



# **CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO GENERAL ACHA**

## **INFORME FINAL 2003**



## REPRESENTANTES INSTITUCIONALES

### GOBIERNO DE LA PAMPA

- Subsecretaría de Planeamiento

### UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

- Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### MUNICIPALIDAD DE GENERAL ACHA

### EQUIPO TECNICO COORDINACION GENERAL

- |                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ● Subsecretaria de Planeamiento       | Arq. Graciela Oporto de Follonier |
| ● Directora de Planeamiento           | Arq. Nora Miyar de Muñoz          |
| ● Director de la U.I. N° 5 -FAU -UNLP | Arq. Néstor O. Bono               |

### EQUIPO DE TRABAJO

- |  |                        |
|--|------------------------|
| ● Subsecretaría de Planeamiento          | Arq. Silvina Sierro    |
|  | Arq. Javier Dieser     |
| ● Municipalidad de General Acha          |                        |
| ● Unidad de Investigación N° 5. FAU-UNLP | Arq. María Julia Rocca |
|  | Arq. Julio Ambrosis    |



---

<b>PROLOGO</b>	<b>1</b>
<b>SECCIÓN I</b>	<b>2</b>
<b>ANTECEDENTES JURÍDICOS</b>	<b>2</b>
<b>CAPITULO 1. MARCO JURIDICO NORMATIVO PROVINCIAL CON INCIDENCIA EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DE LA PAMPA</b>	<b>3</b>
<b>1.1. EN RELACIÓN AL MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LA GESTIÓN LOCAL. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE FOMENTO.</b>	<b>4</b>
<b>1.2 EN RELACIÓN A LA SUBDIVISIÓN DEL TERRITORIO. CATASTRO Y TIERRAS FISCALES</b>	<b>5</b>
1.2.1 Ley Provincial N° 935. Catastro	5
1.2.2 Ley Pcial. N° 277. Tierras Fiscales	6
<b>1.3 EN RELACIÓN A LA RED VIAL</b>	<b>7</b>
1.3.1 Decreto Ley N° 577/58. Ley Provincial De Vialidad.	7
<b>1.4 EN RELACIÓN AL AMBIENTE</b>	<b>8</b>
1.4.1 Ley N°1914 . Ley Ambiental Provincial	8
1.4.2 Ley N° 1630. Sobre Prohibición de Contaminación Acústica y Normas de Aplicación.	9
1.4.3 Ley N° 1321. Sobre Areas Protegidas.	10
1.4.4 Ley N° 1508. Sobre Emisión o Descarga al Ambiente de Efluentes Líquidos y sus Agregados.	10
<b>CAPITULO 2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A ESCALA LOCAL DE LA PROVINCIA DE LA PAMPA.</b>	<b>12</b>
<b>2.1 CODIGO URBANISTICO DE SANTA ROSA. ORDENANZA N° 1582/95 Y MODIFICATORIAS</b>	<b>12</b>
<b>2.2 CODIGO URBANISTICO DE GENERAL PICO. ORDENANZA N° 153/97</b>	<b>13</b>
CUADRO 2.2: Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico.	16
CUADRO 2.2: Principales aspectos referidos a la regulación por zonas del Municipio de General Pico. (Continuación)	17
CUADRO 2.3: Cuadro Comparativo de las Ordenanzas de Santa Rosa y General Pico(Continuación)	19
<b>SECCIÓN II</b>	<b>20</b>



---

<b>CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA (COUGA)</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS QUE ENMARCA LA NORMA</b>	<b>21</b>
<b>CAPITULO 2. GENERALIDADES</b>	<b>24</b>
<b>2.1 DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>24</b>
2.1.1 Alcances de la Norma	24
2.1.2 Obligados por la Norma	24
2.1.3 Ambitos de Vigencia	24
2.1.4 Autoridad de Aplicación	24
2.1.5 Interpretación de la Norma	24
2.1.6 Actualización de la Norma	25
2.1.7 Derogación de Disposiciones que se Opongan a las Normas	25
2.1.8 Normas de Aplicación Supletoria	25
2.1.9 Responsabilidades y Sanciones	25
<b>2.1 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS</b>	<b>26</b>
2.2.1 Relativos al terreno	26
2.2.2 Relativos al uso	27
2.2.3 Relativos al Objeto de la Obra o Edificación	29
2.2.4 Relativos a la delimitación del territorio	29
2.2.5 Relativos al Tejido Urbano	31
<b>CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTOS</b>	<b>34</b>
<b>3.1 DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LAS TRAMITACIONES</b>	<b>34</b>
<b>3.2 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN</b>	<b>34</b>
<b>3.3 CERTIFICADO DE USO CONFORME</b>	<b>35</b>
<b>3.4 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO PERMITIDAS</b>	<b>36</b>
<b>3.5 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN</b>	<b>36</b>
<b>CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES</b>	<b>34</b>



<b>4.1</b>	<b>DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA SUBDIVISION DEL SUELO</b>	<b>37</b>
4.1.1	Criterio General	37
4.1.2	Subdivisión en Areas Urbanas	37
4.1.3	Nuevos Amanzanamientos	37
4.1.4.	Subdivisión En Reservas para Ampliación Urbana	38
4.1.5	Subdivisión en Area Subrural:	39
4.1.6	Apertura de Calles:	39
4.1.7	Parcelamiento	39
4.1.8	Cesiones	40
4.1.9	Areas verdes y Libres Públicas	41
4.1.10	Reservas para Equipamiento Comunitario	41
4.1.11	Propaganda:	41
<b>4.2</b>	<b>DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA</b>	<b>42</b>
4.2.1	Ocupación Del Suelo	42
4.2.2	Factor De Ocupación Del Suelo (FOS)	42
4.2.3	Factor De Ocupación Total (FOT)	42
4.2.4	Coeficiente De Absorción Del Suelo (CAS)	43
4.2.5	Número de Viviendas por Parcela	43
4.2.6	Superficie Cubierta Mínima Por Persona	43
4.2.7	Altura Máxima	44
4.2.8	Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo)	44
4.2.8.1	Disposiciones Generales	44
4.2.8.2.	Retiro De Fondo Para Lotes Interiores	45
4.2.8.3.	Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles	46
4.2.8.4.	Retiro de Fondo para Lotes Esquineros	46
4.2.9	Patios	46
4.2.9.1	Clasificación de los Patios	46
4.2.9.2	Patio de Primera Categoría	46



---

4.2.9.3	Patio de Segunda Categoría	47
4.2.9.4	Espacio Libre Urbano	47
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	49
<b>4.3</b>	<b>Estacionamiento de Vehículos</b>	<b>49</b>
<b>CAPITULO 5. USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS</b>		<b>52</b>
<b>5.1</b>	<b>INDUSTRIAS</b>	<b>52</b>
5.1.1	Definición	52
5.1.2	Disposiciones Generales	52
5.1.3	Clasificación De Industrias	52
5.1.3.1	Industrias Inocuas - Categoría 1	52
5.1.3.2	Industrias Incómodas – Categoría 2	52
5.1.3.3	Industrias Peligrosas - Categoría 3	53
5.1.4	Procedimiento para la Instalación de Establecimientos Industriales.	53
5.1.4.1	Certificado De Uso Conforme	53
5.1.4.2	Establecimientos Industriales De 1ª Categoría	53
5.1.5.	Establecimientos Industriales Preexistentes	53
<b>5.2</b>	<b>TALLERES DEL AUTOMOTOR</b>	<b>54</b>
5.2.1	Disposiciones Generales	54
5.2.2.	Clasificación De Los Talleres Del Automotor	54
5.2.2.1	Talleres: Categoría 1	54
5.2.2.2.	Talleres: Categoría 2	55
5.2.2.3.	Talleres: Categoría 3	55
<b>5.3</b>	<b>DEPOSITOS</b>	<b>55</b>
5.3.1	Clasificación de Los Depósitos	55
5.3.1.1.	Depósitos Inocuos – Categoría 1	56



---

5.3.1.2 Depósitos Incómodos - Categoría 2	56
5.3.1.3. Depósitos Peligrosos - Categoría 3	56
<b>5.4 PRESTACION DE SERVICIOS</b>	<b>56</b>
5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1	56
5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2	56
<b>5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION</b>	<b>56</b>
5.5.1 Categoría 1	56
5.5.2 Categoría 2	577
5.5.3. Categoría 3	57
<b>5.6 USOS VARIOS</b>	<b>57</b>
5.6.1 Hotelería	57
5.6.2 Hoteles Alojamiento	57
5.6.3 Urbanizaciones Especiales	57
5.6.4 Galerías Comerciales	58
5.6.5 Locales de Esparcimiento Nocturno	58
5.6.6 Centrales de Servicios Públicos	59
5.6.7 Templos	59
5.6.8 Establecimientos dedicados a la Apicultura, a la Cría de Aves, Animales de Granja y Caballerizas.	59
5.6.9 Almacenaje de Granos - Silos	59
5.6.10 Salas de Extracción de Miel	59
<b>5.6.11 Hangares</b>	<b>60</b>
<b>5.6.12 Servicios Fúnebres</b>	<b>60</b>
<b>5.6.15 Playas de Estacionamiento y Lavaderos para Camiones</b>	<b>60</b>
<b>5.7 USOS PUNTUALES</b>	<b>60</b>
<b>5.8 USOS ESPECIFICOS</b>	<b>60</b>
<b>CAPITULO 6 SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL</b>	<b>61</b>
<b>6.1. CONCEPTO</b>	<b>61</b>



<b>CAPITULO 7. CONDICIONES AMBIENTALES</b>	<b>62</b>
7.1 CONCEPTO	62
7.2 NORMAS DE APLICACION	62
<b>CAPITULO 8. FORESTACION</b>	<b>64</b>
8.1 GENERALIDADES	64
8.1.1 Prohibiciones	64
8.1.2 Definiciones	64
8.2 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PUBLICOS	64
8.2.1 Responsabilidades	64
8.2.2 Alcances de la Obligación	65
8.2.3 Plantación y Reposición	65
8.2.4 Especies Arbóreas	65
8.2.5 Eliminación o Sustitución de Arboles y Poda	65
8.2.6 Disposición de los Ejemplares	65
8.3 FORESTACION EN LOS ESPACIOS PARCELARIOS PRIVADOS	65
8.3.1 Responsabilidades	65
8.3.2 Tramitaciones	66
<b>CAPITULO 9. NORMAS PARA LA PRESERVACION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO</b>	<b>67</b>
9.1 OBJETIVOS GENERALES	67
9.2 VALORES PATRIMONIALES	67
9.3 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES	67
9.4 PROCEDIMIENTO PARA RECUPERACION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y URBANO - ARQUITECTONICO	68
<b>CAPITULO 10. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO</b>	<b>70</b>
10.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL	70
10.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD	70





---

<b>10.3</b>	<b>ACTUALIZACION PERIODICA</b>	<b>70</b>
<b>10.4</b>	<b>COMPATIBILIDAD ENTRE EL CODIGO VIGENTE Y SU MODIFICACION</b>	<b>70</b>
<b>10.5</b>	<b>DIFUSION DE LAS MODIFICACIONES</b>	<b>70</b>
<b>CAPITULO 11. ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS</b>		<b>71</b>
<b>11.1</b>	<b>HOJAS DE ZONAS</b>	<b>71</b>
<b>11.2</b>	<b>PLANILLA DE USOS</b>	<b>91</b>
<b>11.3</b>	<b>DELIMITACIÓN DE ZONAS</b>	<b>92</b>
<b>CAPITULO 12. NOMENCLADOR DE USOS</b>		<b>94</b>
<b>ANEXO 1</b>		<b>100</b>
<b>PLANO DE ZONIFICACIÓN</b>		<b>101</b>
<b>ANEXO II</b>		<b>102</b>
<b>CERTIFICADO DE USO CONFORME</b>		<b>103</b>
<b>ANEXO III</b>		<b>104</b>
<b>NOMENCLADOR DE INDUSTRIA</b>		<b>105</b>



## **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 fueron 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 legales<sup>1</sup> 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 provinciales 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.

---

<sup>1</sup> Seleccionados y suministrados por el gobierno de la Provincia de La Pampa



## **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 N° 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 N° 1.1 se consigna los parámetros referidos a la



clasificación así como las designaciones correspondientes a la identificación catastral determinadas por la Ley Provincial N° 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 N° 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. N° 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 agrícola-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





desarrollo 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 por ciento 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 Nº 1630. Sobre Prohibición de Contaminación Acústica y Normas de Aplicación.**

La Ley prohíbe 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 distinguen claramente áreas residenciales, comerciales, industriales, etc.

Prohíbe 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 "Áreas 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 N° 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 N° 2.1 se sintetizan los principales aspectos referidos a la regulación por zonas.

## **2.2 CODIGO URBANISTICO DE GENERAL PICO. ORDENANZA N° 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



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

AREA	DISTRITOS	CARACTER	FOS	SUBDIVISIÓN	RETIRO FRENTE	RETIRO FONDO OBLIGATORIO	RETIRO DE LATERALES	ALTURA MAXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	OTRAS DISPOSICIONES
URBANA	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 m <sup>2</sup> Esquina: Lado: 15 m, Área: 400 m <sup>2</sup>	Torres: 3m a +13.00 Ed. de perío. libre: 3m	(n-20) /2 n= profundidad del lote		E. e/medianeras: 22 m (7 niveles) E. en torre o de perío. libre: 34 m (11 niveles)	0.3 hab/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	-	(n-20) /2 n= profundidad del lote		22 m (7 niveles)	0.2 hab/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	-	(n-20) /2 n= profundidad del lote		13 m (4 niveles)	0.1 hab/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	-	Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		9m (3 niveles)	0.08 hab/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	3m	Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		9m (3 niveles)	0.04 hab/m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> 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.	0.6			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 m <sup>2</sup>		Se podrá construir el fondo de la parc. con construcción en PB solamente.		6m (2 niveles)	0.04 hab/m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>		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 m <sup>2</sup>	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 extrurbanas o de fin de semana	0.5	Parcela mínima: Lado: 25 m Área: 1000 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup> Parcelas: Lado: m, Área: 600 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>				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 Area 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 sociales	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 m <sup>2</sup>						Servicio de agua corriente con cloacas y luz eléctrica. Nº de parcelas no mayor a la cantidad de miembros de la sociedad civil

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





PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

AREA	SUBAREA	CARACTER	SUBDIVISIÓN	FOS	FOT	CANTIDAD VIV/PARCELA	RETIRO FRENTE	RETIRO FONDO	RETIRO DE LATERAL	ALTURA MAXIMA	OTRAS DISPOSICIONES
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 con normas específicas (supeditado a concurso)
	AU2 AREA URBANA 2	Area destinada a centro comercial de la ciudad con viviendas en edificación en altura.	Parcela mínima: Area: 250 m2, lado: 10m	70 %	Edificios e/medianeras: 2.3 Ed. 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 conformación edilicia
	AU3 AREA URBANA 3	Area residencial a nivel de calle comercial y servicios con posibilidad 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 URBANA 5.1	Area residencial de baja densidad, con localización diferenciada sobre 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 de alta 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 apoyo al parque industrial y zona franca	Parcela: área: 250 m2, lado: 10m	70 %	1	1 vivienda como complemento uso principal	optativo	optativo	optativo		
SUBURBANA	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 de agroindustrias 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 cada uno de los lados.	9 m	
	AS 3 AREA SUBURBANA 3	Parque industrial y zona franca, área destinada a uso industrial y/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 VIV/PARCELA	RETIRO FRENTE	RETIRO FONDO	RETIRO DE LATERAL	ALTURA MAXIMA	OTRAS DISPOSICIONES
------	---------	----------	-------------	-----	-----	----------------------	---------------	--------------	-------------------	---------------	---------------------



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

	ASI 1 AREA SEMINDUSTRIAL1	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 SEMINDUSTRIAL2	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 SEMINDUSTRIAL7	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.									
SUBRURAL	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)



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

		<b>SANTA ROSA</b>	<b>GENERAL PICO</b>																			
<b>DELIMITACIÓN ZONIFICACIÓN</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area urbana: Area urbanización prioritario (AUP) El área urbana se divide en distritos: (CR), (R), (E,I)</li> <li>• Área urbanización futura (AUF)</li> <li>• Area rural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Areas Urbanas (AU)</li> <li>• Areas Comerciales</li> <li>• Areas Suburbanas (AS) Se dividen en áreas (algunas se declaran de Provisión Prioritaria de Servicio: AS1, AS1. 3, AU5, AU5.2)</li> <li>• Zona Subrural (ZSR)</li> <li>• Bandas de Circulación</li> <li>• Areas Comerciales Servicios Especiales(ACSE)</li> </ul>																			
	<b>SUBDIVISIÓN Normas Generales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propuestas subordinadas a regulación de cada distrito y requerimiento de infraestructura.</li> <li>• En zona de reserva: ampliación una vez ocupado el 70 % del área subdividida colindante.</li> <li>• Cesión a partir de los 10.000 m2. 10 % sup. para espacios verdes y equipamiento , mas lo corr. a traza.</li> <li>• Mz 5000 a 10000 m2</li> <li>• Ancho calles,           <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">min</td> <td style="text-align: center;">adec</td> <td style="text-align: center;">dist.</td> <td style="text-align: center;">Min.e/cruces</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Principales:</td> <td style="text-align: center;">24 m</td> <td style="text-align: center;">30 m</td> <td style="text-align: center;">100 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Secundarias</td> <td style="text-align: center;">16 m</td> <td style="text-align: center;">17 m</td> <td style="text-align: center;">50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Local</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">15 m</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>• Dimensiones parcelas según distrito</li> </ul>		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	
	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																			
<b>USOS</b>	<b>TIPOS</b>	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.																			
	<b>Actividades Industriales Y De</b>	Clasificación según actividad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destino de la producción(industria, artes, serv., depós)</li> <li>• Magnitud (superficie, operarios, potencia inst.)</li> <li>• Grado de molestia (cinco categorías: I -peligrosos-, II -perjudicial-, III -molesto-, IV-perturbador-, II -nocivo-) Se tienen en cuenta los 3 parámetros.</li> </ul>	Clasificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destino (hay 3 categorías)</li> <li>• Magnitud (mano de obra ocupada),</li> <li>• 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</li> </ul>																			
	<b>Depósitos</b>	Clasificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grado de molestia (4 categorías: I -peligroso-, II -perjudicial-, III -molesto- y, IV -nocivo-)</li> <li>• Magnitud de la instalación Carácter perecedero de los materiales. Según grado de molestia se limita superficie y se requiere mas espacio libre.</li> </ul>	Clasificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grado de molestia(4 categorías: peligroso, perjudicial, molesto y nocivo)</li> <li>• Magnitud de la instalación</li> <li>• Naturaleza y cantidad de material</li> </ul>																			
	<b>Talleres</b>	Clasificación, 2 Categorías: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1º Automotores hasta 4000 kg  <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Actividad</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Magnitud operarios y potencia</td> </tr> </table>           Con restricción de magnitud en distintos distritos, chapa y pintura solo en I y PI         </li> <li>• 2ºAutomotores de mas de 4000 kg  <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Rige como industria</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Solo en I y PI</td> </tr> </table> </li> </ul>	Actividad	Magnitud operarios y potencia	Rige como industria	Solo en I y PI	Clasificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Especialidad</li> <li>• Superficie del local</li> </ul>															
Actividad																						
Magnitud operarios y potencia																						
Rige como industria																						
Solo en I y PI																						

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



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

		<b>SANTA ROSA</b>	<b>GENERAL PICO</b>
<b>OCUPACIÓN</b>	<b>Normas Generales</b>	Se regula con normas particulares para cada distrito.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Requerimientos dimensionales para espacio urbano y patios auxiliares.</li> <li>• Definición de espacio edificable de acuerdo a plano límites: línea municipal, línea vertical fondo, planos inclinados de frente y fondo</li> </ul>
	<b>Criterios, normas particulares</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FOS varía para determinados usos en la parcela y para la planta baja.</li> <li>• Retiro de frente varía según tipología edilicia, mínimos obligatorios.</li> <li>• Retiro de laterales: en casos mínimos obligatorios.</li> <li>• Retiro de fondo en relación a profundidad del lote (admitiendo dependencias de servicio) no es obligatorio en todos los distritos.</li> <li>• Altura máxima : en casos varía según tipología edilicia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• FOT en casos varía según tipología edilicia o situación frentista a ruta. Entre 0.30 y 2.3.</li> <li>• Retiro de frente: prohibición hasta, diferentes alturas optativas con retiro mínimo entre 3 y 6 m</li> <li>• Retiro de fondo</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carácter</li> <li>• Usos</li> <li>• Estacionamiento</li> <li>• Subdivisión. Dimensiones mínimas, lado, superficie.</li> <li>• Tejido urbano: FOS, retiros (frente, fondo y lateral), altura máxima, densidad máxima, tipología constructiva.</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carácter</li> <li>• Subdivisión: dimensiones mínimas, lado, superficie.</li> <li>• Ocupación: FOS, FOT, retiros (frente, fondo, lateral), altura máxima, conformación edilicia.</li> <li>• Densidad: cantidad de viviendas por parcela</li> <li>• Premios</li> <li>• Requerimientos de infraestructura (incluye en algunos casos estacionamiento)</li> </ul>

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



## **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 Planeamiento Municipal (O.T.P.M) que se designe, será la autoridad de aplicación.

#### **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 anexas 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 agropecuarias y de servicios 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 edificios 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 inadmisibles 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 registrarán 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 Amanzamientos**

Los nuevos amanzamientos 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 amanzamientos 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 m<sup>2</sup>)

#### **4.1.9 Areas 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  $\pm 0.00$  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 parqueizado.

#### **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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>). 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 (m <sup>2</sup> )	Superficie de ocupación centro libre (m <sup>2</sup> )
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 parqueado, 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

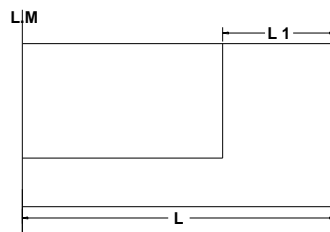
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para  $L_1 = 10$  m. no se exige fondo

Para  $L_1 = 10$  m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.

Para  $L_1 =$  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.

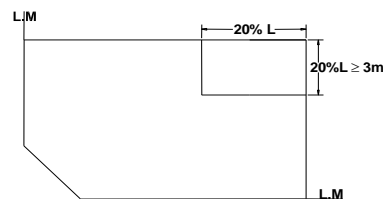
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

#### 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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2 m

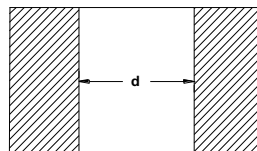
#### 4.2.9.4 Espacio Libre Urbano

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:

$$d = \frac{h}{2} \geq 6 \text{ m}$$



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

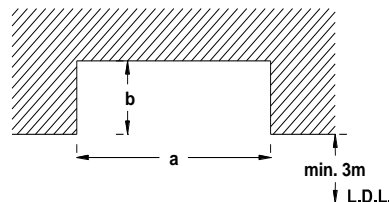


5) El patio apendicular, considerando como tal:

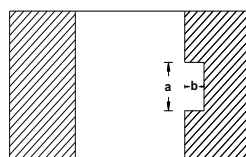
- a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo ( $a > 2b$ ). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar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



- 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 prohíben, 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 m<sup>2</sup>.
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> por habitante. Módulo mínimo = 25 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta a partir de 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m<sup>2</sup>.
    - En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m<sup>2</sup> 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 N° 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 Categoría**

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 N° 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 m<sup>2</sup>, 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 3500m<sup>2</sup>. 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 la fijación 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 suburbana 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 objetivos 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, jerarquización y reconfiguración 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 N° 1914 (Ley Ambiental Provincial 11.723/94, 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 ámbito provincial.

La Ley Provincial N° 1693, de adhesión a la Ley Nacional N° 20284 “Plan de preservación de situaciones críticas de contaminación atmosférica”

La Ley Provincial N° 1630 que establece la prohibición de contaminación acústica y normas de aplicación

La Ley Provincial N° 1508 referida a normas sobre emisión o descarga al ambiente, de todo tipo de efluentes líquidos y sus agregados

La Ley Provincial N° 1466 de adhesión a la Ley Nacional N° 24501 que norma la generación, manipulación, transporte y tratamiento de los residuos peligrosos

La Ley Provincial N° 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 N° 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 Árboles 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.

### **10.3 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.

### **10.4 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.

### **10.5 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**





# ZC (Zona Central)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES, FINANCIERAS, INSTITUCIONALES Y RESIDENCIALES CON MÁXIMAS POSIBILIDADES CONSTRUCTIVAS Y POBLACIONALES
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	REFORZAR Y PROMOVER EL CARÁCTER DE CENTRALIDAD. ORIENTAR LA INVERSIÓN PÚBLICA 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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: institucional, comercial y administrativo COMPLEMENTARIO: residencia, comercial y servicios (Ver planilla de usos)
<b>Parcelamiento</b>	PARCELA MÍNIMA Frente: 10 m Superficie: 400 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos</b>	FOS: 0.7 FOT: 2.1 VIVIENDAS POR PARCELA: sin límite CAS: 15 % INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m <sup>2</sup> /Hab
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS Frente: no Lateral: no Fondo: 20 % del largo del lote ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 3 niveles (9 m)
<b>Servicios</b>	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.



# R1 (Residencial)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: residencial COMPLEMENTARIO: equipamiento comunitario, comercio diario y ocasional. Servicios acordes con el carácter residencial (Ver planilla de usos)
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA Frente: 10 m Superficie: 400 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: 0.6 FOT: 1.2 VIVIENDAS POR PARCELA: sin límite CAS: 15% INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m <sup>2</sup> /Hab
<b>Tejido Urbano</b>	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)
<b>Servicios:</b>	Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliar y pavimento.

## DISPOSICIONES ESPECIALES:

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



## R2 (Residencial)

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

<b>Usos</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> residencial unifamiliar. <b>COMPLEMENTARIO:</b> comercio diario y periódico; equipamientos comunitarios y servicios acordes con el uso residencial  (Ver planilla de usos)
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA                      Frente: 10 m Superficie: 300 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: 0.6 FOT: 1 VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv / parc CAS: 20% INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m <sup>2</sup> /Hab
<b>Tejido Urbano</b>	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)
<b>Servicios:</b>	Agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliar y pavimento

### DISPOSICIONES ESPECIALES:

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



# RM (Residencial Mixto)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL QUE ADMITE TALLERES Y DEPÓSITOS DE BAJO GRADO DE PERTURBACIÓN
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	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

<b>Usos</b>	<p>PREDOMINANTE: residencial, talleres y depósitos.          COMPLEMENTARIO: admite industrias artesanales categoría 1, equipamiento comunitario, comercio diario y servicios acordes con el carácter de la zona</p> <p>(Ver planilla de usos)</p>
<b>Parcelamiento:</b>	<p>PARCELA MINIMA                      Frente: 12 m          Superficie: 360 m<sup>2</sup></p>
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	<p>FOS: 0.6          FOT: 1.2          VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv / parc          CAS: 15 %          INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m<sup>2</sup>/Hab</p>
<b>Tejido Urbano</b>	<p>RETIROS                                      Frente: admite mínimo 3 m          Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral)          Fondo: 20 % del largo del lote</p> <p>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: máximo 2 niveles (7.5 m)</p>
<b>Servicios:</b>	Agua potable, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria y tratamiento de calles.

## DISPOSICIONES ESPECIALES:



# REM (Reserva Residencial Mixta)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO:	
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente: - Superficie: -
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: - FOT: - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS: - INDICE DE HACINAMIENTO:	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -	Frente: - Lateral: - Fondo: -
<b>Servicios:</b>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES:



# E (Esparcimiento)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: deportivo y recreación COMPLEMENTARIO: comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA:
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS= - FOT= - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS= - INDICE DE HACINAMIENTO=
<b>Tejido Urbano:</b>	RETIROS Frente= - Lateral= - Fondo= - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN= -
<b>SERVICIOS:</b>	

## 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.



# RE (Reserva Esparcimiento)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: deportivo y recreación COMPLEMENTARIO: comercio (kiosco y polirrubro) y servicios gastronómicos
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA:
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS= - FOT= - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS= - INDICE DE HACINAMIENTO=
<b>Tejido Urbano:</b>	RETIROS Frente= - Lateral= - Fondo= - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN= -
<b>SERVICIOS:</b>	

## 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.



# DUE (Distrito de Urbanización Especial)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO:	
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente: - Superficie: -
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: - FOT: - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS: - INDICE DE HACINAMIENTO: m2/Hab	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -	Frente: - Lateral: - Fondo: -
<b>Servicios:</b>		

## 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.





# REC (Recuperación)

<b>CARÁCTER</b>	AREA DE RECUPERACIÓN DESTINADA A RESERVA DE AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	GARANTIZAR MEDIANTE ACCIONES DE SANEAMIENTO CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE TIPO URBANO PARA LA EFECTIVA HABILITACIÓN DE UN SECTOR DEL NÚCLEO URBANO FUNDACIONAL

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO:	
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente: Superficie:
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS= FOT= VIVIENDAS POR PARCELA= CAS= INDICE DE HACINAMIENTO=	- - - -
<b>Tejido Urbano</b>	RETIRO  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN=	Frente=- Lateral=- Fondo=-
<b>Servicios:</b>		

<b>DISPOSICIONES ESPECIALES:</b>	Queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplan las condiciones de saneamiento, que serán establecidas mediante estudio particularizado por la OTPM
----------------------------------	--



# REX1 (Residencial Exclusiva)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE TEJIDO ABIERTO Y ALTA CALIDAD AMBIENTAL
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE UN ÁMBITO RESIDENCIAL CON BAJA DENSIDAD

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO: (ver planilla de usos)	vivienda unifamiliar comercio diario
<b>Parcelamiento</b>	PARCELA MINIMA	Frente: 30 m Superficie: 1500 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos</b>	FOS: FOT: VIVIENDAS POR PARCELA: CAS: INDICE DE HACINAMIENTO:	0.4 0.4 1 viv / parc. 50% 15 m <sup>2</sup> /Hab
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral: obligatorio mínimo 3 m (ambos laterales) Fondo: 20 % del largo del lote Máximo 2 niveles (7.5 m)
<b>Servicios:</b>	Agua potable, desagües pluviales, desagües cloacales, alumbrado público, electricidad domiciliar y tratamiento de calles.	

## DISPOSICIONES ESPECIALES:

En parcelas preexistentes de ancho igual o menor a 15 m se exigirá un retiro lateral mínimo de 4 m de un solo eje divisorio.



# CS1 (Corredor de Servicio)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDADES VINCULADAS A SERVICIOS DE RUTA, GASTRONOMÍA, RECREACIÓN Y COMERCIO.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: servicios de ruta y gastronómicos, recreación COMPLEMENTARIO: comercio ocasional y vivienda (ver planilla de usos)
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA Frente: 40 m Superficie: 2000 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos</b>	FOS: 0.6 FOT: 0.6 VIVIENDAS POR PARCELA: 1 vivienda como complemento del uso principal CAS: 20% ÍNDICE DE HACINAMIENTO: 15 m <sup>2</sup> /hab
<b>Tejido Urbano</b>	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)
<b>Servicios</b>	Agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento

## DISPOSICIONES ESPECIALES



## CS2 (Corredor de Servicio)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDADES RELACIONADAS A SERVICIO DE RUTA, TALLERES Y DEPÓSITOS
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO: (ver planilla de usos)	talleres, depósitos, servicios de ruta y gastronómicos. vivienda y comercio
<b>Parcelamiento</b>	PARCELA MÍNIMA	Frente: 20 m Superficie: 1000 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: FOT: VIVIENDAS POR PARCELA: CAS: INDICE DE HACINAMIENTO:	0.6 0.8 1 vivienda como complemento del uso principal 20% 15 m <sup>2</sup> /hab
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS	Frente: obligatorio mínimo 6m Lateral: obligatorio mínimo 5m (1 lateral) Fondo: 20 %  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Máximo 2 niveles (7.5 m)
<b>Servicios:</b>	Agua potable desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, electricidad domiciliaria, pavimento	

### DISPOSICIONES ESPECIALES:

Las parcelas a crear frentistas a la RN N° 152 tendrán 50 m de profundidad.



# REU1 (Reserva de Expansión Urbana)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO:	
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente= - Superficie= -
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS= - FOT= - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS= - INDICE DE HACINAMIENTO=	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -	Frente: - Lateral: - Fondo: -
<b>Servicios:</b>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sujeto a estudios particularizados.



# REU2 (Reserva de Expansión Urbana)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: COMPLEMENTARIO:	
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente= - Superficie= -
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS= - FOT= - VIVIENDAS POR PARCELA: - CAS= - INDICE DE HACINAMIENTO=	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: -	Frente: - Lateral: - Fondo: -
<b>Servicios:</b>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES:

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



# CO1 (Complementaria)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A ACTIVIDADES FORESTALES Y AGROPECUARIAS INTENSIVAS.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	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.

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE:	agricultura
	COMPLEMENTARIO:	vivienda
<b>Parcelamiento:</b>	BLOQUE MINIMO	Lado: 100 m Superficie: 3 ha
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS:	-
	FOT:	-
	VIVIENDAS POR PARCELA:	1viv/parcela complementaria del uso principal
	CAS:	-
	INDICE DE HACINAMIENTO=	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIRO	Frente: - Lateral: - Fondo: -
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:	-
<b>Servicios: -</b>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES:

Sujeto a estudio particularizado. Las parcelas frentistas al "Eje", conffigurado por la calle J.M.Campos estarán sujetas, además, a las condiciones del mismo.



# CO2 (Complementaria)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: agricultura COMPLEMENTARIO: vivienda
<b>Parcelamiento</b>	BLOQUE MINIMO= Lado: 100 m Superficie: 3 ha
<b>Indicadores Urbanísticos</b>	FOS= - FOT= - VIVIENDAS POR PARCELA: 1viv/parcela complementaria al uso principal CAS= - INDICE DE HACINAMIENTO=
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS Frente: Lateral: Fondo: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:
<b>Servicios</b>	-

**DISPOSICIONES ESPECIALES:**





# RI (Reserva Industrial)

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

<b>Usos</b>	PREDOMINANTE: industria y depósito COMPLEMENTARIO: servicios y equipamiento para la industria
<b>Parcelamiento:</b>	BLOQUE MINIMO Lado: 100 m Superficie: 1 ha PARCELA MINIMA Lado: 33 m Superficie: 1650 m <sup>2</sup>
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: 0.6 FOT: 1 VIVIENDAS POR PARCELA: 1 viv/parcela como complementaria al uso principal CAS: 20% INDICE DE HACINAMIENTO: 15 m <sup>2</sup> /hab
<b>Tejido Urbano:</b>	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
<b>Servicios:</b>	Energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de efluentes industriales y desagües cloacales, pavimento y desagües pluviales.

## DISPOSICIONES ESPECIALES

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 localizarse deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Pcial. Ambiental N° 1914.



# UE (Uso Específico)

<b>CARÁCTER</b>	DESTINADA A UN USO PUNTUAL QUE NO GENERA AREA.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	RECONOCER LA LOCALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

<b>Usos</b>	ESPECIFICO:	UE1: Espacio Ferroviario UE2: Gendarmería UE3: Hospital UE4: Aeródromo UE5: Escuela Agrotécnica UE6: Planta de Tratamiento Cloacal UE7: Cementerio UE8: Fabrica Durlock UE9: Basurero UE10: Frigorífico Gral. Acha
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA	Frente: Superficie:
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: FOT: VIVIENDAS POR PARCELA: CAS: INDICE DE HACINAMIENTO=	
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS	Frente: Lateral: Fondo:  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:
<b>Servicios</b>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES

Conservarán su uso y estado parcelario actual debiendo resolver la OTPM sobre proyecto de ampliación, reconstrucción, etc.



# PUE (Precinto Uso Específico)

<b>CARÁCTER</b>	DEFINIDA A PARTIR DE LA ACTIVIDAD EXISTENTE.
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	PRESERVAR LA LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD ESTABLECIENDO CONTROLES ADECUADOS, PROMOVRIENDO SU RELOCALIZACION

<b>Usos</b>	ESPECIFICO:
<b>Parcelamiento:</b>	PARCELA MINIMA      Frente: Superficie:
<b>Indicadores Urbanísticos:</b>	FOS: FOT: VIVIENDAS POR PARCELA: CAS: INDICE DE HACINAMIENTO=
<b>Tejido Urbano</b>	RETIROS      Frente: Lateral: Fondo:  ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:
<b>Servicios</b>	

## DISPOSICIONES ESPECIALES

Conservarán su uso y estado parcelario actual debiendo resolver la OTPM sobre tiempo y forma de su relocalización.

## 11.2 PLANILLA DE USOS

AREA	ZONA DENOMINACIÓN	CARÁCTER	PARCELAM.	INDICADORES URBANÍSTICOS					TEJIDO				SERVICIOS	DISPOSICIONES ESPECIALES
				FOS	FOT	CAS	VIV/PARC	I. HACIN.	RETIRO FRENTE	RETIRO LATERAL	RETIRO	ALTURA MAXIMA		
	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.
	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.
	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.	
	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.
SUB URBANA	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.
	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	30 m 1500m2	0.4	0.4	50%	Una viv/parc	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 6m	Obligatorio ambos laterales 3 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 4 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 cumplieren las condiciones de saneamiento, que serán establecidas mediante estudio particularizado por la OTPM
	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. deL uso 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 N° 152 tendrán 50 m de profundidad.
	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. como compl. 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. como compl. 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. como compl. deL uso princ.	15 m2/hab	Obligatorio mínimo 5m	Obligatorio 5m en 1 lateral	20 % del largo del lote	-	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 localizarse deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Pcial. Ambiental N° 1914.
	UE 1 a 10 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 Las zonas definidas anteriormente, quedarán delimitadas de la siguiente manera:**

**Zona Central (ZC):** Del Radio "b" el total de las parcelas de las manzanas: 17, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 65, 66, 67 y 68. Del Radio "c" el total de las parcelas de las manzanas: 1, 2, y 3. Del Radio "d" el total de las parcelas de las manzanas: 7, 8 y 9.

**Residencial 1 (R1):** Del Radio "a" el total de las parcelas de las manzanas: 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55. Del Radio "b" el total de las parcelas de las manzanas: 51, 50, 37, 38, 39, 40, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 22 (a y b), 46, 45, 44, 55, 56, 57, 64, 63, 62. Del Radio "c" el total de las parcelas de las manzanas: 4 (a y b), 5, 6, 13, 11, 12, 20, 16, 15, 14, 17, 18, 19. Del Radio "d" el total de las parcelas de las manzanas: 6, 5, 4, 13, 12, 11, 10, 24, 23, 22, 21, 20.

**Residencial 2 (R2):** Del Radio "a" el total de las parcelas de las manzanas: 18, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 44, 43, 42, 45, 46, 47, 58, 57, 56, 6 (a y b), 7 (a, b, c y d), 8, 9, 10. Del Radio "d" el total de las parcelas de las manzanas: 1, 2, 3, 16, 15, 14. Del Radio "b" el total de las parcelas de las manzanas: 71 (a, b y c), 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27, 43, 42, 58, 59, 61, 60. Del Radio "m" el total de las parcelas de las manzanas: 95, 96, 98 (a, b y c), 97, 69, 68, 67, 66, 74, 75, 76 y las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16 de la manzanas 94. Del Radio "r" el total de las parcelas de las manzanas: 3, 4, 9.

**Residencial Mixto (RM):** Chacra 17b parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y el total de las parcelas de las manzanas: 40 y 39 y parte de la chacra 23 (esquina noroeste) y parte de la chacra 22.

**Reserva Residencial Mixto (REM):** Parte de la chacra 23 (esquina noroeste).

**Distritos Urbanos Especiales (DUE):** Del Radio "d" el total de las parcelas de las manzanas: 18 (a y b), 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 y b), 36 (a y b), 35 (a y b), 45 (a y b), 44 (a y b), 43 (a y b), 42 (a y b), 41 (a y b), 53 (a y b). Del Radio "c" el total de las parcelas de las manzanas: 32, 31 (a y b), 30 (a y b), 29, 28, 27 (a y b), 26 (a y b), 24 (a y b), 23 (a y b), 22 (a y b), 21 (a y b), 33 (a y b), 34, 35 (a, b, c y d), 36 (a y b), 37 (a y b), 38 (a y b), 39 (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), 10 (a y b), 9 (a y b). Radio "n" el total de las parcelas de las manzanas: 45, 46, 51, 50.

**Equipamiento (E1):** Del Radio "b" el total de las parcelas de la manzana: 69 y la parcela 1 de la manzana 94.

**Equipamiento (E2):** Del Radio "q" el total de las parcelas de la quinta 3.

**Equipamiento (E3):** El total de la chacra 18.

**Equipamiento (E4):** El total de las chacras 15 b, 16 (a y b) y las parcelas 1, 2, 3, 4 de la 15 a, el total de las parcelas de las quintas 14, 11, 15.

**Reserva Equipamiento (RE):** Del Radio "d" la parcela 4 de la manzana 56 y la manzana 34. Del Radio "c" la manzana 64. Del Radio "a" la manzana 13. Parte de las parcelas 4 y 8 de la chacra 19 del lote 3.

**Reserva Urbana (REU1):** Del Radio "a" el total de las parcelas de las manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 15, 14, 12, 11, 16, 17. Del Radio "d" el total de las parcelas de las manzanas: 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 55, 54, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 34, 33, 32, 31, 30, 17. Del Radio "c" el total de las parcelas de las manzanas: 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 40, 25.

---

**Reserva Urbana (REU2):** El total de la chacra 21 y parte de la 22.

**Uso Específico Ferrocarril (UE1):** Comprende el predio delimitado por las calles San Martín, Balcarce, Circunvalación Este y colindante a las manzanas 30, 29, 28, 27, 26 del Radio "b".

**Uso Específico Gendarmería (UE2):** Comprende la parcela 2 de la quinta 7 en el Radio "o".

**Uso Específico Hospital (UE3):** Comprende la quinta 10 del Radio "n" y la manzana 99 del Radio "m".

**Uso Específico Aeródromo (UE4):** Comprende la chacra 8 del lote 4.

**Uso Específico Escuela Agrotécnica (UE5):** Comprende la parcela 2 de la chacra 9.

**Uso Específico Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales (UE6):** Comprende la chacra 22 del lote 4.

**Uso Específico Cementerio (UE7):** Comprende la parcela 11 de la chacra 17 b del lote 3.

**Uso Específico Fábrica Durlock (UE8):** Comprende la parcela 2 de la chacra 17 b del lote 3.

**Uso Específico Basurero (UE9):** Comprende la chacra 9 del lote 4.

**Uso Específico Frigorífico General Acha (UE10):** Comprende parte de la parcela 8 de la chacra 19 del lote 3.

**Reserva Industrial (RI):** Comprende la parcela 1 de la chacra 16 b del lote 3.

**Residencial Exclusivo (REX):** Comprende las parcelas 21, 30 y 3 de la chacra 13 del Radio "m". La quinta 1, 3 y 5 del Radio "n". La quinta 1, 8, y las parcelas 1, 7, 6, 5, 4, 3 de la quinta 7. Las manzanas 5, 6, 7, 8 del Radio "o".

**Precinto Uso Específico (PUE):** Parte de la parcela 4 de la chacra 19. La parcela 2 de la chacra 11.

**Recuperación (REC):** Comprende el total de las parcelas de las quintas 10 y 2; las manzanas 3, 4, 5, 10, 2, 9, 8, 7, 6, 13, 15, 12 (a, b, c y d), del radio "q".

**Complementario (CO1):** Comprende el total de las chacras 3, 4 (a y b), 5, parte de la 21 y la 22, y las quintas 1 y 2.

**Complementario (CO2):** Comprende el total de las chacras 11, 10, 8 (a y b), 7 (a y b), 6 (a y b), 13 a y las parcelas 1 y parte de la 15, 16, 14, 11, de la chacra 12 todas del lote 3. La chacra 10 del lote 4.

**Corredor de Servicios (CS1):** Comprende las quintas 6 y 7 y las manzanas 34, 35, 36, 37, 38 del Radio "n" y las manzanas 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 81 (a, b, c y d) del Radio "m".

**Corredor de Servicios (CS2):** Comprende el total de la parcela 17 y parte de las parcelas 11, 16, 14 y 15 de la chacra 12 del lote 3 y parte de la parcela 3 de la chacra 13 b del lote 3. El total del lote 9 y parte de las parcelas 8, 11 y 12 de la chacra 19 del lote 3, la manzana 16 y 18 del Radio "o".

## **CAPITULO 12. NOMENCLADOR DE USOS**

USOS SEGÚN ZONAS	ZC			R1			R2			RM			E			REM			REX1			CS1			CS2			REU1			REU2			CO1			CO2			RI													
	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH								
<b>AGRICULTURA</b>																																																					
Cereales, Oleaginosas, Forrajeras																																																					
Hortalizas, Legumbres, Huerta																																																					
Frutales																																																					
Flores y Plantas. Viveros																																																					
<b>SILVICULTURA</b>																																																					
Explotación bosques																																																					
Viveros de árboles forestales y frutales																																																					
<b>GANADERÍA Y OTROS</b>																																																					
Cría e invernada de Ganado; Bovino, Ovino y Caballar																																																					
Cría e invernada de porcinos																																																					
Tambos																																																					
Feed Lot																																																					
Stud																																																					
Cría de animales para pieles																																																					
Criadero de Aves																																																					
Criadero de Animales no Comprendidos en Otra Parte																																																					
Apicultura																																																					
<b>PESCA</b>																																																					
Criadero y vivero de peces																																																					
<b>RESIDENCIA</b>																																																					
Vivienda Unifamiliar																																																					
Vivienda Multifamiliar																																																					
Hogar de niños																																																					
Asilos																																																					
Geriátricos																																																					
Convento																																																					
Casa de pensión																																																					
<b>EDUCACIÓN</b>																																																					
Guardería																																																					
Preescolar																																																					
Escuela EGB																																																					
Escuela Polimodal-Técnica																																																					
Escuela con internado																																																					
Escuela Diferenciada																																																					
Institutos-Academias																																																					
Universidad o Terciaria																																																					
<b>CULTO, RECREACIÓN, CULTURA</b>																																																					
Templo																																																					
Biblioteca																																																					
Museo																																																					
Exposiciones Temporarias y/o Permanentes																																																					
Galería de Arte																																																					
Auditorio o teatro al aire libre																																																					
Cine-Teatro																																																					



USOS SEGÚN ZONAS	ZC			R1			R2			RM			E1/E2/E3			REM			REX1			CS1			CS2			REU1			REU2			CO1			CO2			RI		
	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH	P	C	PH
<b>CULTO, RECREACIÓN, CULTURA</b>																																										
Casas de Fiestas y Café Concert																																										
Boites, Club Nocturno Bailable, Cabaret, etc.																																										
Jardín Zoológico - Botánico																																										
Circo Rodante																																										
Club Deportivo con instalaciones al aire libre																																										
Club Deportivo con instalaciones cubiertas																																										
Club social y Cultural sin Deportes																																										
Centro Recreativo																																										
Natatorio Cubierto																																										
Gimnasio - Sauna																																										
Canchas de Paddle																																										
Cancha de Golf																																										
Canchas de Fútbol																																										
Club Hípico																																										
Club de Tiro																																										
Estadio																																										
Hipódromo																																										
Autódromo																																										
Velódromo																																										
Aeroclub																																										
<b>SANIDAD</b>																																										
Enfermería																																										
Dispensario 1º auxilios - Unidad Sanitaria																																										
Consultorios externos																																										
Sanatorio - Clínica con Internación																																										
Sanatorio - Clínica sin Internación																																										
Hospital																																										
Clínica Psiquiátrica																																										
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>																																										
Oficinas con acceso de público																																										
Oficinas sin Acceso de Público																																										
Correo Y Teléfono Central																																										
Sucursal de Correos Y Teléfono																																										
Comisaría. Destacamento																																										
Cuartel de Bomberos																																										
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>																																										
Depósito de Agua																																										
Bomba de Agua Municipal																																										
Depósito de Gas																																										
Planta Reductora de Gas																																										
Planta de Tratamiento Agua Potable																																										
Planta De Tratamiento de Efluentes Cloacales o Industriales																																										
Estación de Transformación Eléctrica																																										
Planta Transmisora de Radio, TV, Emisoras de TV y Radiofónicas con antena																																										
Planta Transmisora de Radio, TV, Emisoras de TV y Radiofónicas sin antena																																										

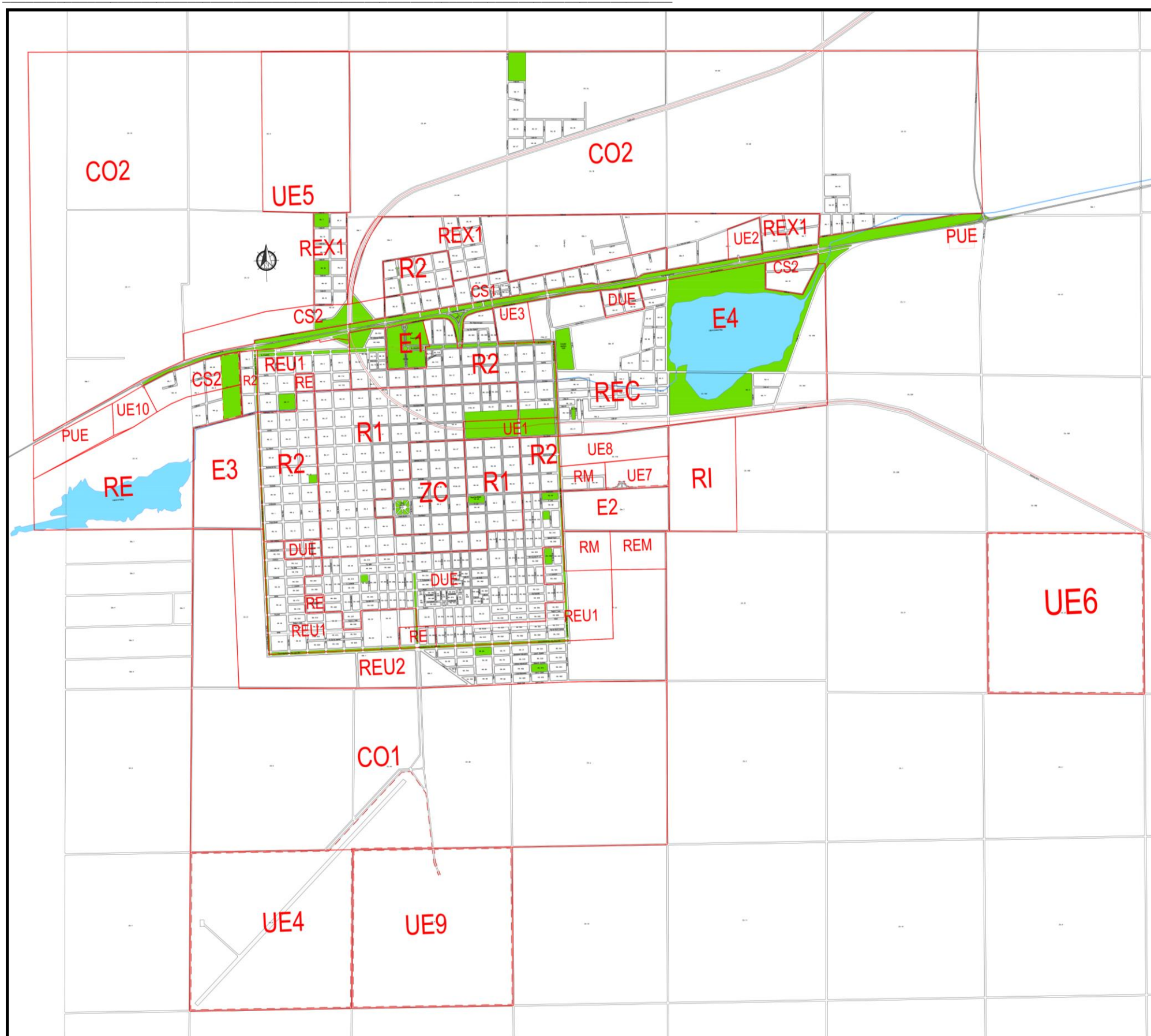






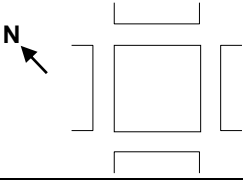
# **ANEXO 1**

## **PLANO DE ZONIFICACIÓN**



# **ANEXO II**

## **CERTIFICADO DE USO CONFORME**

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO . MUNICIPALIDAD DE GENERAL ACHA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO CERTIFICADO DE USO CONFORME										
1) APELLIDO Y NOMBRE DEL PETICIONANTE .....										
Domicilio .....										
Finalidad por la que solicita este Certificado (1): Transferencia de Dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión ..... (2)										
(1) Tachar lo que no corresponda o agregar la no indicada .....					Firma del peticionante					
(2) Indicar el uso .....										
2) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO										
CROQUIS DE UBICACIÓN (3)				NOMENCLATURA CATASTRAL						
				CIRC	SECC	FRAC	CH	QTA	MZ	PARC
				Dimensiones de la parcela Frente (m): Fondo (m):						
(3) Sobre la silueta de la Mz. Con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas										
					Firma y Sello Catastro Municipal					
3) UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO AL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO										
Localidad:					Zona:					
Uso Predominante:										
Uso Complementario:										
INDICADORES URBANISTICOS										
Uso	Cantidad de Viviendas por Parcela	FOT Máx.	FOS Máx.	CAS (%)	Retiros		Dimensiones mín. Parcelas			
					Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie	
Residencial										
Comercial										
Viv. temporaria										
SERVICIOS ESENCIALES										
	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica Domiciliaria	Alumbrado Público	Gas Natural				
Previstos para la Zona										
Existentes en la parcela										
4) El uso se clasifica como: PERMITIDO – PROHIBIDO (4), según la Clasificación de Usos (Capítulo XIV – Código de Ordenamiento Urbano)										
(4) Tachar lo que no corresponda										
Fecha de vigencia del CERTIFICADO URBANISTICO: 180 días corridos ( Art. 3.4 - Código de Ordenamiento Urbano)										
Fecha de otorgamiento					Firma y Sello Oficina de Planeamiento					



# **ANEXO III**

## **NOMENCLADOR DE INDUSTRIA**

**NOTA:** El presente nomenclador de Industria tiene como base el anexo I del Decreto 1741/96 Reglamentario de la Ley 11459 de Radicación Industrial de la Provincia de Buenos Aires.

<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. EXCEPTO BEBIDAS</b>	
GRUPO	CONCEPTO
<b>MATANZA DE GANADO Y PREPARACIÓN Y CONSERVACIÓN CARNE Y DERIVADOS</b>	
3	Matanza de animales, preparación y conservación
3	Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, incluso la elaboración de chorizos, grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne, y otros subproductos (cueros, huesos, etc)
2	Elaboración de fiambres, embutidos y similares
2	Elaboración de sopas que contienen carne
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LACTEOS</b>	
2	Fabricación de productos lácteos
2	Fabricación de helados (excepto los de venta directa y exclusiva al público)
<b>ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES</b>	
1	Envase y conservación de frutas, legumbres y hortalizas (excepto sopas)
2	Elaboración de sopas que contienen legumbres, hortalizas y frutas
<b>ELABORACIÓN DE PESCADO, CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS</b>	
2	Envase, conservación y procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos (excepto sopas)
2	Elaboración de sopas y otros productos de pescados y mariscos
2	Producción de harinas de pescado
<b>FABRICACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES</b>	
2	Elaboración de aceites y grasas no comestibles
2	Elaboración de aceites, grasas de origen vegetal y animal
2	Elaboración de sémolas y tortas de origen vegetal, incluso nueces.
<b>PRODUCTOS DE MOLINERA</b>	
2	Plantas de almacenamiento de granos, clasificación, limpieza y secado.
2	Elaboración de harina y sémola de papa
2	Molienda de granos, harinas, sémolas, cereales en grano, molienda de arroz, molienda de legumbres, y elaboración de alimentos para el desayuno.
2	Elaboración de tapioca, molienda de maíz húmedo
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA (EXCEPTO VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO)</b>	
1	Elaboración de productos de panadería (pan, pasteles y facturas, excepto venta directa y exclusiva al pub.
<b>ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y ARTÍCULOS DE CONFITERÍA</b>	
2	Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería
2	Elaboración de alimentos a base de nueces
<b>ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS</b>	
1	Elaboración de macarrones, fideos, alucuzcuz y productos farináceos similares (excepto venta directa y exclusiva al público)
2	Elaboración de frutas, legumbres, y hortalizas NCP (p/e: frijoles cocidos, azúcar de uva, y extracto de jugo)
1	Elaboración de productos derivados de almidón NCP

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

1	Elaboración de azúcar de arce, azúcar invertido y otros azúcares, excepto los azúcares de caña y remolacha
1	Fábrica y refinería de azúcar
2	Elaboración de café y sucedáneos del café, té, especias, condimentos, vinagre, levadura y productos a base de huevo.
1	Refinación de sal comestible
1	Elaboración de alimentos preparados para animales

### INDUSTRIAS DE BEBIDAS

GRUPO	CONCEPTO
2	Destilación , rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, producción de alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas.
2	Elaboración de vinos y sidra
2	Elaboración de bebidas malteadas y de malta
2	Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de bebidas y gaseosas
1	Producción de aguas minerales y aguas gasificadas
2	Elaboración productos de tabaco, de cigarrillos y preparación de hojas de tabaco

### TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

GRUPO	CONCEPTO
FABRICACIÓN DE TEXTILES	
2	Hilado, tejido y acabado de textiles
2	Desmontado de algodón
2	Preparación e hilatura de fibras textiles, tejedura de productos textiles
2	Acabado de productos textiles
2	Fabricación de tejidos estrechos, trencillas y tules.
2	Fabricación de hilados de filamentos sintéticos. (hilatura y tejedura de fibras artificiales compradas)
2	Fabricación de hilados de fibras de vidrio
1	Fabricación de artículos confeccionados en materiales textiles, excepto prendas de vestir
1	Fabricación de productos de tejidos de plástico, excepto prendas de vestir (p/e: bolsas y artículos p/ hogar)
1	Fábricas de tejidos de punto
2	Fabricación de tapices y alfombras
1	Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes
FABRICACIÓN DE TEXTILES, NCP	
2	Fabricación de tejidos de usos industrial, incluso mechas, productos textiles NCP (p/e: fieltro, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores)
2	Fabricación de pieles artificiales; crin de caballo
2	Fabricación de linóleo, y otros materiales duros para revestir pisos
2	Reciclamiento de fibras textiles
2	Lavaderos industriales
FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO	
1	Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel
2	Fabricación de prendas, accesorios, y guarniciones de piel
INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDANEOS DE CUERO Y PIELES, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS	
3	Curtido y adobo de cuero
3	Industrias de adobo y teñido de pieles
1	Fabricaciones de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir

1	Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares, y art. De talabartería y guarnicionerías
1	Fabricación de látigos y fustas
2	Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico

<b>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES</b>	
GRUPO	CONCEPTO
INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO, EXCEPTO MUEBLES	
2	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera(excepto los de venta directa y exclusiva al público)
3	Aserradero y acepilladura de madera, incluso subproductos, con procesos de tratamiento y preservación de madera.
2	Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros laminados y tableros de partículas
1	Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones
2	Fabricación de productos de tonelería de madera
1	Fabricación de envases de madera y de caña y artículos de menudos de caña.
1	Fabricación de cajas, jaulas, barriles, y otros recipientes de madera
1	Fabricación de materiales trenzables, cestas y otros artículos de madera y materiales trenzables
1	Fabricación de productos de madera y de corcho NCP
1	Fabricación e calzado confeccionado totalmente de madera
1	Fabricación de madera en polvo y aserrín
1	Procesamiento de corcho, fabricación de producto de corcho, pequeños artículos de madera, como herramientas, utensillos de uso doméstico, ornamentos joyeros y estuches, artículos de madera NCP.
FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METÁLICOS	
1	Fabricación de accesorios de madera como p/e. Percheros para ropa y cortinas (no muebles en pie)
1	Fabricación de muebles para máquinas de coser excepto los de metal
1	Fabricación de muebles y accesorios excepto los de plástico y metal

<b>FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL: IMPRENTA Y EDITORIALES</b>	
GRUPO	CONCEPTO
FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL	
3	Fabricación de pulpa de madera papel y cartón
2	Fabricación de tablero de fibra y otros tableros para la construcción
3	Fabricación de pasta de madera, papel y cartón
2	Fabricación de papel y cartón ondulado
3	Fabricación de papel de asbesto
1	Fabricación de envases y cajas de cartón
2	Fabricación de artículos de pulpa papel y cartón NCP
1	Fabricación de calzado de papel
3	Fabricación de papel y cartón de base para producir papel revestido, satinado, engomado y laminado, y cartón
1	Fabricación de artículos de papel y de cartón, como platos, utensillos, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador y bloque filtrantes.
IMPRESNTAS Y EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS	
2	Impresión y gofrado de papel de correspondencia y etiquetas (excepto venta directa y exclusiva al público)
2	Edición de libros, folletos partituras y otras publicaciones (excepto con venta directa y exclusiva al público)
2	Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas

2	Otras actividades de edición (fotografía, grabados, tarjetas postales, horarios, formularios, carteles, reproducciones de obra de arte, etc, excepto con venta directa y exclusiva al público)
2	Actividades de impresión (publicaciones periódicas, libros, mapas, partituras, catálogos, sellos postales, papel moneda) para editoriales, productores, organismos públicos, etc.
2	Actividades de servicio relacionadas con la imprenta (encuadernación , producción de caracteres de imprentas planchas de impresión, etc.)

<b>FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS, DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS</b>	
GRUPO	CONCEPTO
<b>FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES</b>	
3	Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos
3	Elaboración de combustible nuclear
3	Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno
3	Fabricación o fraccionamiento de productos de la industria de abonos nitrogenados (ácido nítrico, amoníaco, nitrato de potasio, urea)
3	Fabricación de carbón activado, preparados anticongelantes, productos químicos de uso industrial y en laboratorio.
3	Fabricación o fraccionamiento de abonos y plaguicidas
3	Fabricación de abonos nitrogenados fosfatados y potásicos puros, mixtos, compuestos y complejos,
3	Fabricación o fraccionamiento de plaguicidas y otros productos químicos de usos agropecuario
3	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio.
3	Fabricación de plásticos en formas primarias de cauchos sintéticos
3	Fabricación de fibras discontinuas y estopas de filamentos artificiales, excepto vidrio.
3	Fabricación de productos de caucho sintético en forma básica: planchas, varillas, tubos, etc.
<b>FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS</b>	
3	Fabricación de pinturas, barnices y lacas
3	Fabricación de drogas y medicamentos
2	Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados de tocador
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS, NCP</b>	
3	Fabricación de tintas de imprenta
3	Fabricación de bruñidores para muebles, metales, etc.
3	Fabricación de tintas para escribir y dibujar, producto de gelatinas, productos fotoquímicos, placas y películas, películas sensibilizadas sin impresionar y materiales vírgenes de reproducción
3	Fabricación de explosivos y municiones
3	Fabricación de velas y fósforos
3	Fabricación de artículos de pirotecnia
<b>REFINERÍA DE PETROLEO</b>	
3	Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón
2	Fabricación de briquetas de carbón de piedra, en lámina o con carbón comprado.
2	Fabricación de briquetas de lignito, en lámina o con carbón comprado
3	Fabricación de productos de hornos de coque
2	Fabricación de productos de la refinación del petróleo con materiales comprados
2	Fabricación de productos de asfalto
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO</b>	
3	Industrias de cámaras
3	Fabricación de cubiertas y cámaras de caucho

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

2	Recauchutado y renovación de cubiertas de caucho
2	Fabricación de materiales para la reparación de cámaras
2	Fabricación de productos de caucho NCP
2	Fabricación de calzado confeccionado principalmente de caucho vulcanizado y caucho moldeado
2	Fabricación de productos acabados y semiacabados de caucho natural y caucho sintético NCP (p/e: artículo de uso industrial, productos farmacéuticos y prendas de vestir)
2	Fabricación de balsas inflables (de caucho)
2	Fabricación de embarcaciones inflables (de caucho)
2	Reciclado de caucho
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLASTICOS NCP</b>	
3	Fabricación de espuma, polietileno y poliuretano
2	Fabricación de calzado de plástico
2	Fabricación de artículos de plástico NCP (vajilla de mesa, baldosas, materiales de construcción, etc.)
2	Fabricación de muebles de plástico

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS,  
EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON**

GRUPO	CONCEPTO
2	Fabricación de productos de cerámica no refractaria para usos no estructural (artículos de alfarería, loza, etc.)
2	Fabricación de ladrillos, mosaicos y baldosas
3	Fabricación de vidrio y productos de vidrio
2	Fabricación de espejos y vitraux
2	Fabricación de piezas aislante de vidrio
<b>FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS</b>	
2	Fabricación de productos de arcilla para construcción
2	Fabricación de productos de arcilla refractaria
2	Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural
2	Areneras
3	Fabricación de cemento, cal y yeso.
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, NCP</b>	
2	Fabricación de briquetas de turba (fuera de la turbera)
3	Fabricación de lana de vidrio
3	Fabricación de productos refractarios sin contenido de arcilla
2	Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento
2	Corte, tallado y acabado de la piedra (fuera de la cantera)
3	Fabricación de productos de asbesto, materiales de fricción, materiales aislantes de origen mineral, piedras de amolar, productos abrasivos, artículos de mica, grafito y otras sustancias de origen mineral NCP
2	Fabricación de aleaciones metalocerámicas (CERMET)
2	Fabricación de productos de grafito

**INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS**

GRUPO	CONCEPTO
<b>INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO</b>	
2	Fabricación de productos primarios de hierro y acero (excepto las operaciones de forja y fundición)

3	Fundición de hierro y acero
3	Forja de hierro y acero
INDUSTRIAS BÁSICAS DE METALES NO FERROSOS	
2	Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos (excepto las operaciones de forja y fundición)
3	Fundición de metales no ferrosos
2	Forja de metales preciosos y metales no ferrosos

<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO</b>	
GRUPO	CONCEPTO
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO	
2	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería
2	Fabricación de artículos de metal de uso doméstico, herramientas de mano del tipo utilizado en la agricultura, la ganadería y la jardinería, herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios, cerraduras y artículos de ferretería en general.
2	Fabricación de aparatos de cocina accionados a mano
2	Fabricación de recipientes de cierre herméticos
FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METÁLICOS	
2	Fabricación de productos metálicos de uso en oficinas (excepto muebles)
2	Fabricación de muebles metálicos de máquinas de coser.
2	Fabricación de lámparas de metal
2	Fabricación de muebles y accesorios de usos médico, quirúrgico y odontológico
2	Fabricación de muebles y accesorios de metal
2	Fabricación de productos metálicos
2	Fabricación de productos estructurales de metal
2	Fabricación de depósitos y tanques de metal para almacenamiento y uso industrial, calderas de calefacción central.
2	Taller de acondicionamiento de tambores
2	Fabricación de secciones metálicas de buques y gabarras
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS ESTRUCTURALES, NCP, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO	
2	Fabricación de accesorios de metales no ferrosos para tubos, productos de cable y alambre no ferroso hechos con varillas compradas
2	Fabricación de recipientes de metal para gas comprimido y gas licuado
3	Fabricación de radiadores
3	Almacenamiento y fraccionamiento de gases
2	Fabricación de generadores de vapor excepto calderas de agua caliente para calefacción central
2	Prensado y estampado de productos de metal
2	Tratamiento y revestimiento de metales (p/e: enchapado, pulimento, grabadura y soldadura, excepto con venta directa y exclusiva al público)
3	Talleres de galvanoplastia y cromados (excepto con venta directa y exclusiva al público)
2	Fabricación de sujetadores de metales, muelles, recipientes, artículos de alambre, artículos sanitarios de metal (p/e: lavabos, utensilios de cocina, cajas fuertes, marcos para cuadros, y cascos protectores)
2	Fabricación de válvulas y artículos de bronce para fontanería
2	Fabricación de hornos, hogares y otros calentadores metálicos no eléctricos.
2	Fabricación de hornos y calentadores no eléctricos de uso doméstico
1	Fabricación de equipo, partes y piezas de metal para iluminación, excepto los de usos en bicicletas y vehículos automotores.
1	Fabricación de equipo de iluminación para bicicletas
CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EXCEPTUANDO LA ELECTRICA	

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

2	Fabricación de motores y turbinas
2	Rectificación de motores
2	Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal
2	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera
2	Fabricación de piezas y accesorios de máquinas herramientas (motorizadas o no excepto con venta directa y exclusiva al público)
2	Fabricación de máquinas herramienta, piezas y accesorios para máquinas de trabajar los metales y la madera (no eléctricas)
2	Fabricación de maquinaria metalúrgica
2	Fabricación de moldes de fundición de metales
2	Fabricación de maquinaria y equipo especiales para las industrias, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.
2	Fabricación de bombas de laboratorio
2	Fabricación de hornos eléctricos de panadería
2	Fabricación de grúas de brazo móvil, equipo de elevación y manipulación para la construcción y la minería
2	Fabricación de maquinarias de envase y empaque, embotellado y enlatado, limpieza de botellas, calandrado
2	Fabricación de máquinas herramienta para el equipo industrial, excepto las de trabajar los metales y la madera (no eléctricas)
2	Fabricación de maquinarias para la elaboración de alimentos, bebidas y tabacos
2	Fabricación de maquinaria textil
2	Fabricación de maquinaria para imprentas, maquinarias para la industria del papel, máquinas para fabricar fibras e hilados artificiales, trabajar el vidrio y producir baldosas.
2	Fabricación de aparatos para galvanoplastia, electrolisis y electroforesis.
3	Fabricación de plataformas de perforación flotantes y torres de perforación de petróleo.
2	Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.
2	Fabricación de balanzas
2	Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
2	Reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO NCP EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA</b>	
2	Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores de refrigeración y aire acondic.
2	Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión
2	Fabricación de hogares y hornos no eléctricos para procesos industriales
2	Fabricación de maquinarias de elevación y manipulación, grúas, ascensores, máquinas de apilar, partes especiales, de equipo de elevación y manipulación.
3	Fabricación de camiones de uso industrial y tractores
2	Fabricación de aparatos autónomos de acondicionamiento de aire, refrigeración, ventiladores de uso industrial, gasógeno, aspersores contra incendios, centrifugadoras y otras maquinarias NCP
2	Fabricación de máquinas de coser, máquinas de lavandería, tintorería, incluso limpieza en seco y planchado.
2	Fabricación de armas portátiles y accesorios
3	Fabricación de artillería pesada y ligera, tanques
2	Fabricación de secadoras de ropa centrifuga
3	Fabricación de cocinas, refrigeradores, y lavarropas de usos doméstico
2	Fabricación de lavaplatos, excepto de los de uso doméstico
2	Fabricación de remolques de uso industrial, contenedores
2	Fabricación de carretillas, carros y porta cargas (incluso los de uso industrial)
2	Fabricación de máquinas de juegos mecánicos y accionadas por monedas
<b>CONSTRUCCIÓN DE MÁQUINAS Y APARATOS INDUSTRIALES ELÉCTRICOS</b>	
2	Fabricación de equipos de soldadura autógena
2	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos
2	Fabricación de dispositivos y aparatos de conmutación, equipos de distribución de energía eléctrica.



PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA - GOBIERNO DE LA PAMPA  
 - ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL ACHA -

2	Fabricación de equipos eléctricos de encendido y arranque para motores de combustión interna, embragues y frenos electromecánicos, dispositivos eléctricos de cronometría, control y señalización
2	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y comunicaciones.
2	Edición de grabaciones
2	Fabricación de discos gramofónicos, cintas magnetofónicas y cintas de computadora a partir de grabaciones originales, fabricación de discos flexibles, duros y compactos de computadora.
2	Fabricación de transformadores de radio
2	Fabricación de circuitos semiconductores
2	Fabricación de aparatos de señalización visual y acústica y de control de tráfico.
2	Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos.
2	Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos.
2	Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, productos conexos
2	Fabricación de aparatos de rayos X, aparatos electroterapeúticos
2	Fabricación de equipos de radar y de aparatos de control remoto
2	Fabricación de aparatos y artículos eléctricos de uso doméstico
2	Construcción de aparatos y suministros eléctricos, NCP
2	Fabricación de conmutadores, fusibles, tomas de corriente, enchufes, elementos conductores y limitadores de sobretensión
2	Fabricación de hilos y cables aislados
3	Fabricación de acumuladores, pilas y baterías primarias
3	Fabricación de lámparas y accesorios eléctricos
2	Fabricación de equipos de iluminación para vehículos automotores, electrodos de carbón y grafito, otros tipos de equipo eléctrico NCP

<b>CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES DE TRANSPORTE</b>	
<b>GRUPO</b>	<b>CONCEPTO</b>
3	Construcciones navales
2	Fabricación de motores y turbinas para propulsión marina
2	Fabricación de cabrestantes, poleas, polipastos, etc, de uso marino
3	Construcción y reparación de buques (excepto embarcaciones de deporte y recreo y de parte especiales de los buques)
2	Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de partes especiales de las embarcaciones
3	Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías.
3	Fabricación de vehículos automóviles
2	Fabricación de bombas y compresores para vehículos automotores
2	Fabricación de limpia para brisas y eliminadores de escarcha eléctricos
2	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores, remolques y semiremolques, partes y piezas de remolque.
2	Fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores y sus motores
2	Fabricación de sillones de ruedas motorizadas para inválidos
2	Fabricación de motocicletas
2	Fabricación de bicicletas y de partes y piezas de bicicletas
3	Construcción de aerodeslizantes
3	Fabricación de aeronaves y naves espaciales
2	Construcción de materiales de transporte, NCP
2	Fabricación de sillones de ruedas no motorizados para inválidos
2	Fabricación de vehículos de propulsión manual y tracción animal NCP
2	Fabricación de cochecitos para bebés

<b>FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONALES Y CIENTÍFICOS, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL NCP Y APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE OPTICA</b>	
GRUPO	CONCEPTO
2	Fabricación de equipos profesionales y científicos e instrumentos de medida y control NCCP
2	Fabricación de apósitos quirúrgicos y médicos, productos para suturas, vendas, cemento dental
2	Fabricación de otros tipos de maquinaria de usos especial NCP
2	Fabricación de aceleradores de partículas (ciclotrones y betatrones), detectores de minas
2	Fabricación de equipos, instrumentos y suministros quirúrgicos, médicos y odontológicos, aparatos ortopédicos y protésicos
2	Fabricación de equipos, instrumentos y aparatos para el equipo de verificación y control, excepto el equipo de control de procesos industriales
2	Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.
2	Fabricación de máquinas fotocopiadoras
2	Fabricación de instrumentos de ópticas y equipos fotográficos
2	Fabricación de equipos de control de procesos industriales
2	Fabricación de relojes

<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
GRUPO	CONCEPTO
1	Fabricación de joyas y artículos conexos
1	Fabricación de pulseras y brazaletes de metales preciosos para relojes, rubíes para relojes
1	Fabricación de instrumentos de música
1	Fabricación de artículos de atletismo y deportes
1	Fabricación de silbatos, cuernos de llamada e instrumentos de señalización acústica
1	Fabricación de artículos de deporte
1	Fabricación de mesas y equipos de billar de todas clases
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NCP	
2	Fabricación de papel carbón en rollos y hojas
3	Fabricación de materiales colorantes y pinturas para artistas
2	Fabricación de pequeños artículos de metal NCP
2	Fabricación de agujas para máquinas de tejer y coser
2	Fabricación de bicicletas para niños
2	Fabricación de juegos y juguetes NCP
2	Fabricación de plumas y lápices, joyas de fantasía, paraguas y bastones, plumas, flores artificiales, pipas para fumar, sellos baratijas, otros artículos manufacturados NCP

<b>CENTROS DE TRATAMIENTO Y RECICLADO</b>	
GRUPO	CONCEPTO
3	Centro de tratamiento de residuos y efluentes (industriales patogénicos u otros), excepto de residuos domiciliarios
3	Centro de reciclado de residuos y efluentes (de origen industrial, de servicios u otros) excepto de residuos domiciliarios
3	Centros de disposición final de residuos industriales

Referencias: NCP= no clasificados en otra parte

