir a la Dirección Gral. de Catastro copia de los planos de obra que autoricen y fecha de alta de la construcción correspondiente. De este modo se posibilita a través del registro provincial la actualización de las valuaciones inmobiliarias y asimismo del estado parcelario.

Se establece como instrumento esencial el certificado catastral expedido por la Dirección General de Catastro, donde se acredita la existencia de la parcela y se determina sus elementos esenciales.

También se deja expresado en relación a los fraccionamientos que, las modificaciones del estado parcelario en los inmuebles pertenecientes a las plantas urbanas y suburbanas, se regirán por las normas que dicten las Municipalidades o Comisiones de Fomento en lo que hace a la configuración geométrica, excepto en los casos que lo deleguen expresamente a la Dirección. Gral. de Catastro. Con respecto a las modificaciones del estado parcelario en los inmuebles pertenecientes a las plantas rurales y subrurales la ley expresa que se regirán por las normas específicas de la materia.

1.2.2 Ley Pcial. Nº 277. Tierras Fiscales

La Ley crea la Dirección de Tierras, dependiente del Ministerio de Economía y Asuntos Agrarios y establece las funciones de este organismo administrador.

Es tarea de la Dirección de Tierras la determinación de la total existencia de bienes inmuebles de dominio de la Provincia de La Pampa. Para ello realizará estudios dominiales, operaciones de mensura, estudios agroeconómicos, ordenamiento catastral, registro de la propiedad y determinación del estado físico-legal de los inmuebles.

Establece que las tierras rurales o subrurales de propiedad del Estado Provincial que reúnan condiciones mínimas necesarias para permitir una explotación eficiente mediante la aplicación de prácticas agrícolo-ganaderas aconsejadas por la técnica moderna, serán divididas o no, según corresponda en lotes que constituyan unidades económicas de explotación.

1.3 EN RELACIÓN A LA RED VIAL

1.3.1 Decreto Ley Nº 577/58. Ley Provincial De Vialidad.

La Dirección Provincial de Vialidad de La Pampa es una entidad autárquica acogida desde la Provincia al régimen de Coparticipación Federal. Está a su cargo lo referente a la vialidad provincial y a la celebración de convenios sobre vialidad con reparticiones en otras jurisdicciones.

Esta Ley expresa la denominación de los caminos dentro del territorio de la Provincia como nacionales, provinciales y vecinales. Considera caminos nacionales a los que forman parte de la Red Nacional de Vialidad y a los que se resuelva incluir en adelante. Los caminos provinciales integran la “Red Provincial de Vialidad” establecida por la Dirección Provincial de Vialidad, comprendiendo una red primaria o de coparticipación federal, y una red secundaria que complementará la anterior. Por último, son considerados caminos vecinales aquellos no comprendidos en las denominaciones anteriores.

Se establece que la Dirección Provincial de Vialidad proyectará, construirá, reconstruirá y conservará todas las obras viales a ejecutarse en caminos provinciales, y en los nacionales y vecinales, cuando así se conviniese.

Las condiciones generales del trazado y ancho de los caminos provinciales son establecidos por la Dirección Provincial de Vialidad. De acuerdo a ello, la Ley establece que, los caminos de la red troncal tendrán, en lo posible, un ancho uniforme mínimo de setenta

(70) metros, teniendo en cuenta para fijarlo, las condiciones técnicas-económicas y topográficas, así como la densidad de la población en cada lugar, mientras que el resto de los caminos de la red provincial tendrán un ancho mínimo de treinta y cinco (35) metros. Con respecto a la traza de los caminos, la misma se hará preferentemente siguiendo la menor distancia entre los puntos extremos, pero atendiendo, principalmente, a servir el desenvolvimiento económico de las vías férreas. Los accesos de las propiedades privadas a los caminos provinciales requerirán la previa conformidad de la Dirección Provincial de Vialidad.

1.4 EN RELACIÓN AL AMBIENTE

1.4.1 Ley N°1914 . Ley Ambiental Provincial

El régimen es válido para los municipios que adhieran a la ley, quienes garantizarán en la ejecución de sus políticas de gobierno la aplicación de los siguientes principios de política ambiental:

- El uso y aprovechamiento de los recursos naturales, en el marco de un proceso de desarrollo sustentable.
- La realización de Estudio de Impacto Ambiental (EIA) previo a todos los emprendimientos cuyas acciones u obras puedan producir efectos negativos sobre el ambiente.
- La fiscalización por parte de los organismos provinciales y municipales de todas las acciones que puedan producir un menoscabo al ambiente, de la utilización racional de los recursos naturales, y de la preservación del patrimonio natural y la diversidad biológica.
- La planificación del desarrollo agropecuario, urbano e industrial, teniendo en cuenta los límites físicos del área, la situación socioeconómica de la región y el impacto ambiental de las acciones a emprender.
- La educación ambiental en todos los niveles del sistema educativo.
- La instrumentación del Sistema Provincial de Información Ambiental .

En este marco la Ley establece que deberán obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) todos los proyectos de obras y acciones públicas o privadas, capaces de modificar directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial. Entre los proyectos que deberán cumplimentar la evaluación, señala: la administración, conducción, tratamiento y descarga de aguas servidas urbanas y suburbanas; la localización de parques y complejos industriales; la construcción y funcionamiento u operación de rutas, autopistas, líneas férreas y aeropuertos; las plantas siderúrgicas; el manejo de residuos peligrosos; la instalación de establecimientos industriales y las instalaciones poblacionales masivas cuando entrañen riesgos para si o para el ambiente; el emplazamiento de centros turísticos y deportivos; las plantas de almacenamiento, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos urbanos, industriales y rurales y las solicitudes de desmonte que afecten superficies mayores del cincuenta porciento de la superficie total del predio.

Se señala que para la localización de actividades productivas de bienes y/o servicios, el aprovechamiento de los recursos naturales y la localización y regulación de los asentamientos humanos deberá tenerse en cuenta: el ordenamiento ambiental del territorio; la naturaleza y características de cada bioma; la vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general; y las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales,

En lo que se refiere al desarrollo de actividades productivas de bienes y/o servicios y aprovechamiento de recursos naturales esto se aplicará entre otras, para la realización de obras públicas, para las autorizaciones de construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, o relativas al uso del suelo para actividades agropecuarias, forestales o primarias en general.

Con respecto a la localización y regulación de los asentamientos humanos la ley expresa que las pautas anteriores se aplicarán a la asignación de usos del suelo urbano y rural, a los programas de gobierno destinados a infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, y a la determinación de parámetros y normas de diseño, tecnologías de construcción y uso de viviendas.

Asimismo se establece que la Subsecretaría de Ecología será el organismo de aplicación de la Ley y que los municipios y/o Comisiones de Fomento quedan facultados para verificar el cumplimiento de las normas ambientales inspeccionando y realizando constataciones.

A través de la Subsecretaría de Ecología, el Poder Ejecutivo propiciará la celebración de acuerdos con los Municipios o Comisiones de Fomento para el tratamiento integral de la problemática ambiental, pudiendo además constituir regiones o zonas integradas por dos o más municipios para el tratamiento de cuestiones ambientales comunes.

1.4.2 Ley Nª 1630. Sobre Prohibición de Contaminación Acústica y Normas de Aplicación.

La Ley prohibe la contaminación acústica en todo el territorio de la Provincia de La Pampa.

Define en el ámbito de las zonas urbanizadas de los ejidos municipales de la Provincia los decibeles máximos admitidos en dos franjas horarias, señalando también un margen para adecuar esos decibeles máximos en aquellos municipios que tengan zonificaciones que distingan claramente áreas residenciales, comerciales, industriales, etc.

Prohibe en las zonas urbanizadas la reparación en la vía pública de motores o maquinarias que requieran de su funcionamiento, y establece que los propietarios o responsables de maquinarias, aparatos y/o equipos deberán disponer en sus predios las infraestructuras de tal manera que se prevengan y eviten propagaciones sonoras.

La autoridad de aplicación determinará el uso de protecciones individuales y dispositivos que reduzcan los ruidos provenientes de herramientas y máquinas que se usen dentro de las zonas urbanas para la construcción y/o reparación de obras públicas o privadas, así como también horarios y formas de uso.

1.4.3 Ley Nº 1321. Sobre Areas Protegidas.

Establece que podrán ser declaradas “Areas Protegidas“ los espacios naturales o seminaturales ubicados en territorio provincial que revistan importancia ecológica, social, histórica o estética, a los efectos de su conservación, recuperación, aprovechamiento de sus recursos naturales y armonización de las actividades que se cumplan en los mismos. Para ello declara de interés provincial la constitución y manejo de las áreas protegidas.

También enumera los objetivos para la determinación de áreas protegidas, entre ellos, mantener y conservar ecosistemas existentes en la Provincia, del mismo modo que la diversidad genética; mantener y conservar sitios y formaciones de importancia geológica y paleontológica o elementos con importancia histórica y/o estética; mantener la calidad de los suelos y recuperar los degradados, y; finalmente determinar ámbitos propicios para la investigación, la recreación y la educación ambiental.

1.4.4 Ley Nº 1508. Sobre Emisión o Descarga al Ambiente de Efluentes Líquidos y sus Agregados.

Esta Ley establece la prohibición de la emisión o descarga al ambiente de todo tipo de efluentes líquidos y sus agregados sin previo tratamiento o disposición que los conviertan en inocuos para el ambiente y la salud de la población.

La misma expresa el deber de los propietarios y/o responsables de las fuentes contaminantes de planificar, construir y adecuar a su costo, todas las instalaciones y/o procedimientos de tratamiento, disposición o conducción de efluentes residuales.

Con respecto al control de efluentes líquidos establece que el mismo se efectuará mediante la aplicación de las normas nacionales, provinciales y municipales vigentes, así como de las reglamentaciones que dicte el organismo de aplicación de la presente Ley. La descarga de efluentes líquidos de todo establecimiento o inmueble destinado a uso industrial, debe realizarse a la red cloacal, respetando los criterios fijados y controlados por la autoridad de aplicación.

Establece la obligación de solicitar y obtener la autorización de las instalaciones fijas de tratamiento de efluentes líquidos a todo aquel propietario y/o responsable que tenga en funcionamiento o instale establecimientos industriales en general que descarguen o puedan descargar efluentes líquidos y agregados al suelo y al subsuelo.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A ESCALA LOCAL DE LA PROVINCIA DE LA PAMPA.

En la actualidad los Municipios de Santa Rosa y General Pico, que albergan respectivamente los núcleos de mayor jerarquía dentro del sistema provincial, cuentan con códigos que rigen el ordenamiento del territorio en sus ejidos.

2.1 CODIGO URBANISTICO DE SANTA ROSA. ORDENANZA Nº 1582/95 Y MODIFICATORIAS

A partir de este instrumento normativo se clasifica el territorio en Area Urbana, destinada a contener todas las actividades concernientes a la vida ciudadana, y en Area Rural, destinada a la producción agropecuaria intensiva, extensiva forestal y minera.

El Area Urbana se divide en dos categorías de límite envolvente, designadas: Area de Urbanización Prioritaria (AUP) y Area de Urbanización Futura (AUF).

A su interior el Area Urbanizada (AUP) se delimita y clasifica en Distritos de uso del suelo: comerciales, residenciales, esparcimiento, industriales y parque industrial.

Se establecen normas generales de subdivisión de la tierra en distritos urbanos y en las reservas urbanas.

Con respecto a la subdivisión de tierras en distritos urbanos, las propuestas quedan subordinadas al Plan Urbano, y en base al grado de servicios básicos exigidos. Para el caso del Area de Urbanización Prioritaria (AUP) es prioritaria la provisión de los servicios de: agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, electricidad domiciliaria, alumbrado público y pavimentos en red jerarquizable.

En cuanto a las reservas urbanas estas podrán subdividirse en la medida que en las ya habilitadas, se encuentre ocupado el 70% del total de parcelas integrantes de distritos similares y colindantes del Area de Urbanización Prioritaria (AUP).

Asimismo, se establecen cesiones al Municipio de espacios para circulación y equipamientos; y condiciones para el amanzanamiento y red circulatoria.

Respecto a la trama circulatoria se clasifican las vías de acuerdo a funciones asignadas, estableciendo normas mínimas de diseño. Se enuncian aspectos referidos a estacionamiento en la vía pública, espacios de carga y descarga, y estado operativo de la red.

Las normas generales de uso del suelo clasifican los usos en permitidos (principales o complementarios); que requieren estudios especiales y condicionados; y establecen de acuerdo al nomenclador de usos la posibilidad de localización en cada uno de los distritos.

Un tratamiento especial se da a las actividades industriales y de servicios ; a los depósitos y a los talleres mecánicos donde se establecen restricciones y requerimientos para su localización.

También para todas las actividades se establecen requerimientos de espacios para estacionamiento y para alguna de ellas para carga y descarga.

En el Cuadro Nº 2.1 se sintetizan los principales aspectos referidos a la regulación por zonas.

2.2 CODIGO URBANISTICO DE GENERAL PICO. ORDENANZA Nº 153/97

El Código Urbanístico conjuntamente con el Plano de Zonificación constituyen los instrumentos normativos que rigen actualmente el ordenamiento en el territorio del ejido de Gral. Pico. Se han elaborado dentro del marco del Plan Regulador cuya actualización al año 1997 resultara motivada por una serie de hechos significativos tales como la necesidad de contemplar la localización del Parque Industrial y Conjuntos Habitacionales, la expansión de la periferia, y la materialización de nuevas obras y proyectos de impacto en la estructura urbana tales como la Zona Franca, el Aeropuerto, el Autódromo y otros emprendimientos de envergadura.

Los mencionados instrumentos normativos viabilizan el esquema básico del Plan cuyas premisas son: limitar la expansión de la planta urbana; determinar las áreas urbanas, suburbanas y zonas subrurales; promover la localización de actividades en función de

compatibilidades graduadas para casos conflictivos (industrias, talleres y depósitos); realizar el completamiento de las infraestructuras acorde con la densificación de las áreas; crear áreas de usos específicos y realizar el completamiento de la estructura vial para el mejoramiento de la accesibilidad.

Se clasifica el territorio básicamente en áreas urbanas (AU), áreas suburbanas (AS) y zona subrural (ZSR). También se delimitan áreas comerciales (AC), bandas de circulación (BC) y áreas de comercios y servicios especiales (ACSES).

A su vez cada una de ellas adquieren distintas denominaciones consecuentemente con la aplicación de normas de uso del suelo que reafirman el carácter de cada una e implica densificaciones (edilicias y de población) dentro de límites establecidos.

En cuanto a las normas generales de subdivisión del suelo se establece para las calles un ancho mínimo 20 m (a excepción de los conjuntos de viviendas donde disminuye a 10m), exigiéndose el mejorado y las pendientes necesarias para el correcto escurrimiento de las aguas.

Asimismo, y del mismo modo que en Santa Rosa se establece que podrán subdividirse las áreas de reserva, una vez que los sectores aledaños tengan ocupados el 70 % de sus parcelas, y se determina las cesiones de espacios para equipamiento y vía pública.

Las normas generales de uso del suelo contemplan la clasificación en: principal, secundario, complementario, complementario obligatorio, condicionado (que requiere estudios específicos) y uso no conforme.

También se regulan en particular los usos industriales, los depósitos y los talleres, determinando de acuerdo a su categorización, las posibilidades de localización, las restricciones y los requerimientos.

En cuanto a la ocupación, se establecen normas que regulan los aspectos morfológicos y condicionan el espacio edificable.

La regulación por zonas se sintetiza en el Cuadro 2.2.

A los efectos de la comparación de los instrumentos normativos anteriormente descriptos, se ha sintetizado en el Cuadro 2.3 los principales contenidos

AREA	DISTRITOS	CARACTER	FOS	SUBDIVISIÓN	RETIRO FRENTE	RETIRO FONDO OBLIGATORIO	RETIRO DE LATERALES	ALTURA MAXIMA	DENSID AD MÁXIMA	OTRAS DISPOSICIONES
URBAN A	C.R.1. CENTRAL RESIDENCIAL 1	Destinada a concentrar la localización de equipamiento institucional, administrativo, religioso, cultural, comercial, financiero, esparcimiento a nivel local y regional, amenidades y residencia de alta densidad.	0.6/0.8	Parcela mínima: Lado: 20 m, Área: 500 m2 Esquina: Lado: 15 m, Área: 400 m2	Torres: 3m a +13.00 Ed. de perím. libre: 3m	(n-20) /2 n= profundidad del lote		E. e/medianeras: 22 m (7 niveles) E. en torre o de perím. libre: 34 m (11 niveles)	0.3 hab/m2 3000 hab/ha	
	C.R.2. CENTRAL RESIDENCIAL 2	Destinado a la localización del uso residencial de densidad media-alta, propuesta como área de transición. Admite vivienda individual o colectiva, y todos los usos complementarios y compatibles que integran el área urbana consolidada.	0.6	Lado: 12 m, Área: 300 m2	-	(n-20) /2 n= profundidad del lote		22 m (7 niveles)	0.2 hab/m2 2000 hab/ha	
	C.R.3. CENTRAL RESIDENCIAL 3	Destinado a la localización del uso residencial de densidad media. Admite vivienda individual o colectiva, y todos los usos complementarios y compatibles que integran el área urbana consolidada.	0.6	Lado: 12 m, Área: 300 m2	-	(n-20) /2 n= profundidad del lote		13 m (4 niveles)	0.1 hab/m2 1000 hab/ha	
	R.2 RESIDENCIAL 2	Predominio del uso residencial en forma individual o colectiva, así como otros usos complementarios y/o compatibles, integrando el área urbana en proceso de compactación.	0.6	Lado: 12 m, Área: 300 m2	-	Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		9m (3 niveles)	0.08 hab/m2 800 hab/ha	
	R.2a RESIDENCIAL 2a	Destinado a la localización del uso residencial individual o colectivo, así como los usos complementarios y/o compatibles con las mismas, con las restricciones necesarias para resguardar las características de calidad edilicia.	0.6	Parcela mínima: Lado: 15 m, Área: 450 m2	3m	Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		9m (3 niveles)	0.04 hab/m2 400 hab/ha	
	R2e RESIDENCIAL 2e	Destinado a la localización del uso residencial individual o colectivo, así como los usos complementarios y/o compatibles con la misma, con las restricciones necesarias para resguardar las características de calidad y homogeneidad edilicia.	0.6 / 0.8		3m	Se podrá construir el fondo de la parc. con constr. en PB solamente.		9m (3 niveles)	0.04 hab/m2 400 hab/ha	
	CC CORREDORES COMERCIALES	Alineamientos de uso comercial inducidos en vías de circulación que bordean o atraviesan distintos Distritos, y que en general corresponden a las calles o Avenidas jerarquizadas en la Red Vial.	0.8/1		3m	Se podrá construir el fondo de la parc. con constr. en PB solamente.		Se admitirá un incremento de 3m (1 piso mas) en función de la altura que corresponda a c/ Distrito	-	
	R3 RESIDENCIAL 3	Destinado a uso residencial en proceso de compactación, con tipología de vivienda individual y/o colectiva, así como los usos complementarios y/o compatibles.	0.6	Parcela mínima: Lado: 12 m, Área: 300 m2		Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		6m (2 niveles)	0.04 hab/m2 400 hab/ha	
	R.4 RESIDENCIAL 4	Destinado a la localización del uso residencial en proceso de recuperación y de ocupación periférica.	0.6	Parcela mínima: Lado: 10 m, Área: 300 m2		Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		6m (2 niveles)	1 viv/parc.	
	R.5 RESIDENCIAL 5	Destinado a la localización del uso residencial de Baja Densidad y de permanencia variable.	0.5	Parcela mínima: Lado: 15 m, Área: 600 m2	4m		En terrenos =<20m el retiro será de 3m desde uno de los laterales	6m (2 niveles)	1 viv/parc.	
	R.6 RESIDENCIAL 6	Destinado a la localización de viviendas extraurbanas o de fin de semana	0.5	Parcela mínima: Lado: 25 m Área: 1000 m2	4m		3m desde uno de los laterales	6m (2 niveles)	1 viv/parc.	
	P.I PARQUE INDUSTRIAL	Destinado a la localización de industrias según pautas del Parque Industrial		Deberá responder al diseño de fraccionamiento del proyecto de la Zona Industrial.					-	
	I1 INDUSTRIAL 1	Destinado a la localización de actividades de complemento industrial, con molestias limitadas y uso residencial restringido.	0.5	Bloque o Manzana: Lado: 25 m, Área: 1000 m2 Parcelas: Lado: m, Area: 600 m	3 m		3.5 m	La que resulte del proyecto en la zona I1b, y/o de aplicar las restricciones por la proximidad del aeropuerto.	-	
	I2 INDUSTRIAL 2	Destinado a la localización de actividades de complemento industrial, con molestias limitadas y uso residencial restringido.	0.6	Dimensiones mínimas: Lado: 15 m, Área: 450 m2		°		6m	-	
Usos Específicos	E EQUIPAMIENTOS	Destinado a la localización de usos específicos relacionados con equipamientos a escala local o regional	0.3	En gral. no podrá modificarse mientras se mantenga el uso.	4m			La que autorice el Área de Planeam. en función del proyecto.	-	
Rural	RU RURAL	Destinado al uso productivo agropecuario que rodean el espacio delimitado como Area Urbana.	0.5	Dimensiones mínimas: Frente: 350 m, Área:30ha	30 m de los límites del predio			La necesaria a los requerimientos del uso rural.		
	Complejos Deportivo/social	Destinados a equipamiento deportivo y social que admite hasta 50 % de la superficie de la fracción destinada a vivienda temporaria	0.3	Parcela mínima: lado: 30, sup. 1200 m2						Servicio de agua corriente con cloacas y luz eléctrica. N° de parcelas no mayor a la cantidad de la Soc. civil

CUADRO 2.1: *Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de Santa Rosa.*

AREA	SUBAREA	CARACTER	SUBDIVISIÓN	FOS	FOT	CANTIDAD	RETIRO	RETIRO	RETIRO	ALTURA	OTRAS
ZONA URBANA	AU1 AREA URBANA 1	Area destinada a parque urbano y eventualmente de conseguir la propiedad de la tierra dar el destino original de terminal de transporte de pasajeros.		40 % 50 % *	40% 1 % *						Plan particularizado : tres sectores connormas específicas (supeditado a concurso)
	AU2 AREA URBANA 2	Area destinada a centro comercial de la ciudad con viviendas enedificación en altura.	Parcela mínima: Area: 250 m2, lado: 10m	70 %	Edificios e/medianeras: 2.3Ed. Perim. Libre: 3	Sin limitaciones	Obligatorio construir sobre LM hasta 7m. A partir de 7m de altura: retiro 3m de LM.	*	*		Según normas específicas de conformaciónedilicia
	AU3 AREA URBANA 3	Area residencial a nivel de calle comercial y servicios conposibilidad de residencia en altura con perímetro libre (torre).	Parcela: Area: 250 m2, Lado: 10 m	Hasta 300 m2: 60 %. Entre 301 y 360 m2: 180 m2. Mayores a 360 m2:50%. Torres: 60%	1.2	Sin limitaciones	Mínimo 3m Torres obligatorio:3m				
	AU 2/3 AREA URBANA	Area con las características de AU 2 y AU 3									
	AU 4 AREA URBANA 4	Area residencial de densidad media con equipamiento comercial,sin localización diferenciada. Y viviendas a nivel o en altura.	Parcela: Area: 250 m2, Lado: 10 m	70 %	1.6	Sin limitaciones					
	AU 5 AREA URBANA 5	Area residencial de baja densidad con equipamiento comercial,con localización diferenciada sobre arterias principales.	Manzana: 1 ha, Parcela: Area: 250 m2, Lado: 10 m	Parc. h/300 m2: 60% Parc. e/ 301 y 360 m2: 180 m2 Parc.	60 m2 50%	1.0	Máximo: 2 viv/parc. Parcelas de lado no inferior a 15 m y sup. No inferior a 400 m2: 1				
	AU 5.1 AREA URBANA5.1	Area residencial de baja densidad, con localización diferenciadasobre arterias principales.	Manzana; Area: 1 ha, lado: 100m. Parcela; Area: 300 m2, lado: 12.5m	50 %	60 %	1 vivienda/parcela					
	AU 5.2 AREA URBANA 5.2	Area residencial de baja densidad	Manzana: área: 1 ha, lado: 100m.Parcela: área: 400 m2, lado: 15m	40 %	50%	1 vivienda/parcela					
	AU 5.3 AREA URBANA 5.3	Area residencial de muy baja densidad.	Manzana: área: 1.5 ha, lado: 100m.Parcela: área: 5000 m2, lado: 50m	30 %	35 %	1 vivienda/parcela					
	AU 6 AREA URBANA 6	Area reservada para futura expansión de la ciudad	Manzana: área: 1.5 ha, lado: 100m.Parcela: área: 2500 m2, lado: 50m	-	0.3						
	AU 7 AREA URBANA 7	Area residencial de conjuntos de viviendas particularizados dealta densidad. Y reserva para estos fines.	Manzana: área: 1.5 ha, lado: 100m.Parcela: área: 2500 m2, lado: 50m	0.5	0.8		Mínimo 3 m	3.15m de un lateral			
	AU 8 AREA URBANA 8	Area destinada a la localización de talleres y servicios de apoyoal parque industrial y zona franca	Parcela: área: 250 m2, lado: 10m	70 %	1	1 vivienda como complemento usoprincipal	optativo	optativo	optativo		
SUBURBNA	AS 1 AREA SUBURBANA 1	Area residencial de baja densidad, con comercios y servicios sobre vías jerarquizadas en la red vial.	Manzana: área: 1ha, lado: 100m Parcelas: viv. ind: sup. 100m2/ lado 20 m conj hab. Viv. Indiv: 250m2/10m conj Hab. Viv. Colect.: indivisos	50 %	0.6 1.8 s/ ruta		5 m	1.5 m	10 % del lado menor	12 m (3 niveles)	
	AS 1.1 AREA SUBURBANA 1.1	Area residencial exclusiva de baja densidad	Manzana: área: 1ha, lado: 100m.Parcela: área: 600 m2, lado: 15m	30 %	1.3	1 viv/parcela	5 m	1.5 m	10 % del lado menor de cada uno de los lados.	7 m (2 niveles)	
	AS 1.2 AREA SUBURBANA 1.2	Area residencial de muy baja densidad para viviendas extraurbanas o de fin de semana. Reserva de tierras para conjuntos habitacionales.	Manzana: área: 1ha, lado: 100m. Parcela: área: 1250 m2, lado: 25m	30 %	1	1 viv/parcela	6 m	2 m	10 % del lado menor	7 m (2 niveles)	
	AS 1.3 AREA SUBURBANA 1.3	Area residencial de muy baja densidad, con ocupación sectorizada y condicionada de usos complementarios.	Manzana: área: 4ha (s/ruta) 1ha (s. Interno), lado: sin restric. Parcela: área: 2500 m2 (s/ruta)/ 15000 m2 (s. Interno), lado: 25m	40 %	0.4	1 viv/parcela	5 m	3 m	20 % del lado menor	7 m (2 niveles)	
	AS 1.4 AREA SUBURBANA 1.4	Area de esparcimiento y recreación, con equipamiento específico del tipo cultural, recreativo.	Quintas: superficie mínima 6ha	60 %	0.5		6 m	3 m	3 m	9 m	
	AS. 2 AREA SUBURBANA 2	Area industrial, comercial y de servicios, con localización deagroindustrias y depósitos	Manzana: área: 1ha, lado: sin restric. Parcela: área: 1500 m2, lado: 25m	50 %	1.2		6 m	3.5 m	10 % del lado menor de c/u de los lados.	9 m	
	AS 3 AREA SUBURBANA 3	Parque industrial y zona franca, área destinada a uso industrialy/o de servicios.	Parcela: lado: 20m				10 m en frentes mayores a 35 m, 5 M en el resto		3 m		

CUADRO 2.2: *Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico.*

AREA	SUBAREA	CARACTER	SUBDIVISIÓN	FOS	FOT	CANTIDAD	RETIRO	RETIRO	RETIRO	ALTURA	OTRAS
	ASI 1 AREA SEMINDUSTRIAL 1	Area semi industrial, destinada a la localización de servicios complementarios a la industria y el agro, con molestias limitadas y admisión de vivienda como uso complementario.	Manzana: área: 1ha, lado: 100m. Parcela área: 1250 m2, lado: 25m	60 %	1.8		6 m	2 m	10 % del lado menor.	15 m	
	ASI 2 AREA SEMINDUSTRIAL 2	Area semi industrial, destinada a comercios y servicios especiales (ACSE) con localización de depósitos de productos peligrosos.	Manzana: área: 1ha, lado: 100m. Parcela: área: 750 m2, lado: 20m	60 %	1.8		6 m	4 m	10 % del lado menor.	15 m	
	ASI 7 AREA SEMINDUSTRIAL 7	Area semi industrial, destinada a comercios y servicios, con localización de depósitos y talleres con alto grado de molestias y perturbación, sin admisión de viviendas.	Manzana: área: 1ha, lado: 100m. Parcela: área: 900 m2, lado: 20m	50 %	1.5		6 m	4 m	10 % del lado menor.	15 m	
	AS E. AREA DE EQUIPAMENTOS	Area destinada para la localización de usos específicos relacionados con equipamientos a escala local y/o regional.	Manzana: área: 0.5 ha	65 %	1.2		6 m			9 m	
	AS E.4 AREA DE EQUIPAMENTOS 4	Area natural destinada al uso recreativo y cultural.	Manzana: área: 6 ha		0.5		10 m	5 m	5 m		
	AS E.5 AREA DE EQUIPAMENTOS 5	Area ferroviaria destinada a maniobras y cargas.									
	AS E.6 AREA DE EQUIPAMENTOS 6	Area destinada para equipamiento regional de salud, seguridad o educación especial.	manzana: área: 4 ha		0.5		10 m	5 m	5 m		
	AS E.7 AREA DE EQUIPAMENTOS 7	Area destinada a equipamiento de servicios de energía, plantas de tratamiento, estaciones reductoras, etc.									
	B.C BANDAS COMERCIALES	Alineamientos de Uso Comercial, que coinciden con vías y nodos de circulación jerarquizadas en la red vial.	Manzana: área: 2ha. Parcela: área: 750 m2, lado: 15m	60 %	1.7		6 m		No se permiten		
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIO, ESPECIALES	ACSE Grado 01	Actividades centradas en el rubro comercial general y de alimentos, ya sean estos, frescos, conservados, preparados, etc, que por sus características significan enormes volúmenes de venta y comercialización de múltiples renglones y servicios.		superficie mínima de 1250 m2: 0.60 1250/2000 m2: 0.65 2000/5000 m2: 0.70	superficie mínima de 1250 m2: 1.7 1250/2000 m2: 1.6 2000/2500 m2: 1.5 2500/3000 m2: 1.4 3000/3500 m2: 1.3 3500/4000 m2: 1.2 4000/5000 m2: 1.1 Sup. a 5000 m2: 1		6 m	4 m	4 m		
	ACSE Grado 02	Actividades centradas en el rubro depósitos, con movimiento de transportes de distintos tamaños, etc., que por sus características requieren vías especiales y producen molestias a linderos, al área y la ciudad toda.					6 m	4 m	4 m		
	ACSE Grado 03	Actividades centradas en el rubro espectáculos públicos.					6 m	4 m	4 m		
	ACSE Grado 04	Actividades centradas en el rubro servicios al automotor ubicadas en sectores estratégicos, fundamentalmente sobre vías de importancia.		superficie mínima de 1250 m2: 0.60 1250/2000 m2: 0.65 2000/5000 m2: 0.70	superficie mínima de 1250 m2: 1.7 1250/2000 m2: 1.6 2000/2500 m2: 1.5 2500/3000 m2: 1.4 3000/3500 m2: 1.3 3500/4000 m2: 1.2 4000/5000 m2: 1.1 Sup. a 5000 m2: 1		6 m	4 m	4 m		
	ACSE Grado 05	Actividades comerciales, depósitos, etc. que se pueden considerar peligrosos o directamente nocivos ante situaciones límite.									
SUB RURAL	Z. R.	Areas rurales afectadas al uso productivo agropecuario y agroindustrial, que rodean el espacio delimitado como suburbano	Manzana: área: 10 ha. Parcela: área: 0.5 ha, relación de lados: 1:2,5								

CUADRO 2.2: *Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico. (Continuación)*

		SANTA ROSA	GENERAL PICO
DELIMITACIÓN ZONIFICACIÓN		• Area urbana: Area urbanización prioritario (AUP) El área urbana se divide en distritos: (CR), (R), (,E,I) • Área urbanización futura (AUF) • Area rural	• Areas Urbanas (AU) • Areas Comerciales • Areas Suburbanas (AS) Se dividen en áreas (algunas se declaran de Provisión Prioritaria de Servicio: AS1, AS1. 3, AU5, AU5.2) • Zona Subrural (ZSR) • Bandas de Circulación • Areas Comerciales Servicios Especiales(ACSE)
SUBDIVISIÓN Normas Generales		• Propuestas subordinadas a regulación de cada distrito y requerimiento de infraestructura. • En zona de reserva: ampliación una vez ocupado el 70 % del área subdividida colindante. • Cesión a partir de los 10.000 m2. 10 % sup. para espacios verdes y equipamiento , mas lo corr. a traza. • Mz 5000 a 10000 m2 • Ancho calles, min adec dist. Min.e/cruces Principales: 24 m 30 m 100 m Secundarias 16 m 17 m 50 m Local 12 m 15 m 12 m • Dimensiones parcelas según distrito	• Propuestas subordinadas a reglamentación de cada distrito y requerimiento de infraestructura. • En zona de reserva: ampliación una vez ocupado el 70 % del área subdividida colindante. • Obligación de ceder entre 5% y 10% de superficie (para equipamiento y vía pública) • Ancho mínimo calles 20 m; (conjunto de viviendas: 10 m) troncal, principal: 25 m, secundaria: 25 m, terciaria: 18 m, local: 18 m, suburbana: , industrial: • Dimensiones: Parcelas según regulación por zonas
U	TIPOS	Clasificación: Permitidos, complementario, requiere estudio especial, condicionado, requerido. Complementario y obligatorios: estacionamiento y carga y descarga.	Clasificación: Principal, secundario, complementario, complementario obligatorio, uso condicionado, que requiere estudios específicos, uso no conforme. Principales: 1 o + por parcela si son compatibles. Secundario: solo 1 por parcela Complementario obligatorio: (estacionamiento por módulos o % de superficie cubierta o de terreno); carga y descarga. No conformes: se fijan restricciones según grado de perturbación. Se definen 5 tipos de no conformes, el último con fecha de erradicación.
	Actividades Industriales y	Clasificación según actividad: • Destino de la producción(industria, artes, serv., depós) • Magnitud (superficie, operarios, potencia inst.) • Grado de molestia (cinco categorías: I -peligrosos-, II -perjudicial-, III -molesto-, IV-perturbador-, II -nocivo-) Se tienen en cuenta los 3 parámetros.	Clasificación: • Destino (hay 3 categorías) • Magnitud (mano de obra ocupada), • Grado de molestia, 5 categorías (A, B, C, D, E) Teniendo en cuenta los 3 parámetros: A, B y C: grado de molestia 1 D: grado de molestia 2 o 3, tipo de actividad y cantidad de operarios E: grado de molestia 4
	Depósitos	Clasificación: • Grado de molestia (4 categorías: I -peligroso-, II -perjudicial-, III -molesto- y, IV -nocivo-) • Magnitud de la instalación Carácter perecedero de los materiales. Según grado de molestia se limita superficie y se requiere mas espacio libre.	Clasificación: • Grado de molestia(4 categorías: peligroso, perjudicial, molesto y nocivo) • Magnitud de la instalación • Naturaleza y cantidad de material

	Talleres	Clasificación, 2 Categorías: • 1° Automotores hasta 4000 kg Actividad Magnitud operarios y potencia Con restricción de magnitud en distintos distritos, chapa y pintura solo en I y PI • 2°Automotores de mas de 4000 kg Rige como industria Solo en I y PI	Clasificación: • Especialidad • Superficie del local

CUADRO 2.3: *Cuadro Comparativo de las Ordenanzas de Santa Rosa y General Pico*

		SANTA ROSA	GENERAL PICO
OCUPACIÓN	Normas Generales	Se regula con normas particulares para cada distrito.	• FOS: según especificación para cada área o zona y con requerimientos mínimos para determinados usos: educacional: 0.4, salud con internación: 0.5, espectáculos y galerías comerciales: 1, mercados y supermercados: 0.8 • Requerimientos dimensionales para espacio urbano y patios auxiliares. • Definición de espacio edificable de acuerdo a plano límites: línea municipal, línea vertical fondo, planos inclinados de frente y fondo
	Criterios, normas particulares	• FOS varía para determinados usos en la parcela y para la planta baja. • Retiro de frente varía según tipología edilicia, mínimos obligatorios. • Retiro de laterales: en casos mínimos obligatorios. • Retiro de fondo en relación a profundidad del lote (admite dependencias de servicio) no es obligatorio en todos los distritos. • Altura máxima : en casos varía según tipología edilicia.	• FOS en casos varía según dimensiones de parcelas y tipologías edilicias entre 30 % y 70%, también varía en relación a determinados usos a nivel de parcela. • FOT en casos varía según tipología edilicia o situación frentista a ruta. Entre 0.30 y 2.3. • Retiro de frente: prohibición hasta, diferentes alturas optativos con retiro mínimo entre 3 y 6 m • Retiro de fondo
		• Carácter • Usos • Estacionamiento • Subdivisión. Dimensiones mínimas, lado, superficie. • Tejido urbano: FOS, retiros (frente, fondo y lateral), altura máxima, densidad máxima, tipología constructiva. •	• Carácter • Subdivisión: dimensiones mínimas, lado, superficie. • Ocupación: FOS, FOT, retiros (frente, fondo, lateral), altura máxima, conformación edilicia. • Densidad: cantidad de viviendas por parcela • Premios • Requerimientos de infraestructura (incluye en algunos casos estacionamiento)

***CUADRO 2.3**: Cuadro Comparativo de las Ordenanzas de Santa Rosa y General Pico(Continuación)*

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

SECCIÓN II

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA (COUGA)

CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS QUE ENMARCA LA NORMA

El objetivo de este Código es proporcionar racionalidad y orden al proceso de desarrollo urbano con el propósito de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población y asegurar un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en el territorio.

En este sentido, su meta no debe ser la de restringir o limitar las actividades sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento reasegurando su permanencia a futuro. Desde esta visión, las normas que aquí emergen reemplazan el carácter restrictivo y llevan consigo una intencionalidad postulativa apoyada en un enfoque integral de las problemáticas analizadas en el diagnóstico incorporando asimismo las visiones y expectativas de los distintos actores sociales que han participado en la elaboración del mismo.

Por otra parte y en el mismo sentido, el carácter flexible y con posibilidades de revisión, apunta a entender desde un principio que las normas que aquí emanen deben considerarse como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que ya reconoce particularidades y preexistencias, y que así mismo deberán adecuarse a nuevas condiciones imposibles de predecir. En este sentido, cabe destacar la necesidad de reconocer como premisas básicas, el espíritu de las normas así como los objetivos generales que deberán salvaguardarse en pos de mantener un rumbo futuro.

Objetivos:

- Optimizar y potenciar el uso y la explotación de los principales recursos locales en beneficio del mejoramiento de la calidad urbano ambiental del núcleo urbano y de la vida de la población;
- Aprovechar integralmente los recursos locales para la captación de los beneficios, así como para la atenuación de los conflictos emergentes de la inserción del núcleo urbano dentro del sistema de vínculos regionales.
- Consolidar el recurso intangible que asocia a General Acha con un "oasis frente al

desierto", por sus particulares características medioambientales y paisajísticas, sumadas al grado de consolidación del núcleo e identidad histórica que el mismo posee en el contexto regional.

- Optimizar y promover adecuadas condiciones para la localización de actividades vinculadas al sector agroindustrial, que aprovechen las ventajas resultantes de la infraestructura de vínculos, y que contemplen las potencialidades del sector primario departamental.
- Aplicar criterios de desarrollo sustentable en la organización de la estructura física urbana, que contemple el real aprovechamiento de las capacidades instaladas.
- Contener y conducir la expansión urbana creando adecuadas condiciones de relación con el sistema de vínculos regionales.
- Mejorar y optimizar la accesibilidad interna y externa del núcleo urbano, atenuando y/o resolviendo los conflictos detectados en el diagnóstico en relación a los distintos modos de transporte, al tránsito de paso y a la distribución de los usos del suelo.
- Resolver o atenuar los conflictos urbano ambientales permanentes, de riesgo cíclico y/ o periódico, ordenando y encauzando las tendencias de expansión y localización de actividades verificadas en el territorio.
- Identificar y promover la puesta en valor de recursos físicos, culturales y sociales que contribuyan a definir la identidad local.
- Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad (asoleamiento, ventilación, vistas, etc.), unida a un buen equipamiento en materia de espacios verdes, área de recreación, accesibilidad, servicios para el conjunto de la población. Concordantes con esta idea central, los criterios adoptados en la confección del presente Código para la delimitación de las distintas zonas, han sido los siguientes:
- Valorizar aquellos elementos físicos determinantes que han conformado históricamente la actual estructura urbana: sistema vial primario, sistema ferroviario, trazado y equipamientos públicos.
- Proponer zonas y límites fácilmente reconocidos por la población, ya que su cumplimiento radica en la comprensión y participación de sus habitantes. La propuesta sintética de las zonas y su interrelación no excluye una progresiva

particularización y estudio de cada área.

- Contener el proceso de crecimiento proponiendo expectativas claras de desarrollo y consolidando áreas existentes para un adecuado aprovechamiento de las infraestructuras.

- Orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación, regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones de cada zona.
- Regular la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas reconociendo las preexistentes.
- Proteger el carácter y estabilidad de áreas de residencia, comercio e industria, prohibiendo usos y edificaciones incompatibles con el carácter de cada una de ellas, y controlando ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes con el carácter de la zona.
- Preservar los ámbitos y edificios de valor histórico, tradicional o arquitectónico, salvaguardando sus características.
- Controlar el mantenimiento de niveles de calidad ambiental acordes con las exigencias de salud, seguridad y bienestar de la población, a través de la regulación de aspectos morfológicos.

CAPITULO 2. GENERALIDADES

2.1 DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1 Alcances de la Norma

Esta norma rige en todos aquellos asuntos vinculados directa o indirectamente con el uso del suelo y de los edificios, estructuras e instalaciones; con la apertura y ensanche de vías circulatorias; con la subdivisión y englobamiento de parcelas; con el tejido urbano, volúmenes edificables y espacios libres; con la preservación y conservación del patrimonio histórico, monumental, arquitectónico y paisajístico, así como en todo otro aspecto relacionado con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad. La enumeración que precede es solo enunciativa y no excluye su aplicación a cualquier otro supuesto no previsto en la misma.

2.1.2 Obligados por la Norma

Los propietarios, profesionales, usuarios y empresas comprendidas en los asuntos y acciones regidos por los “Alcances de las Norma” quedan obligados a reconocer y cumplir sus prescripciones, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2.1.3 Ambitos de Vigencia

Los propietarios, profesionales, usuarios y empresas comprendidas en los asuntos y acciones regidos por los “Alcances de la Norma” quedan obligados a reconocer y cumplir sus prescripciones, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2.1.4 Autoridad de Aplicación

El Organismo Técnico de aplicación es la Sec. de Obras, Servicios Públicos, Planeamiento Urbano y Ambiente

2.1.5 Interpretación de la Norma

Las interpretaciones generales de esta Norma se resolverán por el Departamento

Ejecutivo a través de la autoridad de aplicación. Los casos especiales que incidan al bien común serán analizados por el Consejo Deliberante quien podrá contar con el asesoramiento de una comisión asesora especial creada para tal efecto, integrada por representantes de distintos sectores de la comunidad

2.1.6 Actualización de la Norma

La actualización de la Norma se ejecutará a través de la autoridad de aplicación a partir de los estudios que surjan de los organismos técnicos municipales; serán evaluadas por la comisión especial y aprobadas por el Concejo Deliberante. El proceso de planeamiento se entenderá como un hecho continuo y permanente del que hacer comunal.

2.1.7 Derogación de Disposiciones que se Opongan a las Normas

Quedan derogadas todas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en esta Norma, así como todas las definiciones contenidas en disposiciones municipales anteriores a la vigencia de la presente.

2.1.8 Normas de Aplicación Supletoria

En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria:

1. Las leyes Nacionales y Provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de este Código.
2. Los Decretos - Ordenanzas generales vigentes del Gobierno de la Provincia que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.
3. Las Ordenanzas Municipales y los Decretos y Resoluciones del Departamento Ejecutivo que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no hayan sido derogados por la presente.

2.1.9 Responsabilidades y Sanciones

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

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

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se

consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Norma será sancionado por las autoridades municipales según lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

Si el responsable del incumplimiento fuese un profesional, la Municipalidad remitirá, por intermedio de la dependencia técnica correspondiente, los antecedentes de la cuestión al Consejo o entidad profesional respectiva, a sus efectos.

La Municipalidad llevará un registro de las sanciones aplicadas, por incumplimiento de estas Normas, en su propia jurisdicción y en la de los Consejos o entidades profesionales respectivas.

La aplicación de una sanción no releva a los afectados de la enmienda de las irregularidades que la motivaron ni del estricto cumplimiento de las disposiciones en vigor.

2.1 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados

2.2.1 Relativos al terreno

BLOQUE: unidad de terreno rodeada de calles, vías circulatorias u otra clase de espacio público.

ENGLOBAMIENTO: Unificación de dos o más parcelas

MANZANA: unidad de terreno rodeada de vía pública y/o registrada como tal en la dirección de Catastro, cuya superficie no sea superior a la hectárea y media y la longitud de sus lados no sea inferior a 50 m. ni superior a 150 m.

PARCELA: superficie indivisa designada como tal en los planos registrados por la autoridad competente. Se considera sinónimo de lote y terreno.

PARCELA DE ESQUINA: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre

distintas vías públicas.

PARCELA INTERMEDIA: aquella que no es de esquina y por lo tanto está rodeada lateralmente por otras parcelas.

PARCELA PASANTE: aquella conectada a la vía pública por dos frentes opuestos.

SUBPARCELA: unidad funcional o complementaria resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional Nº 13.512.

FRENTE DE PARCELA: línea comprendida entre las divisorias laterales, que limita una parcela con la vía pública o lugar público.

LÍNEA MUNICIPAL: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA: la que intersecta la línea municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: la correspondiente al o a los lados opuestos a la línea municipal de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de dos calles.

VÍA PÚBLICA: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la municipalidad e incorporado al dominio público.

NIVEL DE VEREDA: cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE CORDÓN: cota fijada por la municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el punto medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

COTA DE PARCELA: plano correspondiente al nivel +-0.00 de proyecto, ubicado como máximo a +1.50 sobre el nivel de vereda.

2.2.2 Relativos al uso

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

USO PERMITIDO O CONFORME: todos los usos, ya sea predominante o complementarios que puedan radicarse en las parcelas de cada zona.

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

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

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

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

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

USO ESPECÍFICO: se refiere a la localización de usos puntuales que no generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

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

LOCAL DE 1º, 2º, 3º, 4º o 5º CLASE: denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

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

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

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

LOCAL DE CUARTA CLASE: escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas vestidores anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

LOCAL DE QUINTA CLASE: los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias de personal de servicio.

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

2.2.3 Relativos al Objeto de la Obra o Edificación

CONSTRUIR: Edificar

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar la instalación aumentando la capacidad productiva existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva.

TRANSFORMAR O RECICLAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar

2.2.4 Relativos a la delimitación del territorio

AREA: ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en el se desarrollan.

AREA URBANA: territorio destinado a asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

AREA SUBURBANA: territorio circundante al Area Urbana, con idénticas caracterización de usos, pero diferente conformación parcelaria.

AREA SUBRURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de carácter intensivo. Admite la vivienda permanente aislada.

AREA RURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo extensivo. Ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades

forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado y en correspondencia colonias agrícolas.

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

ZONIFICACIÓN: la zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología e intensidad poblacional.

ZONA CORREDOR DE SERVICIO: la destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, actividades de alojamiento y de servicios turísticos en general.

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

ZONA COMERCIAL: la destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible con el uso residencial

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

ZONA INDUSTRIAL: la destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIONES O EXPANSIONES URBANAS: sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

ZONA RESIDENCIAL: la destinada a la localización de viviendas como uso

predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA: la destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios. A los fines del presente Código, se las considera Zonas Mixtas.

2.2.5 Relativos al Tejido Urbano

TEJIDO URBANO: conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: Plano vertical medido desde el nivel vereda hasta el borde superior del edificio que determina la altura máxima de edificación.

EDIFICIO: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: aquel cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: área no edificable destinada a espacio libre conformado por los retiros de fondo.

ESPACIO LIBRE URBANO: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la Municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

FACHADA PRINCIPAL: proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la línea municipal.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable

LINEA DE EDIFICACIÓN: la que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

LINEA DE RETIRO: línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.

LINEA DE RETIRO DE FONDO: línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el centro libre de manzana.

LINEA DE RETIRO LATERAL: traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros.

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

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

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo respectivamente). Se considera como espacio libre urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

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

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

INDICE DE HACINAMIENTO O SUPERFICIE MINIMA POR PERSONA: Cantidad mínima de metros cuadrados de superficie cubierta por persona.

SUPERFICIE CUBIERTA: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

VOLUMEN EDIFICABLE: volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

VOLUMEN EDIFICADO: volumen total construido en la parcela.

CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTOS

3.1 DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LAS TRAMITACIONES

Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la Municipalidad en el momento de su presentación.

Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si

en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado, de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

Para las tramitaciones que se originen en relación con esta Norma será de aplicación las disposiciones sobre presentación de planos y documentación anexa, que rijan en la materia, en jurisdicción de la Municipalidad.

Las obras que se hubiesen paralizado y que no se ajusten a los factores urbanísticos establecidos por esta Norma podrán ser continuadas previa presentación y aprobación por la Municipalidad de un plan de trabajos que precise la fecha de conclusión de las mismas. La forma y plazo para la presentación de dicha documentación serán establecidas por la Oficina Técnica de Planeamiento de la Municipalidad.

3.2 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.P.M. deberá exigir la cumplimentación de todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes, podrán ser admitidos para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Se respeten los topes máximos de FOT
- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reforma de edificios existentes podrán mantener la ocupación y usos existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, si se cumplen los indicadores urbanísticos y normas generales establecidos en el presente Código.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método**:**

- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.

- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.P.M para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

3.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso de suelo, de acuerdo al modelo adjunto en anexo.

La solicitud especificará:

1. Nombre y apellido del usuario
2. Ubicación de la parcela
3. Medidas y superficie de la parcela
4. Especificaciones de la actividad a desarrollar.
5. Todo otro dato que la O.T.P.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

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

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de uso conforme, el que perderá su validez a los 180 días de otorgado, si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá en inicio de ningún trámite en sede municipal que no cuente con el correspondiente certificado de uso conforme aprobado.

3.4 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.P.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento, cuya validez será de 1 año.

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

3.5 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES

4.1 DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

4.1.1 Criterio General

Todo aquello que, en materia de subdivisión, este Código no regule se someterá a las Normas Provinciales de la Dirección General de Catastro de la Pcia. de La Pampa.

4.1.2 Subdivisión en Areas Urbanas

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

1. Se asegure la dotación de agua potable, alumbrado público y electricidad domiciliaria y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios.

2. En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).

4.1.3 Nuevos Amanzanamientos

Los nuevos amanzanamientos deberán armonizar con la trama de las zonas circundantes, particularmente con relación a las vías principales de circulación. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.P.M exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

Los nuevos amanzanamientos no comprendidos en el párrafo anterior, deberán dotarse de un lado mínimo de sesenta metros, sobre una vía de circulación secundaria, y de cien metros sobre una vía de circulación principal.

La O.T.P.M será la responsable en la determinación mediante estudio

particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación o Expansión Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación

4.1.4. Subdivisión En Reservas para Ampliación Urbana

Las propuestas que se encaren por una entidad estatal o un promotor privado en una zona de reserva para ampliación urbana serán reguladas a través de la intervención de la O.T.P.M, con el objeto de que el proceso de completamiento de esos sectores del área urbana discontinua, se cumpla en todo de acuerdo con el criterio general sustentado por el Plan de Ordenamiento Urbano.

Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Area que correspondan y sean compatibles con el Area Urbana. Queda expresamente prohibido la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente o de las trazas que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana.

La autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en las zonas adyacentes destinadas a ese uso a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), más del 70% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación.

La propuesta de subdivisión deberá contemplar un Plan particularizado de la zona que contenga como mínimo:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- La precisión de los factores cuantitativos adoptados: dimensiones de las parcelas, cantidad de viviendas por parcela, factores de ocupación, retiros, etc.
- El diseño de la trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- El emplazamiento y dimensiones de los espacios verdes y libres públicos, así como las reservas fiscales.

- El programa previsto para la dotación de los servicios esenciales y para la provisión del equipamiento comunitario.

4.1.5 Subdivisión en Area Subrural:

La subdivisión de parcelas en el Area Subrural se ajustará a las previsiones que para dicha Area determina la Ley de Catastro N° 935, Artículo 12° incisos c) y d) y artículo 71°

4.1.6 Apertura de Calles:

La apertura de calles se hará de tal modo que garantice a estas un ancho mínimo de su perfil transversal de quince metros. La O.T.P.M fijará las dimensiones mínimas en los casos de urbanizaciones especiales. Cuando se trate de prolongación de calles o avenidas existentes, se deberá mantener las dimensiones de las mismas.

Las arterias que conforman la Red Vial Provincial deberán respetar las disposiciones de la legislación provincial en la materia.

4.1.7 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3)

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

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

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

2. El frente no debe ser inferior a diez (10) metros.

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

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

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

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

3. Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

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

5. Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no alcance a las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. La parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada zona, si el englobamiento se efectúa sólo parcialmente.

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

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobados) las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, determinen un ángulo recto con la LM o sigan el radio de la misma, en el caso de curvas.

4.1.8 Cesiones

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

A tal efecto se establece: 10% de la superficie a subdividir para espacios verdes y libres públicos y 4% para reservas para equipamiento comunitario de uso público.

Los espacios circulatorios proyectados y/o materializados deberán cederse gratuitamente al Estado provincial y/o municipal. Dichos espacios deberán ajustarse al Plan de Ordenamiento del Municipio y serán aprobados por las oficinas técnicas correspondientes, municipales y/o provinciales.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los propietarios de predios cuya superficie sea igual o inferior a diez mil metros cuadrados (10000 m2)

4.1.9 Áreas verdes y Libres Públicas

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes de dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

4.1.10 Reservas para Equipamiento Comunitario

Las reservas para equipamiento comunitario de uso público podrán permutarse, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicarlas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Cuando se opte por subdivisiones parciales de un predio y las superficies a ceder en concepto de espacios verdes y libres públicos, así como de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores, aún unificadas, a la superficie de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretar en oportunidad de las futuras divisiones.

4.1.11 Propaganda:

Para proceder a la venta de tierras será obligatorio exhibir el plano de subdivisión aprobado, que será copia fiel del plano aprobado por las autoridades competentes y en el que constará el número de expedientes respectivo, la fecha de su aprobación municipal, la zona de acuerdo a la zonificación vigente y todo otro tipo de restricciones al dominio que se haya impuesto a las parcelas que se pretende enajenar. Idéntico criterio se aplicará para cualquier publicidad que tienda a la venta de inmuebles en general.

Si se anunciare la venta de parcelas provenientes de subdivisiones no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a planos aprobados, el Ejecutivo Municipal deberá impedir la realización de la misma y aplicar las sanciones pertinentes a los profesionales y/o propietarios. Idéntico criterio se adoptará para cualquier anuncio de venta de edificios construidos en parcelas no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a plano aprobado.

4.2 DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA

4.2.1 Ocupación Del Suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (F.O.T), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), la Cantidad de Viviendas por Parcela, y la Superficie Cubierta Mínima por Persona.

4.2.2 Factor De Ocupación Del Suelo (FOS)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Será computable para el FOS:

1. La superficie edificada por sobre el nivel de cota +- 0.00 de la parcela.

2. La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

4.2.3 Factor De Ocupación Total (FOT)

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

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

A los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

1. La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60

metros medidos desde el plano límite de la edificación.

2. Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

3. La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

4. Las cocheras ubicadas en subsuelo y todo local no habitable ubicado por debajo de la cota +- 0.00 de la parcela

4.2.4 Coeficiente De Absorción Del Suelo (CAS)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

4.2.5 Número de Viviendas por Parcela

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

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la respectiva Hoja de Zona.

4.2.6 Superficie Cubierta Mínima Por Persona

Se establece como superficie cubierta mínima por persona un valor de quince metros cuadrados por habitante (15 m2). A los efectos de su aplicación en edificios de carácter residencial se computarán dos (2) personas por dormitorio proyectado. Si la unidad fuera de un solo ambiente se computarán dos (2) personas.

Para vivienda unifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta.
Para vivienda multifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta,

previa deducción de las superficies correspondientes a espacios comunes e instalaciones complementarias.

4.2.7 Altura Máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Hojas de Zona.

Quedará a criterio de la O.T.P.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos, chimeneas y lavaderos colectivos en las azoteas.

4.2.8 Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo)

4.2.8.1 Disposiciones Generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma.

En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote (m2)	Superficie de ocupación centro libre (m2)
Hasta 500	15
500 a 800	20
800 o más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos en que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

Quedan exceptuadas de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

4.2.8.2. Retiro De Fondo Para Lotes Interiores

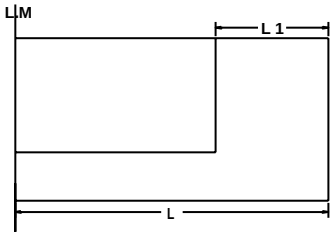
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para L1= 10 m. no se exige fondo

Para L1 = 10 m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para L1= Mayor de 20 m. se aplica la fórmula = 0,3 (L-20)



En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación

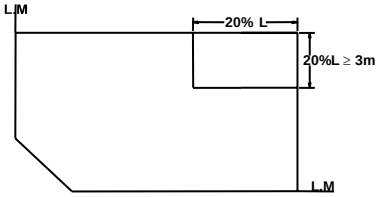
de la edificación.

En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

4.2.8.3. Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles

Quedará a estudio de la O.T.P.M la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

4.2.8.4. Retiro de Fondo para Lotes Esquineros



Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema

Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m, éste será el retiro mínimo.

4.2.9 Patios

4.2.9.1 Clasificación de los Patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

1. Patio de primera categoría
2. Patio de segunda categoría
3. Espacio libre urbano

4.2.9.2 Patio de Primera Categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 12 m² - Lado mínimo: 3m

4.2.9.3 Patio de Segunda Categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:

Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 8 m² - Lado mínimo: 2 m

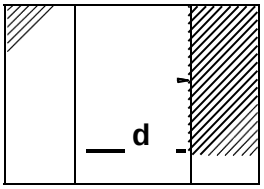
4.2.9.4 Espacio Libre Urbano

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase)

Conforman el espacio libre urbano:

1. El espacio de la vía pública y el generado por el retiro de frente
2. El centro libre de manzana
3. El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.
4. El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación:

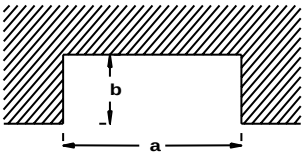
$$d = \frac{h}{} \geq 6\ m$$

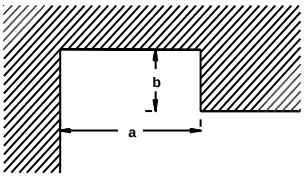


En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Unicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

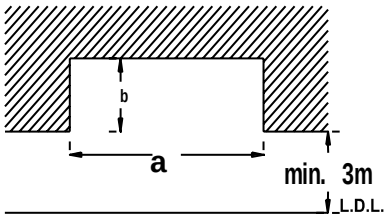
5) El patio apendicular, considerando como tal:

a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo (a > 2b). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

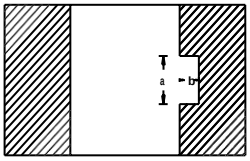




b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación a > 2 b.



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la relación entre profundidad (b) y abertura (a): a > 2b.



4.2.10 Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales.

Estos retiros se prohiben, son obligatorios u optativos (admitidos) según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las Hojas de Zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

4.2.11 Muros y Cercos de Frente

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 metros de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 metros como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

4.2.12 Infraestructura de Servicios

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales para el normal desenvolvimiento de las actividades propuestas en las mismas, siendo por tanto el marco de referencia para la priorización de los proyectos de construcción y ampliación de redes que se promuevan. Se considera fundamental la provisión de los de agua corriente,

desagües cloacales, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación.

4.3 Estacionamiento de Vehículos

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.

2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m2.

3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m2, estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.

4) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:

a. Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
b. Vivienda multifamiliar: 3.5 m2 por habitante. Módulo mínimo = 25 m2.
c. Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
d. Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m2.
e. Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
f. Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
g. Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
h. Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
i. Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta a partir de 500 m2. y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.P.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.

j. En edificios comerciales: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m2.

- En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m2 cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
- En otros locales e instalaciones a los mencionados precedentemente la O.T.P.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

5) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.P.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Artículo 3.2

6) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

CAPITULO 5. USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

5.1 INDUSTRIAS

5.1.1 Definición

Se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

5.1.2 Disposiciones Generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Ejido Municipal, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Leyes Nº 1914 (Ley Provincial Ambiental); N° 1630 (Contaminación Acústica) y N° 1508 (Emisión o descarga de efluentes líquidos y sus agregados)

5.1.3 Clasificación De Industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera.

a) Industrias inocuas - Categoría 1

b) Industrias incómodas – Categoría 2

c) Industrias peligrosas – Categoría 3

5.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

5.1.3.2 Industrias Incómodas – Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

5.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

5.1.4 Procedimiento para la Instalación de Establecimientos Industriales.

5.1.4.1 Certificado De Uso Conforme

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado de Uso Conforme según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

5.1.4.2 Establecimientos Industriales De 1ª Categoria

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco(5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley Nº 1914, estarán exceptuados de obtener la Declaración de Impacto Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

5.1.5. Establecimientos Industriales Preexistentes

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su nivel de complejidad.

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Uso conforme.

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental, tecnológica o productiva. En tal caso, quedará a criterio de la O.T.P.M la determinación de las condiciones e indicadores urbanísticos que deberán cumplimentarse para la readecuación,

ampliación o reforma de las instalaciones industriales.

5.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR

5.2.1 Disposiciones Generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.P.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

5.2.2. Clasificación De Los Talleres Del Automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Talleres Categoría 1

b) Talleres Categoría 2

c) Talleres Categoría 3

5.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:
I - Talleres del instrumental y accesorios

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

5.2.2.2. Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I- Taller mecánico

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg

II - Gomerías

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

5.2.2.3. Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura

II - Taller integral

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

5.3 DEPOSITOS

5.3.1 Clasificación de Los Depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Inocuos- Categoría 1
b) Incómodos Categoría 2
c) Peligrosos Categoría 3

5.3.1.1. Depósitos Inocuos – Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos

donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

5.3.1.2 Depósitos Incómodos - Categoría 2

Son aquellos que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, por su volumen, funcionamiento y proceso de almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, líquidos, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público. Se incluyen depósitos minoristas y mayoristas.

5.3.1.3. Depósitos Peligrosos - Categoría 3

Son aquellos que por su volumen, características de funcionamiento y proceso de almacenaje producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

5.4 PRESTACION DE SERVICIOS

5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario

5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

5.5.1 Categoría 1

Comprende exposición y venta solamente, depósito hasta 100 m2, sin acopio.

5.5.2 Categoría 2

Comprende exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2

5.5.3. Categoría 3

Comprende Exposición y venta con depósito a granel.

5.6 USOS VARIOS

5.6.1 Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación:

1. Hotel
2. Hostería
3. Motel
4. Apart hotel

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales. El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control de nivel provincial.

5.6.2 Hoteles Alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos (“alojamiento por horas”, “hoteles habilitados”, etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Area Rural.

5.6.3 Urbanizaciones Especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m2. o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas

particulares para el desarrollo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar lafijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar.

1. Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar)
2. Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
3. Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
4. Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán Distritos Especiales (DUE) que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

Las urbanizaciones especiales deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en la Ley 1914.

5.6.4 Galerías Comerciales

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios

mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

5.6.5 Locales de Esparcimiento Nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

Cabaret, club nocturno, dancing, boite

Confitería bailable, disco

Bailanta, instalaciones para megaeventos

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

5.6.6 Centrales de Servicios Públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, etc.) se consideran usos puntuales. Los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código (Art. 5.7).

5.6.7 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.P.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

5.6.8 Establecimientos dedicados a la Apicultura, a la Cría de Aves, Animales de Granja y Caballerizas.

Estos establecimientos deberán radicarse en las Areas Subrural o Rural, según las

disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse a una distancia menor de 1.000 m del límite de las Areas Urbana y Suburbana.

5.6.9 Almacenaje de Granos - Silos

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante.

5.6.10 Salas de Extracción de Miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código.

5.6.11 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área subrural y rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

5.6.12 Servicios Fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

5.6.15 Playas de Estacionamiento y Lavaderos para Camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

5.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.P.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la

factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

5.8 USOS ESPECIFICOS

Deberán conservar el uso y su estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.P.M sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados.

CAPITULO 6 SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

6.1. CONCEPTO

Los Lineamientos Generales establecidos en el marco de los Lineamientos Estructurales de Ordenamiento están orientados al mejoramiento y organización sostenida de los valores resultantes de la conjunción de las condiciones naturales y del medio construido, para el desarrollo del medio social y económico dentro de las ventajas comparativas resultantes del posicionamiento del núcleo urbano, y su entorno inmediato en el contexto regional.

Los Lineamientos Programáticos establecen como uno de sus objetivo la necesidad de “Mejorar y optimizar la accesibilidad interna y externa del núcleo urbano, atenuando y resolviendo los conflictos detectados en relación a los distintos modos de transporte y a la distribución de los usos del suelo y al tránsito de paso”.

En tal sentido, la O.T.P.M será la responsable de la implementación del Programa de Reestructuración del Sistema Circulatorio y de la determinación del Sistema Circulatorio Principal del Ejido Urbano, su reestructuración, jeraquización y reconformación en función de las especificaciones de los Lineamientos.

CAPITULO 7. CONDICIONES AMBIENTALES

7.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico - ambiental.

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

Se define al desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico y social.

7.2 NORMAS DE APLICACION

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º. Se reconocen asimismo como normas de aplicación las siguientes:

La Ley Provincial Nº 1914 (Ley Ambiental Provincial11.723/94, que se encuadra en el artículo 18º de la Constitución de la Provincia de La Pampa tiene por objeto la protección, conservación, defensa y mejoramiento de los recursos naturales y del ambiente en el ambito provincial.

La Ley Provincial Nº 1693, de adhesión a la Ley Nacional Nº 20284 “Plan de preservación de situaciones críticas de contaminación atmosférica”

La Ley Provincial Nº 1630 que establece la prohibición de contaminación acústica y normas de aplicación

La Ley Provincial Nº 1508 referida a normas sobre emisión o descarga al ambiente, de todo tipo de efluentes líquidos y sus agregados

La Ley Provincial Nº 1466 de adhesión a la Ley Nacional Nº 24501 que norma la generación, manipulación, transporte y tratamiento de los residuos peligrosos

La Ley Provincial Nº 1321 que crea el Sistema Provincial de Areas Protegidas, en los espacios naturales o seminaturales que revistan importancia ecológica, social, histórica o estética

La Ley Provincial Nº 1173 cuyo objetivo es la protección de la salud humana y de los ecosistemas, optimizando la utilización de agroquímicos

CAPITULO 8. FORESTACION

8.1 GENERALIDADES

La forestación de los espacios urbanos constituye un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas, así como un recurso paisajístico y ambiental necesario de ser promovido.

Declárase de interés público el mantenimiento de las condiciones actuales del relieve natural del suelo y la protección de las especies arbóreas autóctonas.

8.1.1 Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas ubicadas en los espacios públicos y espacios parcelarios privados pertenecientes al territorio municipal.

8.1.2 Definiciones

Con tal objeto se define:

a) Entiéndese por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.

b) Entiéndese por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.

c) Entiéndese por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

8.2 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PUBLICOS

Declárase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas.

8.2.1 Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

8.2.2 Alcances de la Obligación

La responsabilidad indicada en 8.2.1 obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

8.2.3 Plantación y Reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la O.T.P.M determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la autoridad de aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada a de acuerdo a lo expresado en 8.2.4.

8.2.4 Especies Arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

8.2.5 Eliminación o Sustitución de Arboles y Poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

8.2.6 Disposición de los Ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

8.3 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PARCELARIOS PRIVADOS

8.3.1 Responsabilidades

El propietario del espacio parcelario privado es custodio directo y responsable del cuidado y conservación de las especies arbóreas ubicadas en su predio, con especial atención hacia las especies autóctonas. Igual responsabilidad asumirán los inquilinos u ocupantes y/o los que por cualquier causa detenten, exploten o tengan a su cuidado el espacio parcelario privado.

8.3.2 Tramitaciones

Toda acción que implique la afectación o extracción de una o más especies arbóreas en los casos de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad así como su habilitación, deberá ser evaluada por la O.T.P.M, quien podrá autorizarla de considerarse justificada tal solicitud.

CAPITULO 9. NORMAS PARA LA PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO

9.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano y rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos los Lineamientos Estructurales de Ordenamiento contemplan la formulación del Programa de Puesta en valor de los Recursos Naturales y Culturales – Recuperación del Patrimonio Histórico y Urbano - Arquitectónico, que deberá desarrollarse para:

a) Potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y cambio.
b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

9.2 VALORES PATRIMONIALES

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.

9.3 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

9.4 PROCEDIMIENTO PARA RECUPERACION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y URBANO - ARQUITECTONICO

Las Zonas y Bienes Patrimoniales sujetos a obligación de Preservación y Recuperación serán declarados como tales, dentro del Inventario respectivo, que elaborará la O.T.P.M, como parte del Programa mencionado en 9.1.

El Inventario será aprobado por Ordenanza Municipal y contendrá las normas específicas y procedimientos para la preservación y rehabilitación de las Zonas y Bienes Patrimoniales inventariados.

CAPITULO 10. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO

10.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Ejecutivo Municipal podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal.

10.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Organos y Reparticiones Municipales competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Ejido Urbano, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1- Toda Entidad Intermedia u Organización Barrial podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2- Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.P.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3- Las modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano a iniciativa del Ejecutivo Municipal, que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el Ejecutivo Municipal los resultados obtenidos. No obstante, el mismo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la

consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.

4- La O.T.P.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideraciones que hayan sido pertinentes.

10.2 ACTUALIZACION PERIODICA

Se considerará al Planeamiento Urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Código de Ordenamiento Urbano.

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

10.3 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CODIGO VIGENTE Y SU MODIFICACION

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad.

Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y solo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

10.4 DIFUSION DE LAS MODIFICACIONES

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.

CAPITULO 11. ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS

11.1 HOJAS DE ZONAS

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

ZC (Zona Central)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES, FINANCIERAS , INSTITUCIONALES Y RESIDENCIALES CON MÁXIMAS POSIBILIDADES CONSTRUCTIVAS Y POBLACIONALES
OBJETIVO A LOGRAR	REFORZAR Y PROMOVER EL CARÁCTER DE CENTRALIDAD. ORIENTAR LA INVERSIÓN PUBLICA Y PRIVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA . RESCATAR SU VALOR SIMBOLICO Y DE USO INTENSIVO Y PERMANENTE. PROMOVER LOS VALORES PATRIMONIALES

Usos

PREDOMINANTE: institucional, comercial y administrativo
COMPLEMENTARIO: residencia, comercial y servicios
(Ver planilla de usos)

Parcelamiento

PARCELA MÍNIMA	Frente: 10 m
	Superficie: 400 m²

Indicadores Urbanísticos

FOS:	0.7
FOT:	2.1
VIVIENDAS POR PARCELA:	sin
límite CAS:	15 %
INDICE DE HACINAMIENTO:	15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS	Frente: no
	Lateral: no
	Fondo: 20 % del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Máximo 3 niveles (9 m)

Servicios

Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento.

DISPOSICIONES ESPECIALES

Las parcelas frentistas al "Eje" configurado por la Calle J.M.Campos estarán sujetas, además, a las condiciones del mismo.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

R1 (Residencial)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON EQUIPAMIENTOS DE APOYO, CON MÁXIMAS POSIBILIDADES CONSTRUCTIVAS Y POBLACIONALES
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y DEL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD

Usos

PREDOMINANTE:	residencial
COMPLEMENTARIO:	equipamiento comunitario, comercio diario y ocasional.
	Servicios acordes con el carácter residencial

(Ver planilla de usos)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA	Frente: 10 m
	Superficie: 400 m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	0.6
FOT:	1.2
VIVIENDAS POR PARCELA:	sin
límite CAS:	15%
INDICE DE HACINAMIENTO:	15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS	Frente: admite mínimo 3m
	Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios: Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y pavimento.

DISPOSICIONES ESPECIALES: Las parcelas frentistas al "Eje" configurado por la Calle J.M.Campos estarán sujetas, además, a las condiciones del mismo.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

R2 (Residencial)

CARÁCTER	DESTINADA A RESIDENCIA UNIFAMILIAR CON EQUIPAMIENTOS DE APOYO ACORDE A ESCALA BARRIAL
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACION DE UN AREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD QUE POR SU MEDIATEZ AL NÚCLEO APROVECHE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS YA INSTALADOS

Usos

PREDOMINANTE: residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: comercio diario y periódico; equipamientos comunitarios y servicios acordes con el uso residencial
(Ver planilla de usos)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA Frente:10 m
Superficie: 300m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.6
FOT: 1
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv / parc
CAS: 20%
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS Frente: admite mínimo 3 m
Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20 % del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios:

Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y pavimento

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Las parcelas frentistas al "Eje" configurado por la Calle J.M.Campos estarán sujetas, además, a las condiciones del mismo.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

R3 (Residencial)

CARÁCTER	DESTINADA A RESIDENCIA UNIFAMILIAR CON EQUIPAMIENTOS DE APOYO ACORDE A ESCALA BARRIAL
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACION DE UN AREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD QUE POR SU MEDIATEZ AL NÚCLEO APROVECHE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS YA INSTALADOS

Usos

PREDOMINANTE: residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO: comercio diario y periódico, equipamientos comunitarios y servicios acordes con el uso residencial (conforme planilla de usos del Código Urbanístico de General Acha)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA: la parcela mínima deberá contar con un frente de 10 metros y con una superficie de 300 metros cuadrados

Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.6
FOT: 1
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv / parc
CAS: 20%
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS Frente: NO
Lateral: NO
Fondo: 20 % del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios:

Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y pavimento

DISPOSICIONES ESPECIALES:

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

RM (Residencial Mixto)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL QUE ADMITE TALLERES Y DEPÓSITOS DE BAJO GRADO DE PERTURBACIÓN
OBJETIVO A LOGRAR	DESARROLLAR UN SITIO CON APTITUD PARA LA RELOCALIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE TALLERES Y DEPÓSITOS DE PEQUEÑA MAGNITUD E INDUSTRIAS DE TIPO ARTESANAL, QUE PUEDAN SER COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL

Usos

PREDOMINANTE: residencial, talleres y depósitos.
COMPLEMENTARIO: admite industrias artesanales categoría 1, equipamiento comunitario, comercio diario y servicios acordes con el carácter de la zona
(Ver planilla de usos)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA — Frente: 12 m
Superficie: 360 m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.6
FOT: 1.2
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv / parc
CAS: 15 %
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: admite mínimo 3 m
Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20 % del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios:

Agua potable, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y tratamiento de calles.

DISPOSICIONES ESPECIALES:

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

REM (Reserva Expansión Mixta)

CARÁCTER	DESTINADA A FUTURA AMPLIACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL MIXTA
OBJETIVO A LOGRAR	PREVER UN SECTOR INMEDIATO A LA ZONA RESIDENCIAL MIXTA CAPAZ DE ABSORBER LOS REQUERIMIENTOS DE UNA FUTURA AMPLIACIÓN DE LA MISMA.

Usos

PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA — Frente:
Superficie: -

Indicadores Urbanísticos:

FOS: -
FOT: -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS: -
INDICE DE HACINAMIENTO:

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: -
Lateral:
- Fondo:
-

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -

Servicios:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

E (Esparcimiento)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES DEPORTIVO-RECREATIVAS CON EQUIPAMIENTOS DE APOYO Y GRAN MAGNITUD DE ESPACIOS ABIERTOS PARQUIZADOS.
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR ESPACIOS DE ACTIVIDADES RECREATIVAS A ESCALA URBANA PROMOVIENDO EL MANTENIMIENTO DE GRANDES ÁREAS VERDES DE ALTA CALIDAD PAISAJÍSTICA

Usos

PREDOMINANTE: deportivo y recreación
COMPLEMENTARIO: comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA:

Indicadores Urbanísticos:

FOS= -
FOT= -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS= -
INDICE DE HACINAMIENTO=

Tejido Urbano:

RETIROS Frente= -
Lateral=
-Fondo=
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN= -

SERVICIOS:

DISPOSICIONES ESPECIALES: La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten. Las parcelas frentistas a l "Eje", configurado por la Calle J.M Campos estarán sujetas, además, a las condiciones del mismos.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

E P (Esparcimiento Privado)

CARÁCTER	DESTINADO A ACTIVIDADES RECREATIVAS PRIVADAS, TURÍSTICAS O DEPORTIVAS
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR ESPACIOS DE ACTIVIDADES RECREATIVAS A ESCALA PRIVADAS PROMOVIENDO EL MANTENIMIENTO DE GRANDES ÁREAS VERDES DE ALTA CALIDAD PAISAJÍSTICA

Usos

PREDOMINANTE: recreación, deportivo y turístico
COMPLEMENTARIO: comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos y vivienda como complemento de la actividad principal comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA:1.800m2

Indicadores Urbanísticos:

FOS=	30%
FOT=	0.60
VIVIENDAS POR PARCELA:	solo instalaciones complementarias
CAS=	80%
INDICE DE HACINAMIENTO=	15m2/hab.

Tejido Urbano:

RETIROS Frente= 6m obligatorios
Lateral= 6m obligatorios ambos lados
Fondo= 20%del largo del lote
seg. art. 4.2.8 C. E.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN= Max.dos niveles (7.5 metros)

SERVICIOS:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

RE (Reserva Esparcimiento)

CARÁCTER	DESTINADA A FUTURA EXPANSIÓN DE ACTIVIDADES DEPORTIVO-RECREATIVAS CON EQUIPAMIENTOS DE APOYO Y GRAN MAGNITUD DE ESPACIOS ABIERTOS PARQUIZADOS.
OBJETIVO A LOGRAR	CONSOLIDAR ESPACIOS DE ACTIVIDADES RECREATIVAS A ESCALA URBANA PROMOVIENDO EL MANTENIMIENTO DE GRANDES ÁREAS VERDES DE ALTA CALIDAD PAISAJÍSTICA

Usos

PREDOMINANTE: deportivo y recreación
COMPLEMENTARIO: comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA:

Indicadores Urbanísticos:

FOS= -
FOT= -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS= -
INDICE DE HACINAMIENTO=

Tejido Urbano:

RETIROS Frente= -
Lateral=
-Fondo=
-

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN= -

SERVICIOS:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten. Las parcelas frentistas a l "Eje", configurado por la calle J. M Campos, estarán sujetas además, a las condiciones del misma.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

REC (Recuperación)

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

DUE (Distrito de Urbanización Especial)

CARÁCTER	DETERMINADO POR LA LOCALIZACIÓN DE CONJUNTOS INTEGRALES DE VIVIENDA
OBJETIVO A LOGRAR	CONTROLAR EL IMPACTO DE UNA LOCALIZACIÓN DE TIPO URBANO.

Usos

PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA — Frente: -
Superficie: -

Indicadores Urbanísticos:

FOS: -
FOT: -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS: -
INDICE DE HACINAMIENTO: m2/Hab

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: -
Lateral: -
Fondo: -

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -

Servicios:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sujeto a estudios particularizados evaluando posibles modificaciones de usos, subdivisión y ocupación. Las parcelas frentistas al "Eje", configurada por la calle J.M. Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

REX1 (Residencial Exclusiva)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE TEJIDO ABIERTO Y ALTA CALIDAD AMBIENTAL Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE UN ÁMBITO RESIDENCIAL CON BAJA DENSIDAD ADMITIENDO EL USO DE SERVICIO DE HOSPEDAJE COMO ATRACTIVO TURISTICO

Usos

PREDOMINANTE: vivienda unifamiliar
COMPLEMENTARIO: comercio diario y hospedaje
(ver planilla de usos)

Parcelamiento

PARCELA MINIMA — Frente: 30 m
Superficie: 1500 m²

Indicadores Urbanísticos

FOS: 0.4
FOT: 0.4
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv
CAS: 50%
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m²/Hab

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: obligatorio mínimo 6 m
Lateral: obligatorio mínimo 1.5 m (ambos laterales) Fondo: 20 % del largo del lote
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios:

Agua potable, desagües pluviales, desagües cloacales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y tratamiento de calles.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CST (Corredor de Servicio Turístico)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES VINCULADAS A LOS DIFERENTES MEDIOS DE TRASNPORTE, RECREACION Y SERVICIOS de hospedaje.
OBJETIVO A LOGRAR	Organizar y potenciar el desarrollo de actividades comerciales, turísticas y recreativas en un área estratégica a lo largo de la Ruta Nacional N° 152

Usos:

PREDOMINANTE: SERVICIOS DE RUTA Y GASTRONÓMICOS, RECREACIÓN
COMPLEMENTARIO: COMERCIO OCASIONAL / 1 VIVIENDA, DE PROPORCIÓN 15 M2/HAB, SOLO DESTINADA A HABITACIÓN UNIFAMILIAR COMO COMPLEMENTO DE L USO PREDOMINANTE EN EL MISMO LOTE. VIVIENDA (VER PLANILLA DE USOS)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA Frente: 20 m
Superficie mínima: 1000m^2

Indicadores Urbanísticos

FOS: 0.8
FOT: 1
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 vivienda como complemento del uso principal CAS: 20%
ÍNDICE DE HACINAMIENTO: 15 m2/hab

Tejido Urbano

RETIROS Frente: Admite 3 m
Lateral: s/retiro
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: según disposición especial.

DISPOSICIONES ESPECIALES ANCHO VEREDA 4 MTS en nuevos parcelamientos. 1 metro de vereda deberá ser de vegetación baja sobre línea de cordón cuneta. Arbolado urbano según código. Tipo de vereda mosaico calcáreo antideslizante. En nuevos loteos sobre calle colectora los lotes deberán tener mínimo 50mts de largo.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CS1 (Corredor de Servicio)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES VINCULADAS A SERVICIOS DE RUTA, GASTRONOMÍA, RECREACIÓN Y COMERCIO.
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE UN SECTOR QUE, APROVECHANDO LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD OTORGADAS POR LAS RUTAS, PERMITA ORIENTAR LAS INVERSIONES PRIVADAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA

Usos

PREDOMINANTE: servicios de ruta y gastronómicos, recreación COMPLEMENTARIO: comercio ocasional y vivienda
(ver planilla de usos)

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA	Frente: 40 m
	Superficie: 2000 m²

Indicadores Urbanísticos

FOS:	0.6
FOT:	0.6
VIVIENDAS POR PARCELA:	1 vivienda como complemento del uso
principal CAS:	20%
ÍNDICE DE HACINAMIENTO:	15 m2/hab

Tejido Urbano

RETIROS: Frente: obligatorio mínimo 6 m
Lateral: obligatorio mínimo 5 m en ambos laterales Fondo: 20 % del largo del lote

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios Agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento

DISPOSICIONES ESPECIALES

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CS2 (Corredor de Servicio)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES RELACIONADAS A SERVICIO DE RUTA, TALLERES Y DEPÓSITOS
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE UN SECTOR CON ACCESIBILIDAD DIRECTA A LA RUTA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE APOYO RELACIONADAS CON LA PRODUCCIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA

Usos

PREDOMINANTE: talleres, depósitos, servicios de ruta y gastronómicos.
COMPLEMENTARIO: vivienda y comercio
(ver planilla de usos)

Parcelamiento

PARCELA MÍNIMA — Frente: 20 m
Superficie: 1000 m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.6
FOT: 0.8
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 vivienda como complemento del uso principal CAS: 20%
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m2/hab

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: obligatorio mínimo 6m
Lateral: obligatorio mínimo 5m (1 lateral) Fondo: 20 %
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)

Servicios: Agua potable desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

REU1 (Reserva de Expansión Urbana)

CARÁCTER	DESTINADA A FUTURA AMPLIACIÓN URBANA
OBJETIVO A LOGRAR	PREVER UN ÁREA DE FUTURA EXPANSIÓN DEL NÚCLEO.

Usos

PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA — Frente= -
Superficie= -

Indicadores Urbanísticos:

FOS= -
FOT= -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS= -
INDICE DE HACINAMIENTO=

Tejido Urbano

RETIROS — Frente: -
Lateral:
-Fondo:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -

Servicios:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sujeto a estudios particularizados.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

REU2 (Reserva de Expansión Urbana)

CARÁCTER	DESTINADA A FUTURA AMPLIACIÓN URBANA
OBJETIVO A LOGRAR	PREVER UN ÁREA DE FUTURA EXPANSIÓN DEL NÚCLEO, LUEGO DEL COMPLETAMIENTO DEL LA ZONA REU1.

Usos

PREDOMINANTE:
COMPLEMENTARIO:

Parcelamiento:

PARCELA MINIMA Frente= -
Superficie= -

Indicadores Urbanísticos:

FOS= -
FOT= -
VIVIENDAS POR PARCELA: -
CAS= -
INDICE DE HACINAMIENTO=

Tejido Urbano

RETIROS Frente: -
Lateral:
- Fondo:
-

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -

Servicios:

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sujeto a estudios particularizados. Las parcelas frentistas al "Eje" configurado por la

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CO1 (Complementaria)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES FORESTALES Y AGROPECUARIAS INTENSIVAS.
OBJETIVO A LOGRAR	CONTROLAR LAS TENDENCIAS DE EXPANSIÓN URBANA HACIA LA PLANICIE. FAVORECER EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES FORESTALES, CONTROLANDO ASI LA EROSION, AUMENTANDO LA ABSORCION, Y MEJORANDO LA CALIDAD DE VIDA URBANA.

Usos

PREDOMINANTE:	agricultura
COMPLEMENTARIO:	vivienda

Parcelamiento:

BLOQUE MINIMO	Lado: 100 m
	Superficie: 3 ha

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	-
FOT:	-
VIVIENDAS POR PARCELA:	1viv/parcela complementaria del uso
principal CAS:	-
INDICE DE HACINAMIENTO=	

Tejido Urbano

RETIRO	Frente: -
	Lateral:
	-Fondo:
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	-

Servicios: -

DISPOSICIONES ESPECIALES: Sujeto a estudio particular, frentistas calle J.B. Campos.

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

CO2 (Complementaria)

CARÁCTER	DESTINADA A ACTIVIDADES AGROPECUARIAS INTENSIVAS
OBJETIVO A LOGRAR	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE UN ÁREA FUELLE ENTRE EL ÁREA URBANA Y LA RURAL

Usos

PREDOMINANTE: agricultura
COMPLEMENTARIO: vivienda

Parcelamiento

BLOQUE MINIMO= Lado: 100 m
Superficie: 3 ha

Indicadores Urbanísticos

FOS= -
FOT= -
VIVIENDAS POR PARCELA: 1viv/parcela complementaria al uso principal
CAS= -
INDICE DE HACINAMIENTO=

Tejido Urbano

RETIROS Frente:
Lateral:
Fondo:
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Servicios

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

RI (Reserva Industrial)

CARÁCTER	DESTINADA A LA RESERVA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y DEPÓSITOS.
OBJETIVO A LOGRAR	ORIENTAR LA INVERSIÓN PRIVADA HACIA UN SITIO DONDE SE PUEDAN LOCALIZAR USOS INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.

Usos

PREDOMINANTE: industria y depósito COMPLEMENTARIO: servicios y equipamiento para la industria

Parcelamiento:

BLOQUE MINIMO Lado: 100 m Superficie: 1 ha

PARCELA MINIMA Lado: 33 m Superficie: 1650 m²

Indicadores Urbanisticos:

FOS: 0.6
FOT: 1
VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv/parcela como complementaria al uso principal
CAS: 20%
INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m²//hab

Tejido Urbano:

RETIROS
Frente: obligatorio mínimo 5 m
Lateral: obligatorio mínimo 5 m (ambos laterales
Fondo: 20 % del largo del lote

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: no se regula

Servicios:

Energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, pavimento y desagües pluviales.

11.2 PLANILLA DE USOS

AREA	ZONA DENOMINACION	CARÁCTER	PARCELA	TEJIDO					RETIRO				SERVICIOS	DISPOSICIONES ESPECIALES
				FOS	FOT	CAS	VIV/PARC	I.	FRENTE	LATERAL	FONDO	ALTURA		
	ZC Central	Destinada a actividades administrativas, comerciales, financieras , institucionales y residenciales con máximas posibilidades constructivas y poblacionales	10 m 400 m2	0.7	2.1	15%	Sin limite	15 m2/hab	NO	NO	20 % del largo del lote	9 m (3 niveles)	agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento	Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.
	R 1 Residencial 1	Destinada a actividad residencial con equipamientos de apoyo, con máximas posibilidades constructivas y poblacionales	10 m 400 m2	0.6	1.2	15%	Sin limite	15 m2/hab	Admite mínimo 3 metros	Admite 1 lateral mínimo 3 metros	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento	Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.
	R 2 Residencial 2	Destinada a residencia unifamiliar con equipamientos de apoyo acorde a escala barrial.	10 m 300 m2	0.6	1	20%	Una viv/parc	15 m2/hab	Admite mínimo 3 metros	Admite 1 lateral mínimo 3 m	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento	Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.
	R 3 Residencial 3	Destinada a residencia unifamiliar con equipamientos de apoyo acorde a escala barrial.	10 m 300 m2	0.6	1	20 %	Sin limite	15 m2/hab	NO	NO	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles	agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento	-
	RM Residencial Mixta	Destinada a actividad residencial que admite talleres y depósitos de bajo grado de perturbación	12 m 360 m2	0.6	1.2	15%	Una viv/parc	15 m2/hab	Admite mínimo 3 metros	Admite 1 lateral mínimo 3m	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	Alumbrado público, electricidad domiciliaria, desagües pluviales, tratamiento de calles y agua potable	-
	E1 Esparcimiento	Destinada a actividades deportivo-recreativas con equipamientos de apoyo y gran magnitud de espacios abiertos parquizados.												La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.
	CST Corredor de Servicio Turísticos	Destinada a actividades vinculadas a servicio de ruta, gastronomía y comercio.	40 m 2000 m2	0.8	1	20%	1 viv/parc compl. del uso principal	15 m2/hab	Mínimo 3m	NO	NO	9 m (3 niveles	Agua potable, alumbrado público, electricidad domiciliaria, desagües pluviales, desagües cloacales, agua potable y pavimento.	ANCHO VEREDA 4 MTS en nuevos parcelamientos. 1 metro de vereda deberá ser de vegetación baja sobre línea de cordón cuneta. Arbolado urbano según código. Tipo de vereda mosaico calcáreo antideslizante. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: según disposición especial.
	CS1 Corredor de Servicio 1	Destinada a actividades vinculadas a servicio de ruta, gastronomía y comercio.	40 m 2000 m2	0.6	0.6	20%	1 viv/parc compl. del uso principal	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 6m	Obligatorio 5m en los dos laterales	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	Agua potable, alumbrado público, electricidad domiciliaria, desagües pluviales, desagües cloacales, agua potable y pavimento.	
	CS2 Corredor de Servicio 2	Destinada a actividades relacionadas a servicio de ruta, talleres y depósitos	20 m 1000 m2	0.6	0.8	20%	1 viv. como compl. deLuso princ.	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 6m	Obligatorio 5m en 1 lateral	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	Agua potable, alumbrado público, electricidad domiciliaria, desagües pluviales, desagües cloacales, agua potable y pavimento.	Las parcelas a crear frentistas a la RN Nº 152 tendrán 50 m de profundidad.
	DUE Distrito de Urbanización Especial	Determinado por la localización de conjuntos integrales de vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sujeto a estudios particularizados evaluando posibles modificaciones de usos, subdivisión y ocupación. Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.
	E2, E3, E4 Esparcimiento	Destinada a actividades deportivo-recreativas con equipamientos de apoyo y gran magnitud de espacios abiertos parquizados.	-											La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.
	EP Esparcimiento Privado	Destinado a actividades recreativas privadas, turísticas o deportivas	1.800m2	0.3	0.6	80%	Sólo instalaciones complementarias	15 m2/hab	Obligatorio 6m	Obligatorio 6m ambos laterales	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles		La admisión y habilitación de los usos permitidos queda supeditada a la evaluación de la OTPM, quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.
	REM Reserva de Expansión Mixta	Destinada a futura ampliación de zona residencial mixta.												
	REX1 Residencial Extraurbana 1	Destinada a actividad residencial de tejido abierto y alta calidad ambiental y servicio de hospedaje	30 m 1500m2	0.4	0.4	50%	Una viv/parc	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 6m	Obligatorio ambos laterales 1.5 m	20 % del largo del lote	7.5 m (2 niveles)	agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y pavimento	En parcelas preexistentes de ancho igual o menor a 15 m se exigirá un retiro lateral mínimo de 3 m de un solo eje divisorio.
	REC	Area de recuperación destinada a reserva de ampliación del núcleo												Queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento, que serán establecidas mediante estudio particularizado por la OTPM

	REU1 Reserva de Expansión Urbana	Destinada a futura ampliación urbana.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		Sujeto a estudios particularizado.
	REU2 Reserva de Expansión Urbana	Destinada a futura ampliación urbana.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		Sujeto a estudios particularizado. Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo.
	CO1 Complementaria 1	Destinada a actividades forestales y agropecuarias intensivas.	100 m 3ha.				1 viv. comocompl. deL uso princ.							Sujeto a estudios particularizado. Las parcelas frentistas al EJE, configurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas además, a las condiciones del mismo
	CO2 Complementaria 2	Destinada a actividades agropecuarias intensivas	100 m 3ha.				1 viv. comocompl. deL uso princ.							
	RI Industrial	Destinada a la reserva para la localización de establecimientos industriales y depósitos.	33 m 1650 m2	0.6	1	20%	1 viv. comocompl. deL uso princ.	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 5m	Obligatorio5m en 1 lateral	20 % dellargo dellote	-	Energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, pavimento y desagües pluviales.	Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga, descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres, no comprometidos en los retiros exigidos podrán utilizarse como depósito a cielo abierto, debiéndose prever el control de las visuales. Los establecimientos industriales a localizarce deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Pcial. Ambiental Nº 1914
	UE 1 a 11 Usos Específicos	Destinada a un uso puntual que no genere zona.												Conservarán su uso y estado parcelario actual debiendo resolver la OTPM sobre proyectos de ampliación, reconstrucción, etc.
	PUE Precinto Uso Específico	Definida a partir de la actividad existente.												Conservarán su uso y estado parcelario actual debiendo resolver la OTPM sobre tiempo y forma de su relocalización.

11.3 DELIMITACIÓN DE ZONAS

Las zonas definidas anteriormente, quedarán delimitadas de lasiguiente manera:

Zona Central (ZC):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
97	I	b	47	TOTAL PARCELAS	ZC
			48		
			49		
			52		
			53		
			54		
			65		
			66		
			67		
			68		
		c	1	TOTAL PARCELAS	
			2		
			3		
			14		
			15		
			16		
		d	7	TOTAL PARCELAS	
			8		
			9		

Residencial 1 (R1):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	I	a	19	TOTAL PARCELAS	R1
			20		
			21		
			22		
			23		
			24		
			25		
			26		

			27		
			34		
			35		
			36		
			37		
			38		
			39		
			40		
			41		
			48		
			49	TOTAL PARCELAS	
			50		
			51		
			52		
			53		
			54		
			55		
			51		
			9		
			50		
			37		
			38		
			39		
			40		
			28		
			29		
			30		
		b	31	TOTAL PARCELAS	**R1**
			32		
			33		
			34		
			35		
			36		
			16		
			18		
			19		
			20		
			21		

			22 (a y b)		
			23		
			46		
			45		
			44		
			55		
			56		
			57		
			64		
		c	4 (a y b)	TOTAL PARCELAS	
			5		
			6		
			13		
			11		
			12		
			20		
			16		
			15		
			14		
			17		
			18		
			19		
		d	4	TOTAL PARCELAS	
			5		
			6		
			10		
			11		
			12		
			13		
			20		
			21		
			22		
			23		
			24		

Residencial (R2):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	I	a	18	TOTAL PARCELAS	R2

			28	
			29	
			30	
			31	
			32	
			33	
			42	
			43	
			44	
			45	
			46	
			47	
			56	
			57	
			58	
			6 (a y b)	
			7 (a, b, c y d)	
			8	
			9	
			10	
		d	1	TOTAL PARCELAS
			2	
			3	
			14	
			15	
			16	
		b	71 (a,b, y c)	TOTAL PARCELAS
			1	
			2	
			3	
			4	
			5	
			6	
			7	
			8	
			9	
			10	

			11	
			12	
			13	
			14	
			15	
			24	
			25	
			26	
			27	
			42	
			43	
			58	
			59	
			60	
			61	
			95	ver CST
			96	ver CST
			97	ver CST
			98 (a,b,y c)	ver CST
			66	
			67	
			68	
			69	
			74	
			75	
			76	
		m	94	1
				2
				3
				4
				5
				12
				13
				14
				15
				16
			1	TOTAL PARCELAS

			4		
			9		
			10		
			2A	2	
				3	
			2B	2	
				3	
			12 (a,b,c y d)	TOTAL PARCELAS	
			21	TOTAL PARCELAS	
097	III		**CHACRA**	**PARCELA**	**R2**
			21B	3	

Residencial Mixto (RM):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	I	q	10		**RM**
			11		
			17B	12	
			MANZANA	**PARCELA**	
			40	TOTAL PARCELAS	
			39	TOTAL PARCELAS	
			22	TOTAL PARCELAS	

Reserva Expansión Mixto (REM):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	SECTOR	ZONA
O97	I	q	22	ESQUINA NOROESTE	**REM**

Distrito de Urbanización Especial(DUE):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	I	d	18(ay b)	TOTAL PARCELAS	**DUE**
			19 (a y b)		
			29 (a y b)		
			28		
			27 (a y b)		
			26 (a y b)		

			25 (a y b)		
			40 (a y b)		
			39 (a y b)		
			38 (a y b)		
			37 (a yb)		
			36 (a y b)		
			34 (a y b)		
			35 (a y b)		
			45 (a y b)		
			46 (a y b)		
			44 (a y b)		
			43 (a y b)		
			42 (a y b)		
			41 (a y b)		
			53 (a y b)		
		c	30 (a y b)	TOTAL PARCELAS	
			31 (a y b)		
			32		
			33 (a y b)		
			34		
			35 (a, b, c y d)		
			36 (a y b)		
			37		
			21 (a y b)		
			22 (a y b)		
			23 (a y b)		
			25 (a y b)		
			24 (a y b)		
			26 (a y b)		
			27 (a y b)		
			28		
		c	29	TOTAL PARCELAS	
			39 (a y b)		
			38 (a y b)		
			40 (a y b)		
			41 (a y b)		
			42 (a y b)		

			43 (a y b)		
			44 (a y b)		
			45 (a, b, c y d)		
			46 (a, b y c)		
			47(a,b,c,d y e)		
			48(a,b,c,d,e y f)		
			49		
			50 (a y b)		
			51 (a y b)		
			52		
			53 (a y b)		
			54 (a y b)		
			55 (a y b)		
			7 (a y b)		
			8 (a y b)		
			9 (a y b)		
			10 (a y b)		
		n	45	ver CST	
			46	ver CST	
			50		
			51		

Esparcimiento (E1):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	I	b	69	TOTAL PARCELAS	**E1**
	III		94	1	

Esparcimiento (E2):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	QUINTA	PARCELA	ZONA
O97	III	q	3A	TOTAL PARCELAS	**E2**

Esparcimiento (E3):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		18	TOTAL PARCELAS	**E3**

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

Esparcimiento (E4):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III	p	15b	TOTAL PARCELAS	**E4**
			16 b y c		
			15 a	6	
				7	
				8	
				9	
				10	
			5	TOTAL PARCELAS	
			6	TOTAL PARCELAS	
			11	TOTAL PARCELAS	

Reserva Esparcimiento (RE):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
	I	a	17	1	
	III		**CHACRA**	**PARCELA**	
			19	parte de la 4	
				parte de la 8	

Reserva Expansión Urbana (REU 1):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	**I**	**a**	1	TOTAL PARCELAS	**REU 1**
			2		
			3		
			4		
			5		
			11 (a y b)		
			12		
			13		
			14		
			15		
			16		
		d	58	TOTAL PARCELAS	
			59		
			60 (a y b)		

			61 (a y b)		
			62 (a y b)		
			63		
			64		
			55		
			54		
			52		
			51 (a y b)		
			50 (a y b)		
			49		
			48		
			47 (a y b)		
			34 (a y b)		
			33		
			32		
			31 (a y b)		
			30 (a y b)		
			17 (a y b)		
		c	64 (a y b)	TOTAL PARCELAS	
			63 (a y b)		
			62 (a y b)		
			61 (a y b)		
			60 (a y b)		
			59 (a y b)		
			58 (a y b)		
			57 (a y b)		
			56 (a y b)		
			40 (a y b)		
			25 (a y b)		

Reserva Expansión Urbana (REU 2):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		22	parte de la 3	REU 2
			21b	parte de la 2	
			21a	parte de la 1	
	II	c	**QUINTA**		
			1	TOTAL PARCELAS	
			2		

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

Usos Específicos (UE):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	I	b	1	1	**UE1**
				2	

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	QUINTA	PARCELA	ZONA
O97	III	o	7	2	**UE2**
					GENDARMERIA

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	QUINTA	PARCELA	ZONA
O97	III	n	10	3	**UE3**
				2	
		m	99	1	HOSPITAL

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	II		5	3	**UE4**
			8	1	
			4A	1	AERÓDROMO

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		9	2	**UE5**
				6	AGROTECNICA

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	IV		22	4	**UE6**
					PLANTA TRATAMIENTO

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		17 B	11	**UE7**
					CEMENTERIO

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		17 B	2	**UE8**
				12	FAB. DE DURLOCK

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

O97	II		9	2	**UE9**
				3	Relleno Sanitario y Cantera Muni.

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		19	8	**UE10**
					FRIGORIFICO

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III	n	18	2	**UE11**
					Centro Deportivo Municipal

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	I	d	56	4	**UE12**
					APE

Reserva Industrial (RI):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III	Q	16 B	1	**RI**
				2	
				3	
			MANZANA	**PARCELA**	
			1	TOTAL PARCELAS	
			2		
			3		
			4		
			5		
			6		
			7		
			8		
			9		
			10		
			11		
			12		
			13		
			15		
			QUINTA	**PARCELA**	
			2	1	

				2	
				3	
				4	
				5	
				6	
				7	
				8	
				9	
				10	
				11	
				12	
				13	
				14	
				15	
				16	
				17	
				18	
				19	
				20	

Residencial Extraurbano 1 (Rex 1):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	III	g	17	TOTAL PARCELAS	REX1
			32		
			33		
			34		
			35		
			36		
			46		
			47		
		I	7	TOTAL PARCELAS	
			8		
			9		
			10		
			23		
			24		
			25		
			40		
			41		
			43		

			42	1	
				10	
				11	
				12	
				13	
				14	
				15	
				16	
				20	
		m	**MANZANA**		
			46	TOTAL PARCELAS	
			47		
			60		
			61		
			64A		
			64B		
			65		
			78		
			QUINTA		
			2	2	
				4	
				5	
			3	TOTAL PARCELAS	
		n	1	3	
				4	
			3	TOTAL PARCELAS	
			MANZANA		
			4	1	
				3	
			8		
			9		
			18		
			19		
			26		
			27		
			28		

			29	
			87	1
				2
				3
				4
				5
				6
				7
				10
				11
				12
			86	1
				2
				3
				4
				5
				6
				10
				11
				16
				17
			85	2
				3
				4
				6
				7
				15
				16
				17
			84	1
				2
				3
				4
				9
				10
				13
			79	TODAS PARCELAS
			80	
			5	TODAS PARCELAS
			6	
			7	4
				5

				6	
				7	
				8	
				9	
				21	
			8	1	
				2	
				3	
				4	
				5	
				7	
				22	
		o	18	TODAS PARCELAS	
			1	2	
				3	
				4	
				5	
			7	1	
				5	
				6	
				7	
			8	3	
				4	
				5	
				6	
		p	**MANZANA**		
			6	TOTAL PARCELAS	
			5		
			11		
		j	59	TODAS PARCELAS	
			79		
			80		
		k	1	TODAS PARCELAS	
			2		
			3		
			4		
			5		

PROVINCIA DE LA PAMPA
Municipalidad de Gral. Acha

Precinto de Uso Especifico (PUE):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRA	PARCELA	ZONA
O97	III		19	4 (parte)	PUE
	IV		11	2	

Complementaria 1 (CO 1):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRAS	PARCELA	ZONA
O97	II		3	TOTAL PARCELAS	CO1
			4 B	1	
			5	2	
			22	5	

Complementaria 2 (CO 2):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	CHACRAS	PARCELA	ZONA
O97	II		2	TOTAL PARCELAS	CO2
			6		
			7		
			10		
			11		
			12		
			13		
			14		
			15		
			16		
			17		
			18		
			19		
			20		
			21		
			22		
			23		
			24		
			25		
			26		

	III		1		
			2		
			3		
			4		
			5		
			6		
			7a	2	
				5	
				6	
			7b	1	
			8	TOTAL PARCELAS	
			9	4	
			10	TOTAL PARCELAS	
			11		
			12	parte Lote 3	
				1	
				12	
				13	
				16	
				17	
			16b	2	
				3	
			23	TOTAL PARCELAS	
	IV		1a	TOTAL PARCELAS	
			1b		
			2		
			3		
			4		
			5		
			6		
			7		
			8		
			9		
			10	5	
				7	
				8	
				9	

				12
				14
				15
				16
				17
				18
			11	15
			12	TOTAL PARCELAS
			13	
			14	
			15	
			16	
			17	
			18	
			19a	
			19b	6
			20A	2
				3
			20B	7
			21	TOTAL PARCELAS
			22	5
			23	TOTAL PARCELAS
			24	
			24	
	IV		1	
			2	
			3	
			4	
			5	
			6	
			7	
			8	
			9	
			10	
			11	
			12	
			13	
			14	

			15		
			16		
			17		
			18		
			19		
			20		
			21		
			22		
			23		
			24		
			25		

Corredor Servicio Turístico (CST)

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	III	r	2A	TOTAL PARCELAS	CST
			2B		
			1	1	
				2	
			3	TODAS PARCELAS	
			6	1	
				6	
				5	
			7	1	
				6	
				5	
			10	1	
				2	
		l	42	2	
				3	
				17	

				18	
				19	
				5	
				6	
				7	
				8	
				9	
			12	parte Lote 3	
		m	2	parte	
			87	9	
				14	
				15	
				17	
			86	8	
				12	
				13	
				14	
				15	
			85	8	
				11	
				12	
				13	
				19	
			84	14	
			83	1	
			82	TOTAL DE LAS PARCELAS	
			81 A		
			81 B		
			81 C		
			81 D		
			92A		
			92B		
			97	4	
				5	
				6	
				7	
				8	

				9	
				10	
				11	
				24	
				25	
			98 C	13	
				14	
				15	
				16	
				19	
			96	4	
				5	
				6	
				9	
				10	
				21	
				23	
			95	1	
				48	
				50	
				51	
			94	2	
				3	
			38	TOTAL PARCELAS	
			37		
			36		
			35		
			34		

			QUINTA		
			7		
			6	4	
				5	
				6	
				7	
				8	
				38	
				43	
				41	
			8	1	
				2	
				9	
				10	
				11	
			7	4	
				3	
			MANZANA		
		o	8	8	
				22	
				10	
				11	
				12	
				17	
				19	
				20	
				21	
			7	13	
				14	
				15	
				16	
				17	
				18	
				19	
				20	

				23	
			16	TOTAL PARCELAS	
			CHACRA		
			15 A	1	
				2	
				3	
			MANZANA		
		n	47	1	
				2	
				3	
				4	
				5	
				6	
				7	
			46	1	
				2	
				3	
				4	
				5	
				6	
				7	
				8	
			45	4	
				5	
				6	
				18	
				19	
			QUINTA		
			11	1	
				2	
				3	
				4	
				5	
				6	
				7	
				8	
				9	

				10	
				11	
				12	
				13	
				21	
			CHACRA		
		p	15a	1	
				2	
				3	
		S	QUINTA		
			1	1	

Residencial 3 (R 3):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	MANZANA	PARCELA	ZONA
O97	III	V	31	TOTAL PARCELAS	R3
			31 b		
			48 (a y b)		
			32 (a y b)		
			33 a		
			33 b	1	
				2	
			47 (c y d)	TOTAL PARCELAS	
			46 (c y d)		
	II	C	7 (a y b)	TOTAL PARCELAS	
			8 (a y b)		
			6 AAA		
			9 (a y b)		
			5 (a y b)		
			10 AA		
			4 (a y b)		

Esparcimiento Privado (E P):

EJIDO	CIRCUNSCRIPCION	RADIO	QUINTA	PARCELA	ZONA
O97	III	T	1	2	EP
				4	
				6	
			2	3	
				4	

			3	1	
			4	1	
			5	1	
				4	
			6	1	
				4	
				5	

CAPITULO 12. NOMENCLADOR DE USOS