

Código Urbano

Trenel 2024



AUTORIDADES	3
INTRODUCCIÓN	6
Objetivos	7
CAPÍTULO 1: MARCO JURIDICO NORMATIVO PROVINCIAL CON INCIDENCIA EN EL ORDENAMIENTO AMBIENTAL DEL TERRITORIO DE LA PAMPA	8
1.1 LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE FOMENTO	8
1.2 LEY PROVINCIAL Nº 935. CATASTRO	9
1.3 LEY PROVINCIAL Nº 3195. LEY AMBIENTAL	10
1.4 LEY Nº 1630. SOBRE PROHIBICIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y NORMAS DE APLICACIÓN.	11
1.5 LEY Nº 1321. SOBRE ÁREAS PROTEGIDAS.....	12
1.6 LEY Nº 2651: ESTABLECIENDO LOS CRITERIOS GENERALES DE CONSERVACIÓN, ORDENAMIENTO Y MANEJO DE ÁREAS PROTEGIDAS.	12
1.7 LEY Nº 1466 - ADHIRIENDO A LA LEY NACIONAL Nº 24.051, REFERIDA AL TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS PELIGROSOS.	13
1.8 LEY Nº 3288 DE GESTIÓN INTEGRAL DE PLAGUICIDAS.....	13
CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES Y DE INTERPRETACIÓN	16
2.1 PUBLICACIONES DEL PRESENTE CÓDIGO Y REFORMAS	17

2.2 DEFINICIONES.....	17
CAPÍTULO 3: EL TERRITORIO	25
3.1 CRITERIOS ORIENTADORES	25
ARTÍCULO 3.2 MODELO TERRITORIAL	27
ARTÍCULO 3.3 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.....	28
CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES.....	40
4.1 SUBDIVISIONES Y PARCELAMIENTO	40
4.2 VÍAS DE CIRCULACIÓN	43
4.3 PROCEDIMIENTO PARA FIJAR NOMENCLATURAS DE CALLES, PARQUES, PLAZAS, PASEOS U OTROS ESPACIOS PÚBLICOS	46
4.4 INDICADORES URBANÍSTICOS CAPACIDAD EDIFICATORIA Y DE OCUPACIÓN	47
4.4.1 Indicadores de Intensidad de Ocupación	47
4.4.2 Indicadores Morfológicos.....	49
4.5 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS PÚBLICOS.....	53
CAPÍTULO 5	57
: NORMAS ADMINISTRATIVAS	57
CAPÍTULO 6: USOS DEL SUELO	60
6.1 CLASIFICACIÓN DE USOS	60
6.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	62

6.2.1 Residencial.....	62
6.2.2 Comercial.....	63
6.2.3 Equipamiento	65
6.2.4 Servicios.....	67
6.2.5 Infraestructuras	72
6.2.6 Productivos.....	73
6.2.7 Usos Específicos.....	76
CAPÍTULO 7: REGULACIÓN PARTICULAR POR ZONA.....	77
7.1 ZONA C. COMERCIAL CENTRAL.....	77
7.2 ZONA RC. RESIDENCIAL CONSOLIDADO.....	77
7.3 ZONA RAC. RESIDENCIAL A CONSOLIDAR	78
7.4 ZONA REUC. RESERVA EXPANSIÓN URBANA A CONSOLIDAR	78
7.5 ZONA REUR. RESERVA EXPANSIÓN URBANA RESTRINGIDA.....	79
7.6 ZONA UE. USO ESPECÍFICO	79
7.7 ZONA UMC. USO MIXTO CONSOLIDADO	81
7.8 ZONA UMAC. USO MIXTO A CONSOLIDAR	81
7.9 ZONA AL. USO AGRO-INDUSTRIAL.....	82
7.10 ZONA CCS1. USO CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS	82
7.11 ZONA CCS 2 y 3. USO CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS....	83
7.11 ZONA CSR. CORREDOR SERVICIOS DE RUTA.....	83
7.12 ZONA PRI. PRECINTO INDUSTRIAL	84

7.13 ZONA PI. PARQUE INDUSTRIAL	84
CAPÍTULO 8: LOCALIZACIÓN DE USOS SEGÚN ZONA	86
CAPÍTULO 9: PATRIMONIO.....	101

AUTORIDADES

AUTORIDADES MUNICIPALES

Intendente Municipal de Trenel

Horacio Lorenzo

Departamento de Obras Públicas

MMO. Daniel Luis Massolo

MMO. Florencia Godoy Gonzalo

AUTORIDADES PROVINCIALES

Ministerio de Gobierno y Asuntos Municipales

Ministro. Jorge Luis Fernández

Subsecretaría de Asuntos Municipales

Rogelio Schanton

Dirección General de Planificación Territorial

Lic.Mg. Gabriel Reiter

Consultora Externa

Prof. Melina Lujan Arduso



INTRODUCCIÓN

En la actualidad, las gestiones Municipales tienen entre sus funciones el de atender, desde un enfoque integral, la Planificación de sus territorios, teniendo presente su crecimiento y desarrollo a mediano y largo plazo. Contar con un Código Urbano Ambiental, resulta indispensable para la gestión urbana ya que constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento territorial, urbanístico y ambiental, establecidas con carácter de instrumento regulatorio.

Si un municipio no regulara y supervisara el desarrollo tanto de sus zonas urbanas, como de su periurbano y la correcta convivencia de usos con las áreas rurales, la localidad, en este caso Trenel, crecería en forma inadecuada, según esquemas que sin duda alguna significarían conflictos de funciones, encarecimiento de servicios e infraestructuras deficientes, resultando en la pérdida general de calidad de vida y derivando en tensiones y restricciones a sus habitantes.

En este sentido, el propósito es construir un instrumento eficaz que facilite y contribuya al proceso de planificación, ordenamiento y fundamentalmente gestión territorial de la

localidad de Trenel, a partir de la materialización de concesos sobre características y rasgos de la ciudad deseada al año 2030.

El punto de partida de este instrumento fue la culminación del Plan Base de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PBDyOT) Trenel 2030, iniciado en el año 2020. El mismo fue elaborado de manera participativa obteniendo como productos finales el modelo deseado de localidad acompañado de una cartera de proyectos estratégicos.

Por lo tanto, el presente Código se propone definir, a partir de los productos consensuados, discutidos y elaborados en el PBDyOT, los marcos de referencias generales y particulares en materia de usos del suelo, subdivisión de la tierra, mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial, fundamentalmente desde una perspectiva de sustentabilidad ambiental. Este instrumento, no es sólo especificaciones normativas de un modelo a concretar en el futuro, sino que ofrece marcos para desarrollar gestiones y acciones presentes en un contexto cambiante, dinámico y complejo de circunstancias y posibilidades.

El Código Urbano Ambiental, pretende recuperar el rol activo del Estado municipal como principal actor del proceso de ordenamiento y gestión urbana, teniendo como principio rector y

transversal el enfoque ambiental y de desarrollo sostenible. Para ello, se proponen los siguientes objetivos.

Objetivos

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, regulando el proceso de desarrollo urbano y la ocupación del espacio.
- Promover y potenciar la convivencia adecuada entre los diferentes usos del suelo urbano y periurbano de la localidad.
- Orientar la localización de nuevos emprendimientos o actividades para evitar y minimizar conflictos territoriales/ ambientales, como así también, en la medida de lo posible, corregir efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas y apostando al desarrollo de nuevos espacios verdes.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, sitios, lugares o monumentos históricos y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural para la comunidad.
- Modernizar la gestión urbanística y territorial para la concreción de los objetivos del Plan Base de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- Definir la configuración de la trama urbana, resaltando potencialidades, y subsanando desequilibrios.
- Promover la consolidación de la trama urbana, facilitando la continuidad de las redes de infraestructura, reduciendo costos.
- Promover una ocupación equilibrada de los diferentes sectores, fomentando en especial el desarrollo de aquellas áreas postergadas a través de los años.
- Orientar el desarrollo industrial en el área programada para tal fin, protegiendo fundamentalmente la calidad de vida, el ambiente, el área urbana y aprovechando las vías de comunicación.
- Superar aquellos conflictos ambientales/urbanos que atentan contra el normal desarrollo de la localidad.

CAPÍTULO 1: MARCO JURIDICO NORMATIVO PROVINCIAL CON INCIDENCIA EN EL ORDENAMIENTO AMBIENTAL DEL TERRITORIO DE LA PAMPA

1.1 LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE FOMENTO

La misma establece que constituyen municipalidades todos los centros de población que tenga más de quinientos (500) habitantes o que sin tenerlos cuenten con desarrollo y posibilidades económico-financieras y una ley especial los declare como tal, determinando su ejido.

Son bienes propios de las Municipalidades y Comisiones de Fomento, todas las tierras fiscales que se encuentran dentro de los límites de sus respectivos ejidos, con excepción de aquellas que se hubieran reservado al Estado Nacional y la Provincia. Si la provincia necesitare utilizar un terreno de los comprendidos en este artículo, para obras de utilidad pública o interés general, la Municipalidad o Comisión de Fomento en su caso, deberá cederlo gratuitamente, siempre que no esté afectado con anterioridad a una obra comunal.

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 órdenes 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 LEY PROVINCIAL Nº 935. CATASTRO

Conforme lo establece la Ley Provincial de Catastro Nº 935, enmarcada en la Ley Nacional de Catastro Nº 20.440, la Dirección General de Catastro de la Pcia. de La Pampa constituye el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral.

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

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

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

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

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

Se establece como instrumento esencial el certificado catastral expedido por la Dirección General de Catastro, donde se acredita la existencia de la parcela y se determina sus elementos esenciales. También se deja expresado en relación a los fraccionamientos que, las modificaciones del estado parcelario en los inmuebles pertenecientes a las plantas urbanas y suburbanas, se registrarán 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 registrarán por las normas específicas de la materia.

1.3 LEY PROVINCIAL Nº 3195. LEY AMBIENTAL

Determina la política ambiental provincial. Es de orden público, de cumplimiento obligatorio para todos los municipios. Establece numerosos instrumentos de política y gestión ambiental entre los que se destacan:

El **Ordenamiento Ambiental del Territorio** se desarrollará la estructura de funcionamiento global del territorio provincial, debiendo cada Municipio y Comisión de Fomento definir su propio ordenamiento ambiental territorial que se definirá en cartografía y contendrá como mínimo la fijación del límite entre la zona urbana y la rural. En la zona rural no se consentirán aglomeraciones urbanas ni proyectos especiales de urbanizaciones abiertas. Dentro de la zona urbana, deberá definir como mínimo las siguientes áreas: residencial, industrial, de reserva de expansión, de usos especiales y recreativos.

La **Evaluación de Impacto Ambiental** es el procedimiento al que deberá someterse previo a su ejecución toda obra o actividad que sea susceptible de degradar el ambiente. Finalizado el mismo, se emite la Declaración de Impacto Ambiental, que será exigida por organismos de la Administración Pública Provincial y/o Municipal y será válida por un plazo de tres años.

La **Evaluación Ambiental Estratégica** tiene por objeto la evaluación de las consecuencias ambientales que determinadas políticas, planes y programas, pueden producir en el territorio y deberá considerar el ordenamiento ambiental de su territorio.

El **Plan de Gestión Ambiental** estructura y orienta y detalla en forma continua en el tiempo, los procesos y actividades del emprendimiento, susceptibles de impactar en el ambiente, la autoridad ambiental lo exigirá en el caso de que lo crea conveniente.

Los **instrumentos de control y fiscalización de las actividades antrópicas** se utilizarán en el seguimiento de las mismas y se destacan la vigilancia, inspecciones, fiscalizaciones, entre otros.

Otros instrumentos son La **auditoría ambiental**, la **educación ambiental**, el **acceso libre a la información ambiental**, la

participación ciudadana mediante consultas o audiencias públicas; el **seguro ambiental y la salud ambiental**.

Entre otros alcances establece las funciones del Ente de Políticas Ambientales y abarca otros aspectos como: protección de la biodiversidad biológica, bioseguridad, residuos urbanos, eléctricos y electrónicos.

1.4 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 distingan 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.

1.5 LEY N° 1321. SOBRE ÁREAS 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.

1.6 LEY N° 2651: ESTABLECIENDO LOS CRITERIOS GENERALES DE CONSERVACIÓN, ORDENAMIENTO Y MANEJO DE ÁREAS PROTEGIDAS.

Establece que los espacios naturales o antropizados ubicados en territorio provincial que revistan importancia ecológica, económica, social, histórica o estética podrán ser declarados "áreas protegidas" bajo el régimen establecido por la Ley, a los efectos de su recuperación, preservación, conservación, restauración y aprovechamiento de sus recursos naturales y de sus servicios ecosistémicos, armonizando las actividades que se cumplan en los mismos.

1.7 LEY Nº 1466 - ADHIRIENDO A LA LEY NACIONAL Nº 24.051, REFERIDA AL TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS PELIGROSOS.

Define a un residuo peligroso y sus distintas categorías y establece la obligatoriedad de aquellas actividades que generen residuos peligrosos de inscribirse en el Registro Provincial de Generadores, Operadores y Transportistas de Residuos Peligrosos, también deberán hacerlo los transportistas y operadores de los mismos, al efecto de obtener un certificado ambiental que se renueva anualmente.

1.8 LEY Nº 3288 DE GESTIÓN INTEGRAL DE PLAGUICIDAS.

Complementa la normativa de presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión de los envases vacíos de fitosanitarios. Crea el Registro Provincial de Sistema de Gestión Integral de Envases Vacíos de Plaguicidas, el Registro Provincial de Centro de Acopio Transitorio (C.A.T.) y Centros de Acopio Primario (C.A.P.), el Registro Provincial de Co-registrantes del Sistema de Gestión Integral de Envases Vacíos de Plaguicidas, el Registro Provincial de Registrantes del Sistema de Gestión Integral de Envases Vacíos de Plaguicidas, y el Registro Provincial de Operadores de Envases Vacíos de Plaguicidas del Sistema Gestión Integral de Envases Vacíos de Plaguicidas.

La Ley limita la aplicación por vía terrestre de plaguicidas a **una distancia de 500 metros de las zonas urbanas, y de 3000 metros en la aplicación por vía aérea.** En cuanto a los establecimientos rurales -como las escuelas- prohíbe la dispersión del producto mientras el predio se encuentre en funcionamiento.

Son tres las autoridades de aplicación: el Ministerio de la Producción en lo relativo al uso, la Subsecretaría de Ambiente para envases y residuos y el Ministerio de Salud en lo atinente al uso de plaguicidas y la salud pública.



CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES Y DE INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 1º Alcance de la Norma

El presente Código Urbano Ambiental, en adelante el Código, configura la pieza legal necesaria para regular en lo que refiere: zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, infraestructura de servicios y a la protección de sitios, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

ARTÍCULO 2º Ámbito de aplicación

Todas las actividades a efectuarse dentro del ejido de Trenel que requieran para su construcción, funcionamiento o desarrollo, una correcta localización por parte del estado local, estarán sujetas a las disposiciones del presente Código en función del interés público y social, la seguridad, el desarrollo y el cuidado del medio ambiente.

ARTÍCULO 3º Autoridad de aplicación

Se designará como Autoridad de Aplicación del presente Código al organismo cuyas misiones y funciones se correspondan con la planificación física de la localidad.

ARTÍCULO 4º Interpretación de las normas

En la interpretación de las normas de éste Código, se atenderá a las facultades del Municipio atribuidas en la Ley Orgánica de las Municipalidades y Comisiones de Fomento Nº1597, por la Ley Ambiental Provincial Nº 3195. Ley Provincial Nº935. Catastro. En todas las oportunidades que hubiere que interpretarse alguno de los preceptos contenidos en el presente código, se tendrá especialmente en cuenta el espíritu con el que el mismo se confeccionó y las discusiones en las rondas de presentación y los diferentes intercambios realizados en el marco de los talleres participativos del Plan Base Trenel 2030. Especialmente se tendrá en cuenta los principios de Equilibrio Territorial, Gobernabilidad, Sustentabilidad, Sociabilidad y Competitividad.

2.1 PUBLICACIONES DEL PRESENTE CÓDIGO Y REFORMAS

ARTÍCULO 5º **Publicación**

A partir de la puesta en vigencia del presente Código será responsabilidad del organismo a cargo de la aplicación, realizar la publicación correspondiente otorgándole la publicidad necesaria para conocimiento del público especializado y del público en general.

ARTÍCULO 6º **Reformas de la norma**

El texto del presente Código podrá ser objeto de un reordenamiento cuando se incorporen modificaciones o agregados que lo hagan necesario. Los diferentes Bloques Políticos, Organizaciones Públicas, e Instituciones Privadas podrán aportar ideas y proyectos tendientes a actualizar el Código Urbano Ambiental, ampliando y consolidando la participación social. De este modo se lograría un amplio consenso acerca de las reformas o adecuaciones a realizar sobre dicha norma, apuntado siempre a favorecer el desarrollo local y a potenciar las fuerzas productivas sin deteriorar la calidad de vida urbana.

ARTÍCULO 7º **Revisión obligatoria**

El mismo deberá ser revisado en un periodo máximo de 5 años dando cumplimiento a lo establecido en la ley ambiental provincial N°3195.

2.2 DEFINICIONES

ARTÍCULO 8º **Relativas al Terreno:**

- Bloque: unidad del terreno rodeada por calles, vías de circulación u otra clase de espacio público.
- Cota de parcela: es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela en relación a la cota de la vereda. En los casos en que la cota de la parcela sea inferior a la cota de vereda, las alturas máximas deberán ser desde esta última.
- Cota de vereda: es la correspondiente al nivel de acera, medido en el punto medio de la Línea municipal correspondiente al frente de cada parcela.

- Cota 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 localidad.
- Englobamiento: unificación de dos o más parcelas.
- Fachada de fondo: es la fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- Fachada de frente: la que se encuentra en el frente de la parcela, comunicada de manera directa con el espacio público.
- Fachada lateral: las que se localizan en las líneas divisorias laterales de las parcelas.
- Fachada interna: las localizadas en el interior de la parcela que no tiene contacto con la vía pública o con el centro de manzana.
- Factor de ocupación del suelo (FOS): porcentaje máximo de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.
- Fraccionamiento: toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia la apertura de calles.
- Frente de parcela: es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales, que limita una parcela de la vía pública.
- Frente de parcela en esquina: en lotes esquineros se considera como frente el lado de menor extensión.
- Línea divisoria de fondo de parcela: es la línea opuesta y más distante a la línea de frente de parcela.
- Línea divisoria lateral de la parcela: es la línea comprendida entre el frente y el fondo y constituye el límite lateral de la parcela.
- Línea municipal: línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la señalada por el municipio para las futuras vías públicas.
- Línea de edificación: es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma, generalmente coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio.

- Línea de ochava: es la línea que delimita la vía pública en las esquinas.
- Manzana: unidad de terreno rodeada de vía pública, cuya superficie no sea superior a 1.5 Ha y la longitud de sus lados no sea inferior a 40m ni mayor de 150m.
- Parcela: superficie indivisa, delimitada por polígonos y designada como tal en los de mensura registrados por la autoridad competente.
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.
- Parcela intermedia: aquella que no es parcela de esquina.
- Parcela pasante: aquella conectada a la vía pública por dos frentes opuestos.
- Parcela interior: aquella que no tiene frente a la vía pública.
- Parcela no-conforme: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada distrito o zona.

- Subdivisión: cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.
- Urbanización: toda subdivisión de tierras que implique la apertura de nuevas calles o la prolongación de las existentes con el objeto final de crear lotes o parcelas.
- Urbanización especial: la que implique normas particulares para su desarrollo.
- Vía pública: espacio abierto al tránsito peatonal o vehicular, designado por la municipalidad (Ej. Calles, avenidas, etc.).

ARTÍCULO 9º **Relativas a los usos:**

- Unidad de uso: ámbito compuesto de uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.
- Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el edificio, estructura o terreno ha sido diseñado, construido, ocupado o mantenido.

- Uso conforme o permitido: todos aquellos usos que pueden desarrollarse en las parcelas de una zona determinada, en base a las normas establecidas.
- Uso no permitido: todo aquel que por sus características es considerado inadmisibles para una zona y no puede ser aprobado bajo ningún concepto.
- Uso no conforme: toda actividad que se encuentra en desarrollo en una parcela al momento de entrar en vigencia el presente código y que por sus características resulta inadmisibles para esa zona. Se tratará de neutralizar los efectos negativos de no ser viable su erradicación, la existencia de los mismos no es motivo para justificar la habilitación de usos similares dentro de la misma zona, ni para permitir posibles ampliaciones.
- Uso principal: actividad a impulsar desde la gestión oficial facilitando el desarrollo de la misma por sobre los usos complementarios.
- Uso complementario: actividad destinada a satisfacer dentro de una parcela o zona las funciones necesarias para el correcto desarrollo del uso principal.

- Uso condicionado: su localización en una determinada zona estará sujeta al cumplimiento de determinados requisitos tendientes a no perjudicar a través de efectos negativos el desarrollo de los usos principales y/o complementarios.
- Uso específico: es aquel que por sus características no genera zonas.

ARTÍCULO 10º **Relativas al ejido urbano:**

- Altura máxima de edificación: Plano vertical medido desde el nivel vereda hasta el borde superior del edificio que determina la altura máxima de edificación.
- Áreas especiales: aquellas que por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales o históricas, requieren de una consideración especial ante proyectos de ordenamiento urbano buscando proteger y promover esos valores que las diferencian del resto de los espacios.
- Edificio: cualquier estructura construida con el objetivo de albergar personas, animales o bienes muebles de diferente clase, que se encuentra fija al suelo de forma permanente.
- 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 al multiplicarse por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima a edificarse sobre la misma.
- Patio: es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, a través del mismo se ventilan e iluminan los diferentes locales de un edificio.
- Patio auxiliar: área descubierta ubicada entre los volúmenes contruidos de una parcela que por sus dimensiones no es apto para conformar un espacio urbano.
- Patio apendicular: espacio descubierta ubicado entre tres volúmenes contruidos, con un lado abierto hacia el espacio libre urbano, cuyas dimensiones lo califican como apto para la iluminación y ventilación de locales.
- Patio principal: espacio delimitado por el volumen edificado y el Centro de manzana.
- Patio interno: es el espacio descubierta, cerrado en todo su perímetro por construcción.
- Local: se denomina de esta manera a cada una de las partes cubiertas y cerradas en las que se subdivide un edificio.

- Tejido urbano: conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- Tipologías edilicias:
 - Entre medianeras (construcción cuyos laterales coinciden con los límites medianeros).
 - Perímetro libre (edificación donde las fachadas no están en contacto con los linderos).
 - Perímetro semi-libre: (construcción en donde uno de sus lados se encuentra adosado a una medianera y el otro presenta una fachada abierta).
- Coeficiente de absorción 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.
- Volumen edificable: es el volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las normas establecidas en el presente código.
- Volumen edificado: es el volumen total construido en la parcela.
- Volumen no conforme: es el volumen que se encuentra construido y no se ajusta a las normas establecidas en el código.

ARTÍCULO 11º **Relativas a la edificación:**

- Construir: Edificar.
- Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado.
- Reconstruir: edificar de nuevo en el mismo lugar, lo que antes estaba, rehacer una instalación.
- Reciclar: modificar o transformar un edificio, con el objeto de cambiar su uso o destino sin cambiar sus volúmenes.
- Reformar: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado.



CAPÍTULO 3: EL TERRITORIO

A continuación se expondrán en primer orden los criterios orientadores que actúan como sustento de las disposiciones que, en materia de subdivisión, espacio público, morfología, protección del patrimonio, uso del suelo, desarrollo y renovación urbana y calidad ambiental, regularán al territorio Municipal. Seguidamente, se sintetizan una serie de objetivos de estructuración física, los cuales fundamentan las normas establecidas en el presente Código, partiendo de la realidad actual en la ocupación del territorio a fin de alcanzar a través de la aplicación y gestión el modelo deseado para la localidad.

3.1 CRITERIOS ORIENTADORES

ARTÍCULO 12º **Sobre la Expansión del Área Urbana**

Al analizar la expansión de la mancha urbana de la localidad de Trenel vemos que la misma ha mantenido un desarrollo compacto con bajas densidades y una distribución homogénea en torno al eje estructurado que representan las vías del ferrocarril y el casco histórico local. Sin embargo pueden apreciarse en los últimos años pequeños loteos, en diferentes puntos cardinales, que ponen en riesgo el modelo compacto de desarrollo urbano hasta aquí alcanzado.

En tal sentido se considera necesario promover el criterio de completamiento del tejido urbano generando la integración social de los nuevos habitantes y disminuyendo los costos derivados de la extensión de las redes de servicios.

La expansión hacia la ruta provincial Nº4 se ve condicionada por la presencia del Frigorífico Trenel en el acceso de la localidad, el cual presenta uno de los principales desafíos a la hora de lograr armonía y convivencia entre usos productivos, residenciales y de servicio. No obstante se comienza a observar el emplazamiento de emprendimientos de servicios en torno a la mencionada ruta sin regulación, a lo cual, entre otros factores, este Código busca dar respuestas. A ellos se suma el “Nuevo parque Industrial” de la localidad emplazado y en incipiente proceso de consolidación al norte de la RPNº4.

El área al norte de las vías del ferrocarril y sobre el acceso Este Gobernador Rubén Hugo Marín, presenta bajas densidades y por ende importantes oportunidades para la consolidación de dichas áreas como urbanas.

En cuanto a las viviendas de interés social se propone adoptar un criterio de dispersión en la localización de las mismas en diferentes puntos de la localidad, cuando existan espacios vacantes en manzanas consolidadas o de proyectarse nuevas manzanas que las mismas también se distribuyan de manera equilibrada en el

territorio evitando la sectorización residencial la cual puede derivar en procesos de segregación socio espacial.

Contener el desarrollo especulativo de nuevos loteos discontinuos a la mancha urbana original es primordial a fin de evitar la disrupción en la continuidad urbana y las consecuencias derivadas de una localidad dispersa y fraccionada en términos territoriales.

ARTÍCULO 13º Sobre el Desarrollo Corredores

La estructuración urbana de la localidad de Trenel en torno a corredores estratégicos constituidos y/o en proceso de consolidación representa un desafío para los próximos años. Los mismos fueron identificados y caracterizados en el proceso de zonificación a fin de orientar hacia ellos diferentes actividades otorgando en cada caso las condiciones necesarias para el normal desenvolvimiento de las diferentes actividades económicas proyectadas.

Los accesos a la planta urbana y los espacios lindantes a la RPNº4 permiten vislumbrar una vinculación coherente con la red vial regional y un potencial desarrollo sobre los mismos a través de mecanismos de regulación. La tipificación de los diferentes

corredores se basó en criterios de especialización funcional con el objeto de promover la identidad de los mismos.

ARTÍCULO 14º Sobre la Promoción de la Calidad Ambiental

Se piensa en una localidad planificada desde un enfoque de sustentabilidad ambiental, con tres pilares entramados fundamentales: ambiental, social y económico (y un cuarto transversal que es el espacial). Sin lugar a dudas, el elemento central de la sostenibilidad es haber reconocido que los costos ambientales de la urbanización no pueden ser transferidos a las generaciones futuras. Para ello es necesario continuar trabajando en planificar y ordenar la localidad con el objetivo principal de mejorar los niveles de calidad de vida y consumo de la población en el territorio lo cual implica no solo cambios en cuanto a la gestión del territorio, sino también cambios sociales en cuanto a las pautas de consumo.

En la presente normativa, los criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se basan en los marcos normativos provinciales y nacionales. Considerando que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, el municipio a través de las nuevas normativas provinciales debe asumir competencias para la

protección del ambiente a través de diferentes procedimientos a ejecutar localmente.

ARTÍCULO 15º **Sobre la localización de usos**

En lo que refiere a la localización de actividades, la presente normativa se sustenta en criterios que tienden a la sustentabilidad y convivencia de usos entre aquellos residenciales, de servicios y económicos productivos. En línea con ello se considera que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales, en niveles de baja complejidad, son factibles de convivencia en el territorio. Al mismo tiempo es deseable una distribución homogénea de las mismas lo cual facilite las relaciones de cercanía y el comercio de barrio y/o proximidad.

Por otra parte la orientación de actividades comerciales en torno a corredores lineales permite profundizar y consolidar la caracterización de una zona a través de una función y perfil predominante.

En relación a los usos productivos y depósitos la localidad presenta una importante concentración en dos sectores del área urbana uno de ellos ubicado al noroeste de la localidad y otro hacia el este, este último con menor grado de consolidación. Los bordes de ruta y el Parque Industrial permiten planificar sectores

destinados a usos productivos y depósitos de bajo y mediano impacto. Por otra parte las industrias localizadas al norte y al sur de la localidad condicionan y restringe el desarrollo en torno de las mismas generando la necesidad de establecer zonas de resguardo en torno a las mismas en las cuales se restrinjan especialmente los usos residenciales, comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 3.2 MODELO TERRITORIAL

ARTÍCULO 16 º **Modelo Territorial Deseado**

El Modelo Territorial deseado para la localidad de Trenel surge del trabajo realizado a través del proceso de planificación participativa en el Plan Base Trenel 2030. El mismo sintetiza el conjunto de criterios orientadores que a continuación son expuestos y cuya concreción permitirá potenciar las cualidades de la actual estructura urbana y territorial, corregir los desajustes y desequilibrios que hoy se dan y orientar las dinámicas urbanas en base a los siguientes lineamientos:

- Planificar la localidad con una perspectiva de sostenibilidad social, económica y ambiental; por medio de un proceso participativo donde la comunidad de Trenel defina sus objetivos y como

alcanzarlos, buscando su desarrollo local, en relación con un contexto histórico, cultural, económico, político, institucional y geográfico.

- Consolidar el proceso de ordenamiento territorial local, definiendo estrategias de organización del uso y ocupación del territorio bajo criterios sustentados en estudios de carácter diagnóstico y consultivo, logrando la convivencia entre actividades residenciales, productivas, de servicios y comerciales.
- Adoptar una política activa que coloque al patrimonio cultural, histórico y natural una función en la vida colectiva de la localidad, apostando a la conservación, mantenimiento y revalorización del mismo.
- Lograr con acciones concretas la consolidación y el completamiento de la traza urbana ya delineada según criterios ambientales y de capacidad de carga de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- Ampliar la estrategia competitiva local, apostando a la ampliación de la matriz productiva, impulsando una serie de iniciativas públicas y privadas que estimulen el aumento de puestos de empleo, el crecimiento de diferentes sectores y la diversificación de la base productiva de la economía

local, teniendo como premisa central la sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 3.3 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 17 ° Zonificación de usos de suelo

Concebimos la zonificación de los usos del suelo como un instrumento normativo cuya aplicación contribuirá a promover el desarrollo del territorio, facilitando el funcionamiento de las diferentes actividades, la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

A los efectos de la implementación de la leyes 3195 y 3288, la superficie total del ejido queda dividida en las siguientes aéreas (anexo I):

- Área Urbana
- Área Periurbana
- Área Rural.

ARTÍCULO 18 ° **Área Urbana**

Las áreas urbanas de cada territorio municipal son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Dentro de las mismas cada Municipio y CDF deberá promover el ordenamiento en el uso comercial y de servicios, mejorar la calidad de los espacios públicos, promover una morfología compacta en la edificación, preservar los edificios de valor patrimonial y promover las inversiones privadas asociadas a las actividades permitidas según uso de cada área. Las Áreas Urbanas se podrán subdividir según el Plano de Clasificación de Usos del Suelo en diferentes zonas.

ARTÍCULO 19 ° **Área Periurbana**

Zona circundante al área urbana y de transición hacia el área rural, que se mide desde la última línea de edificación y será determinada y localizada por cada Municipio y Comisión de Fomento en el mapa territorial.

ARTÍCULO 20 ° **Área Rural**

Es toda aquella superficie territorial dentro del ejido municipal, que se encuentra por fuera del Área Urbana y Periurbana. Se caracteriza por el uso y apropiación de los recursos naturales, propiciando procesos económicos productivos, culturales, sociales y políticos, donde las actividades vinculadas al

sector primario (agricultura, ganadería, forestación, etc.), tienen primordial relevancia. Sobre las mismas se deberá promover la sustentabilidad de los sistemas productivos, la preservación de la cultura, la inclusión étnica, y la preservación de los recursos evitando el desarrollo de urbanizaciones.

ARTÍCULO 21 ° **Límites de zona**

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación, la superficie total del ejido quedará dividida en las siguientes zonas, localizadas cada una de ellas las áreas que se detallan:

C	COMERCIAL CENTRAL
RC	RESIDENCIAL CONSOLIDADO
RAC	RESIDENCIAL A CONSOLIDAR
REUC	RESERVA EXPANSIÓN URBANA A CONSOLIDAR
UE	USO ESPECÍFICO
UMC	USO MIXTO CONSOLIDADO
UMAC	USO MIXTO A CONSOLIDAR
CCS	CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS
REUR	RESERVA EXPANSIÓN URBANA RESTRINGIDA
AI	AGRO INDUSTRIAL
PRI	PRECINTO INDUSTRIAL
PI	PARQUE INDUSTRIAL
CSR	CORREDOR SERVICIOS DE RUTA
ZA	ZONA AGRÍCOLA

Ilustración 1 Zonificación Trenel



A continuación se detallan las zonas comprendidas dentro del área urbana, del área periurbana y rural.

ÁREA URBANA

- C: Comercial Central.
- RC: Residencial Consolidado.
- RAC: Residencial a Consolidar.
- REUC: Reserva Expansión Urbana a Consolidar.
- UE: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, y 15. Usos específicos.
- UMC: Uso Mixto Consolidado.
- UMAC: Uso Mixto a Consolidar.
- PRI: Precinto Industrial 2.
- CCS: 2 y 3 Corredor Comercial y de Servicios.

ÁREA PERIURBANA

- UE: 1,14
- REUR: Reserva Expansión Urbana Restringida.
- AI: Agro Industrial 1 y 2
- PRI: Precinto Industrial 1.
- CCS: Corredor Comercial y de Servicios 1.
- CSR: Corredor de Servicios de Ruta 1, 2, 3.
- CCS: Corredor Comercial y de Servicios 3.

ÁREA Rural

- ZA: Zona Agrícola.
- AI. Agro Industrial 3 y 4.

- **ÁREA URBANA:**

- **C –Comercial Central:** Área comprendida en el Radio “e” , entre las calles 9 de Julio, Juan B.Justo, y las calles Av.San Martín y J.A.Roca. Ocupando las manzanas 33;34;35;36;45;49;55;56;57; Excluyendo las Zonas: UE10 (Mz.46;47;48), UE11 (Mz.57 Parcela30), y UE12 (Mz 54).
- **RC1- Residencial Consolidado 1:** Área comprendida en el radio “e”, ocupando las manzanas 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30;31;32;37;38;39;40;42A;42B;43;44;50;51;52;53;58;59; 60A;60B;64,65,66;67;68;71;72A;72B;73;74;75;76;77;78; 79A;79B;79C;79D;86;87;88A;88B;89;96;97;Qta3; y del Radio “g” las manzanas 5; 6A y 6B. Excluyendo de esta Zona la superficie de la parcela 3 de la Mz. 69, y la Mz.70 del Radio “e” correspondientes a UE13; y las superficies afectadas por la Zona CCS2 sobre la calle España.
- **RC2- Residencial Consolidado 2:** Área comprendida en el Radio“b”y“e”, ocupando en el Radio “e” las manzanas 2;3;5;6;16;17;18;19;20A;20B. Y en el Radio “b” las manzanas 49A; 49B; 50; 62;63;64. Excluyendo de esta Zona el UE4 (Mz. 4, Parcela 1) y la superficie afectada por la Zona CCS2 sobre calle Atilio G. Falomir.
- **RAC1-Residencial a Consolidar 1:** Área comprendida en el Radio “d” por las manzanas 15;16;17;18A; 18B;31,32 y la Quinta 1.

- **RAC2-Residencial a Consolidar 2:** Área comprendida en el Radio “e” por las manzanas 41A;41B;61A;61B;62;80A;80B;82; y la parcela 2 de la Qta.1. Excluyendo las superficies afectadas por CCS2 sobre la calle España.
- **RAC3-Residencial a Consolidar 3:** Área comprendida en el Radio “e” por las manzanas 7;8;9;12;13;14;15 y en el Radio “b” las Quintas 13; 14 y 15, y las manzanas 26;27;40;41;42.
- **RAC4-Residencial a Consolidar 4:** Área comprendida en el Radio “g” por las manzanas 25;26;35;36 , el 50% de la Parcela 1 de la Mz. 15 excluyendo las superficies ocupadas por UE9 y UE15; y el 50% de la superficie de la Quinta 9 lindando de frente con la manzanas 25 y 36 excluyendo la superficie correspondiente a UMAC3.
- **RAC5-Residencial a Consolidar 5:** Área comprendida en el Radio “f” por las manzanas 51;52;57;58.
- **RAC6-Residencial a Consolidar 6:** Área comprendida en el Radio “a” por las manzanas 53;54;59;69;70A;70B,Qta.18; y la superficie proyectada por intersección de las calles El Algarrobo y Güemes, dentro de la Chacra 8, lindando con la Quinta 18 al Sur, y las manzanas 53 y 59 al Noreste.
- **RAC7-Residencial a Consolidar 7:** Área comprendida en el Radio “a” por las manzanas 8;9 y 10.

- **REUC1-Reserva Expansión Urbana a Consolidar 1:** Área comprendida en el Radio “a” conformada por las quintas 11 y 12; y la superficie proyectada por la calle El Algarrobo sobre la Chacra 8 frente a la Qta.11.
- **REUC2-Reserva Expansión Urbana a Consolidar 2:** Área comprendida en el Radio “b” conformada por las Quintas 10 y 11. Y una superficie continua de 51.461,50 m2 correspondiente a parte de la Chacra 4 Parcela 2.
- **REUC3-Reserva Expansión Urbana a Consolidar 3:** Área ubicada en el Radio “c”, conformada por las quintas 10;15; y parte de las quintas 9 y 16, excluyendo de éstas últimas, las superficies afectadas por el CCS1.
- **REUC4-Reserva Expansión Urbana a Consolidar 4:** Área ubicada en el Radio “g” , conformada por las Quintas 4;5;6;7; y en el Radio “h” las Quintas 1;2;8 y 7.
- **REUC5-Reserva Expansión Urbana a Consolidar 6:** Área conformada por las Quintas 3;4;9;10 y 15 del Radio “f” , más el 50% de la Qta.16 , excluyendo la superficie correspondiente a UMAC3. Sumando la superficie de la parcela 3 de la Chacra 16, y un porcentaje de superficie de las Chacras 12 y 13, ocupando un ancho de 100 metros a lo largo de las mismas en dirección de norte a sur en forma paralela y consecutiva a la prolongación de la calle El Caldén, desde las Vías del Ferrocarril hasta el sur en calle Piedra Buena.

➤ **UE(2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15)-Usos Específicos:**

UE2: Ubicada en Circunscripción I – Chacra 3 – Parcela 1 / Cir.I – Radio b – Quinta 9- Parcela 2 - Superficie ocupada por Vivero Forestal. Propiedad de Provincia de La Pampa.

UE3: Ubicada en Circ. I – Radio e – Manzana 1 - Parcela 1. Superficie ocupada por Escuela N°230 Eva Perón , JIM N°20 y Comedor Escolar. Propiedad de Provincia de La Pampa. / Parcela 2 – Propiedad de Municipalidad de Trenel (Urbano Baldío)

UE4: Ubicada en Circ. I – Radio e- Manzana 4 - Parcela 1. Superficie ocupada por Plaza 20 de Octubre. Propiedad de Estancia y Colonias Trenel S.A. - Municipalidad de Trenel.

UE5: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Quinta 5 – Parcelas2,3 (Propiedad de Estado Nacional Argentino Ley 13490)-Parcelas 4,5 y 6 (Propiedad de Municipalidad de Trenel). Superficies ocupadas por: galpones dónde se realizan distintas actividades de producción de bajo impacto, Paseo Albino Castellaro, Plazoleta San Cayetano, Espacio de Recreación Los Caldenes”, construcciones ocupados por Municipalidad de Trenel y Estación de Ferrocarril.

Circunscripción I – Radio e – Quinta 6 –Parcela 1- Propiedad de Estado Nacional Argentino Ley 13490. Superficie ocupada por Escuela de Atletismo Municipal.

UE6: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Quinta 7 - Parcela 2,3,4,5,6,7- Propiedad de Municipalidad de Trenel. Superficie ocupada por Hospital Dr. Guillermo Rawson, Geriátrico Municipal, y terrenos municipales.

UE7: Ubicada en Circunscripción I – Radio c - Quinta 17 –Parcela 1 – Propiedad de Provincia de La Pampa. Superficie ocupada por Reserva Forestal.

UE8: Ubicada en Circunscripción I– Radio g – Quinta 2- Parcela 1, Circunscripción I – Radio e- Quinta 2 –Parcelas 1 y 2. Superficie ocupada por Canchas del Club Allboys. Propiedad de Club Atlético All Boys de Trenel.

UE9: Ubicada en Circunscripción I – Radio g – Manzana 15 - Parcela 1 – Cuya Superficie ocupada por esta área será del 50% de la parcela 1 y al Noroeste de la misma, siendo que el otro 50% restante de esta parcela pertenece al área **RAC-4**. Propiedad de Municipalidad de Trenel. Superficie ocupada al 50% por UE9 funciona actualmente el Corralón Municipal y la Huerta Comunitaria. Y el 50% restante para proyecto de subdivisión.

UE10: Ubicada en Circunscripción: I – Radio e – Manzanas 46,47y48. Superficie ocupada por: En la Mz.46 las Parcelas 1,4,5,6,7,8,9,11,13 y 14. Instituto Privado 25 de Mayo, Correo Argentino, Casa de La cultura, Centro de Formación Profesional Municipal, en la Mz. 47

Parcela 1 ocupada por Plaza San Martín, y en la Mz.48 – Parcelas 1,4 y 5, ocupada por Iglesia Católica “Parroquia San Antonio de Padua”, y edificio Municipalidad de Trenel.

UE11: Ubicada en Circunscripción I – Radio e- Manzana 57–Parcela 30. Superficie ocupada por Colegio Héroes de Malvinas. Propiedad de Provincia de La Pampa.

UE12: Ubicada en Circunscripción I– Radio e - Parcela 1. Superficie ocupada por Escuela N°54 “Carlos Higinio Laguzzi” , propiedad de Provincia de La Pampa.

UE13: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Manzana 69– Parcela 3, y Manzana 70 la parcela 1. Superficie ocupada por Parque y Estadio Municipal “Antonio Feito” propiedad de Municipalidad de Trenel.

UE15: Ubicada en Circunscripción I – Radio g – Manzana 15 - Parcela 2. Superficie ocupada por Planta Reguladora de Gas – Camuzzi Gas Pampeana.

- **UMC1-Uso Mixto Consolidado 1:** Área comprendida en el Radio “a”, ocupando las manzanas 55;56;57 y 58.
- **UMC2-Uso Mixto Consolidado 2:** Área comprendida en el Radio “e”, ocupando las manzanas 21 y 22.
- **UMC3-Uso Mixto Consolidado 3:** Área comprendida en el Radio “e”, ocupando las manzanas 90;91;92 y 93.

- **UMAC1-Uso Mixto a Consolidar 1:** Área comprendida en el Radio “d”, ocupando las Quintas 2;7;9;10;15 y 16, la Chacra 11, y las Manzanas 19 y 20.
- **UMAC2-Uso Mixto a Consolidar 2:** Área comprendida en el Radio “c”, ocupando la Quinta 18.
- **UMAC3-Uso Mixto a Consolidar 3:** Área comprendida en el Radio “f”, ocupando el 50% de la Quinta 16 sobre calle Villegas, y en el Radio “g” la Quinta 10 Parcela 1, excluyendo PR2, y el 50% de la Quinta 9 sobre calle España.
- **UMAC 4-Uso Mixto a Consolidar 4:** Ubicada en Radio “b” al norte, ocupando una superficie de 438,68 mts de largo por 212,50 mts de ancho, correspondiente a parte de la Chacra 4 Parcela 2 con frente a la Chacra 2 Parcela 12.
- **CCS1-Corredor Comercial y de Servicios 1:** Iniciando al Sur del Acceso Gobernador Rubén Hugo Marín en la intersección de la Calle Mariano Moreno, y finalizando al Norte de dicho Acceso con Límite en Ruta Provincial N°4. El área que ocupa está conformada por una tira de 100 metros de ancho por el largo de su extensión sobre dicho Acceso, afectando las superficies en Circunscripción I, Radio “c”, las Quintas 9 y 16; y la Chacra 5. Así mismo de Circunscripción II la superficie de 100 m de ancho por el largo de la Chacra 3.

- **CCS2-Corredor Comercial y de Servicios 2:** Iniciando al Norte en la intersección de las calles Atilio G. Falomir y Güemes, y Finalizando al Sur en la Intersección de la calle España y Antártida Argentina. Se trata de una superficie que abarca las parcelas cuyo frentes dan sobre las calles Atilio G. Falomir y España en ambas direcciones con sus límites detallado anteriormente. Las parcelas afectadas son las siguientes: Al Norte en el Radio “a” la Mz.56 las parcelas 9;10;11;12;13;14;15;16; y 32, de la Mz. 57 parcelas 8;9;10;11;12;13 y 14, con Línea Municipal con Frente a Calle Atilio G. Falomir. En el Radio “b” la Mz. 49A las parcelas 26;27;28;29;30;31;32;33;34 y 35, la Mz. 64 las parcelas 1;14;15;19 y 34, con Línea Municipal con frente a Calle Atilio G. Falomir. En el Radio “e” de la Mz. 2 las parcelas 2;3;9;19;20;23 y 25, la Mz. 3 las parcelas 1;13;14;15 y 16, la Mz. 18 las parcelas 13;14;15;19;20;21 y 22, Mz. 19 las parcelas 3;4;11 y 12, Mz. 22 las parcelas 2;3;6;12;13;18;19;28; y 29, Mz. 23 las parcelas 16;25;26;48;50;51 y 52, Mz. 38 las parcelas 18;19;21;22;23 y 24, Mz. 39 parcelas 11;17;18;19;23 y 25, Mz. 42B parcelas 5;6;7;8;9;10;11;12 y 13, Mz. 43 parcelas 13;14;25;26;32 y 42, Mz. 59 las parcelas 7;13;18;19;30;31 y 32, Mz. 60B parcelas 4;5;6;7;8;9;10 y 11, Mz. 62 parcelas 5;13;14;15;16;17;18;19 y 20, Mz. 64

parcelas 1;5;6 y 20, Mz. 79A parcelas 1;7;8;9 y 10, Mz. 79D parcelas 19 y 21, y de la Mz. 80A las parcelas 6;7;8;9 y 18. Todas las parcelas antes mencionadas del Radio “e” con Línea Municipal con Frente a Calle España.

- **ÁREA PERIURBANA:**

- **UE (1,14) Uso Específico:**

UE1: Ubicada en Circ. II – Chacra 4–Parcela 1. Superficie ocupada por Cementerio Municipal. Propiedad de Provincia de La Pampa Ley 14037.

UE14: Ubicada en Circunscripción I – Chacra 7–Parcela 1- y Chacra 10–Parcela 1. Superficie ocupada por Reserva Forestal. Propiedad de Estancia y Colonias Trenel S.A.

- **REUR2-Reserva Expansión Urbana Restringida 2:** Superficie ubicada en Circunscripción II, Chacra 2 parcelas 2 y 4; Chacra 1 parcelas 1 y 2; Chacra 8 parcelas 3 y 4; Chacra 9A parcela 1, todas formando parte por su ubicación del Radio “a”.

- **REUR3-Reserva Expansión Urbana Restringida 3:** Superficie ubicada en Circunscripción I , Chacras 12 y 13, excluyendo las superficies afectadas por REUC6; formando parte por su ubicación del Radio “f”.

- **REUR4-Reserva Expansión Urbana Restringida 4:** Superficie ubicadas en Circunscripción I , en el Radio “f” la Chacra16 parcela 1 , en el radio “g” las Chacras 19 y

20; en el Radio “h” las Chacras 15;21 y 22; del Radio “d” Chacra 14.

- **REUR5-Reserva Expansión Urbana Restringida 5:** Superficie ubicada en Circunscripción II Chacra 3 excluyendo la superficie ocupada por CCS1; y en Circunscripción I, las Chacras 5 y 6, excluyendo la superficie ocupada por CCS1 formando parte del Radio “c”.

- **AI1-Agro Industrial 1:** Superficie ubicada en Circunscripción II Chacra 1, excluyendo la superficie ocupada por CSR3.

- **AI2-Agro Industrial 2:** Superficie ubicada en Circunscripción II Chacra 2, excluyendo la superficie ocupada por PR1 y CSR2.

- **AI3-Agro Industrial 3:** Superficie ubicada en Circunscripción III Chacra 1; sumando de I-D-14-Parcela 107 , una superficie de 380 metros de ancho por el largo que ocupa su frente a Ruta Prov. N°4; y de I-D-14-Parcela 109, una superficie de 519 metros de ancho por el largo con frente a Ruta Prov. N°4, excluyendo la superficie ocupada por CSR1.

- **AI4-Agro Industrial 4:** Ubicada en I-D-14-Parcela 150, ocupando una superficie con largo de 500 metros lindando con I-D-14-Parcela 77, y con un ancho de 250 metros con frente a Ruta Prov. N°4.

- **PRI1-Precinto Industrial 1:** Superficie ubicada en Circunscripción II, Chacra 2 , Parcelas 6,7;9 y 10.
- **PRI2-Precinto Industrial 2:** Superficie ubicada en Circunscripción I, Radio “g”, Quinta 10 Parcela 2.
- **PI-Parque Industrial:** Superficie ocupada por I-D-14-Parcela 77.
- **CSR1-Corredor de Servicios de Ruta 1:** Respetando la restricción al dominio ancho 20m, establecida por Ley 240; Este corredor ocupará una superficie de 50 metros de ancho por el largo que ocupan los frentes que dan sobre Ruta Prov. N°4 de los siguientes inmuebles: Circunscripción III Chacra 1; I-D-14-Parcela 172; I-D-14-Parcela 171, y 150 metros de largo en la misma dirección sobre I-D-14-Parcela 109.
- **CSR2-Corredor de Servicios de Ruta 2:** Respetando la restricción al dominio ancho 20m, establecida por Ley 240; Este corredor ocupará una superficie de 50 metros de ancho por el largo que ocupa el frente que da sobre Ruta Prov. N°4 de los inmuebles ubicados en Circunscripción II Chacra 2 Parcelas 11 y 12.
- **CSR3-Corredor de Servicios de Ruta 3:** Respetando la restricción al dominio ancho 20m, establecida por Ley 240; Este corredor ocupará una superficie de 50 metros de ancho por el largo que ocupa el frente que da sobre

Ruta Prov. N°4 de los inmuebles ubicados en Circunscripción II Chacra 1 Parcelas 9;16;12;7;6;15;14;18 y 17.



CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES

4.1 SUBDIVISIONES Y PARCELAMIENTO

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. Las disposiciones presentadas en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de conectividad, acceso, salubridad en los diferentes sectores de la localidad, como así también la provisión territorialmente equilibrada de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

ARTÍCULO 22 ° **Criterios de subdivisión**

Todo fraccionamiento o loteo a realizarse dentro del área urbana y/o periurbana de Trenel, a partir de la puesta en vigencia del presente código, deberá contar con la aprobación municipal correspondiente. Para la cual se tendrán en cuenta los criterios de desarrollo prioritario por áreas establecidos en la etapa de zonificación. Lo mismo regirá para toda apertura o cierre de calles, al igual que para cualquier proyecto urbano que por sus

características pudiera tener incidencia sobre el trazado de calles, circulación, o división parcelaria.

ARTÍCULO 23 ° **Nuevos Amanzanamientos**

Las nuevas manzanas deberán ser perfectamente rectangulares, buscando de este modo armonizar con la trama circundante, salvo aquellos casos en donde por características topográficas del terreno o por vías de circulación previas se justifique otro diseño, para lo cual será necesaria la aprobación municipal correspondiente.

Por otra parte los nuevos amanzanamientos deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- El lado menor tendrá como mínimo 40 (cuarenta) metros.
- El lado mayor podrá tener como máximo 150 (ciento cincuenta) metros.

ARTÍCULO 24 ° **Nuevos Parcelamientos**

A partir de la aprobación del presente Código las nuevas parcelas a crearse por procesos de subdivisión de lotes preexistentes deberán ajustarse dentro de los parámetros mínimos establecidas para cada zona o distrito.

En el caso de que el propietario de una parcela indivisa desee subdividirla deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, para tal caso, La Autoridad de Aplicación del presente código evaluará la petición teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el mismo.

ARTÍCULO 25º Requerimientos

Todo parcelamiento en área urbana requerirá;

- Presentación de libre de deudas municipales y provinciales.
- Apertura de las vías de circulación proyectadas siguiendo la traza urbana consolidada.
- Movimientos de suelo correspondientes a fin de permitir el correcto escurrimiento de las aguas y de evitar el acumulamiento de las mismas en áreas adyacentes, respetando los niveles de cota establecidos por el profesional a cargo del proyecto de mensura.
- Informe de factibilidad técnica para la prestación de servicios de gas, cloacas, agua potable y energía eléctrica, extendido por la entidad correspondiente.

- Los gastos que demanden las tareas antes mencionadas deberán ser cubiertos por el titular de la propiedad a subdividir.
- Toda parcela resultante de una subdivisión deberá contar con acceso directo a la vía pública. A menos que, la parcela resultante tenga por objeto ser anexada a otra con salida a la vía pública, en tal caso se deberá aclarar con el correspondiente plano.
- Una parcela baldía podrá ser fraccionada para acrecentar el tamaño de las parcelas linderas en caso de; haber un acuerdo entre los propietarios, y cuando las dimensiones de la parcela cedente no queden por debajo de las mínimas establecidas para esa zona.

ARTÍCULO 26 º Cesión de Tierras al Municipio

En todo nuevo parcelamiento a realizar en las áreas identificadas como urbana, cuya parcela original, sea igual o superior a los 10.000m², los propietarios de las parcelas involucradas deberán donar a la Municipalidad de Trenel hasta un 5% del predio, si el Departamento Ejecutivo Municipal lo solicitara, fundamentando la necesidad, específicamente para ser destinado a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso

para servicios públicos (ej. Plata reductora de gas, estación de bombeo red cloacal, tanque de red de agua, etc.). La cesión anteriormente detallada será adicional a los espacios circulatorios (calles) que resulten del proyecto de loteo.

Las cesiones previstas en el presente artículo, se realizarán solo en la primera oportunidad en que sea intervenido el inmueble con destino a un proyecto urbanístico. Una vez efectuadas las referidas cesiones, quedarán eximidos de esta obligación los inmuebles resultantes, ante futuras posibles intervenciones. Las cesiones anteriormente detalladas serán adicionales a los espacios circulatorios (calles) que resulten del proyecto de loteo.

ARTÍCULO 27º Subdivisión en Área de Reserva Expansión Urbana Restringida”

Las propuestas que se presenten tanto por una entidad estatal o un promotor privado en una zona de reserva para expansión urbana restringida serán reguladas a través de la oficina técnica a cargo de la aplicación del presente código.

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. Sobre las mismas no podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren

construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), al menos el 60% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación.

Se deberá garantizar, a través de reservas, la correcta apertura de calles siguiendo la traza original y programar la prestación y/o extensión de los servicios públicos existentes. Quedando expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de dichas trazas.

Mientras tanto las áreas REUR conservarán su subdivisión actual y los usos actuales que correspondan y sean compatibles con el Área lindera.

Dadas las condiciones previamente mencionadas se podrá aprobar un nuevo amanzanamiento y parcelamiento para lo cual previamente se deberá recalificar la zona en base a las nuevas características a proyectar.

ARTÍCULO 28º Publicidad de venta de lotes

Toda publicidad que promocióne la venta de fracciones o lotes en el ejido de Trenel requerirá la aprobación previa de la autoridad de aplicación Municipal. La cual verificará que la documentación este de acuerdo a lo las normas vigentes, será obligatorio exhibir en las publicidades de venta de lotes, el N° de Expediente, la fecha en que fue aprobada la subdivisión y el carácter Urbanístico del Territorio de acuerdo a la posibilidad de uso que por la zonificación resulta admisible.

El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo habilitará al Municipio a aplicar las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes, urbanizadores y/o propietarios, en las formas previstas en la Ordenanza Tarifaria vigente.

4.2 VÍAS DE CIRCULACIÓN

ARTÍCULO 29º **Las Nuevas Propuestas**

Las propuestas de apertura de calles y de prolongación de las tramas circulatorias viales sobre diferentes parcelas y/o sectores deberán ser proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural y/o hacia instalaciones de desagües pluviales existentes o proyectados.

ARTÍCULO 30º **Reorganización Vial**

La traza definitiva de las calles afectadas, por la reorganización vial derivada del presente Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

ARTÍCULO 31º **Trama Interna**

Los anchos mínimos para las vías circulatorias vehiculares urbanas serán los siguientes:

- 30 m para avenidas y accesos (Con carriles de estacionamiento de 3m en ambas manos y con veredas de un ancho de 5m para el caso de las avenidas).
- 20 m para calles principales (Con carriles de estacionamiento de 2.5 m en ambas manos y con veredas de un ancho mínimo de 4m).
- 15 m para calles secundarias o internas (Con carril de estacionamiento de 2.5 m en una sola mano y un ancho de vereda de 3m).

ARTÍCULO 32º **Trama Externa**

- Los anchos de las rutas provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con lo establecido por la DPV.
- El Decreto **Ley Nº 577/58. Ley Provincial De Vialidad** establece que, los caminos de la red troncal tendrán, en lo posible, un ancho uniforme mínimo de setenta (70) metros, teniendo en cuenta para fijarlo, las condiciones técnicas-económicas y topográficas, así como la densidad de la población en cada lugar, mientras que el resto de los caminos de la red provincial tendrán un ancho mínimo de treinta y cinco (35) metros. Con respecto a la traza de los caminos, la misma se hará preferentemente siguiendo la menor distancia entre los puntos extremos, pero atendiendo, principalmente, a servir el desenvolvimiento económico de las vías férreas. Los accesos de las propiedades privadas a los caminos provinciales requerirán la previa conformidad de la Dirección Provincial de Vialidad.

ARTÍCULO 33º **Subdivisión sobre ruta Provincial**

En los proyectos de subdivisión sobre rutas provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectora con un ancho mínimo de 20 mts, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales competentes.

ARTÍCULO 34º **Restricciones zona de Reserva extensión Vial**

En toda parcela, las áreas afectadas a las prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO 35º **Ochavas y Conformación de Línea Municipal de Esquina**

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatoria en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina. Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las interacciones de las Líneas Municipales, en las esquinas de manzana a (90º) se dejarán ochavas de 4m de lado a contar desde el vértice. En ángulos de (45º) o menores se dejarán 5m de lado a contar desde el vértice.

Cuando el ángulo sea de (135º) o mayor podrá prescindirse de dejar ochava.

No se permitirá el diseño de accesibilidad por ochava a la propiedad.

ARTÍCULO 36º Tránsito Pesado

Se regirá por lo establecido en la Ordenanza N° 71/2022 sobre Tránsito Pesado, sancionada por el Consejo Deliberante.

4.3 PROCEDIMIENTO PARA FIJAR NOMENCLATURAS DE CALLES, PARQUES, PLAZAS, PASEOS U OTROS ESPACIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 37º: **Procedimiento**

Para que el nombre de una calle sea considerado oficial debe contar con la aprobación del ejecutivo municipal, y del Honorable Consejo Deliberante. Toda propuesta ciudadana tendiente a asignar un nombre a una calle, avenida, plaza, parque u otro espacio público deberá ser presentada por escrito al municipio, justificando dicho pedido con la investigación histórica o los avales correspondientes para comprender dicha solicitud. En caso de ser una calle se deberá presentar un croquis o bosquejo que identifique con claridad a la misma dentro del plano de la localidad.

ARTÍCULO 38º: **Criterios de elección**

El nombre de las calles o espacios públicos podrá ser el de:

- Fechas memorables a nivel internacional, nacional, provincial o local.
- Personas sobresalientes a nivel internacional, nacional, provincial o local, que con su actuar marcaran de manera significativa la historia de la humanidad o fueran fundamentales en el desarrollo de la localidad (tanto en

aspectos que hacen al desarrollo económico, social, cultural, político, etc.).

- Hechos o actividades que merezcan un reconocimiento.
- De pueblos, ciudades y provincias Argentinas.
- De una nación o ciudad extranjera, con principios democráticos similares a los de nuestro país y que además esté vinculada a nuestra localidad por lazos de amistad, tradición histórica, por vínculos de sangre, étnicos, de inmigración, etc.

Los nombres que se elijan para las denominaciones no podrán repetirse en ningún espacio público. Se deberá continuar los nombres de las calles cuando éstas sufran incrementos, extensiones o prolongaciones, incluso cuando se vean interrumpidas.

Las denominaciones elegidas para nombrar nuevas calles deberán seguir la línea de nombres asignados a las calles del entorno, por ejemplo si en un sector los nombres de las calles responden a personajes ilustres de orden nacional (Presidentes, libertadores, etc.) no intercalar en el sector calles con el nombre de ciudadanos ilustres locales.

4.4 INDICADORES URBANÍSTICOS CAPACIDAD EDIFICATORIA Y DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 39º: **Objetivo**

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la localidad, promover la consolidación del núcleo urbano, incrementando los niveles de densificación en las zonas de mayor cobertura de servicios y preservar las densidades medias que caracterizan el tejido consolidados de la localidad.

ARTÍCULO 40º: **Diferenciación por zonas**

Para cada zona el presente código establecerá los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de densidades máximas admitidas. Los mismos serán el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), y el Factor de Ocupación Total (FOT). De igual manera se podrán establecer para cada zona o distrito limitaciones a los volúmenes de edificación, a través de: Alturas máximas permitidas, Línea de fachada, Retiros, Planos Límites, Topologías Edilicias, y la conformación de Espacios Libres Urbanos, públicos y privados (Pacios y Centro Libre de manzana).

4.4.1 Indicadores de Intensidad de Ocupación

ARTÍCULO 41º: **Identificación de Indicadores**

Los indicadores urbanísticos que regularan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona son el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), la Cantidad de Viviendas por Parcela.

ARTÍCULO 42º: **Factor de Ocupación del Suelo-FOS**

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) es un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en planta baja. Su valor máximo se establece para cada zona.

ARTÍCULO 43º: **Espacios computables FOS**

Será computable para la aplicación del FOS, el área envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas salientes, voladizos y balcones.

ARTÍCULO 44º: **Espacios NO computables FOS**

No serán computables para dicho cálculo las superficies ocupadas o destinadas a ser ocupadas por: piscinas, piletas, fuentes, veredas, caminos o superficies similares que no se encuentren cubiertas. Tampoco serán computables las superficies destinadas a plantas de tratamiento de residuos cloacales, industriales o sólidos urbanos. Al igual que los espacios ocupados por equipamiento de infraestructura de servicios (gas, electricidad, teléfono, o similares).

ARTÍCULO 45º: **Computo a aplicar FOS**

FOS:
$$\frac{\text{Sup.Cub.Tot.PB} + \text{Sup.Semic.Tot.PB}}{\text{Superficie del terreno}}$$

Dónde: **Sup.Cub.Tot.PB** es Superficie Cubierta Total Planta Baja
Sup.Semic.Tot.PB es Superficie Semicubierta Total Planta Baja

ARTÍCULO 46º: **FOS para edificios de salud, culto, educación y seguridad.**

Corresponde un FOS máximo de 0,6, cualquiera sea la zona donde se inserten estos edificios, sin excepciones.

ARTÍCULO 47º: **Factor de Ocupación Total-FOT**

El Factor de Ocupación Total (FOT) es el coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la máxima superficie edificable en ella. Su valor máximo se establece para cada zona. El mismo se aplicará en aquellas zonas en donde así se indique, tratando de establecer un equilibrio entre los volúmenes edificables y el espacio urbano.

ARTÍCULO 48º: **Espacios NO computables FOT**

No serán computables para dicha aplicación las superficies edificadas bajo cota de parcela, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados. Tampoco se computarán los balcones sin cubiertas, cerramientos, etc. que no lleguen a conformar volúmenes cerrados o semicerrados. Al igual que los espacios ocupados por equipamiento de infraestructura de servicios (gas, electricidad, teléfono, o similares).

ARTÍCULO 49º: **Computo a aplicar FOT**

Se computan las sumas de todas las áreas cubiertas y semicubiertas de cada planta, ubicadas por encima del nivel de cota del predio a más de 1.5mts. Se consideran las superficies cubiertas al 100% y las semicubiertas al 50%.

ARTÍCULO 50º: **Coefficiente de absorción del suelo CAS**

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S determinados en las respectivas planillas de zona, a terreno natural absorbente, forestado y/o parqueizado.

4.4.2 Indicadores Morfológicos

ARTÍCULO 51º: **Altura Máxima o Total**

Este parámetro será aplicado sobre toda superficie cubierta o semicubierta dentro del área urbana de Trenel. Para cada zona en particular se establecerá la altura máxima edificable, la altura total de la edificación se medirá desde la cota cero de la parcela, hasta el borde superior del volumen más alto. Podrán sobrepasar esta altura máxima establecida los siguientes elementos: tanques o depósitos de agua, chimeneas, lavaderos, y otros similares.

ARTÍCULO 52º: **Alineación**

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

- **Línea Municipal**

Considerase Línea Municipal el deslinde catastral entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

- **Línea de Edificación**

Es el límite hasta donde se permite construir considerando las reglamentaciones que establecen las Ordenanzas vigentes.

- **Línea de Fachada**

Se entienden por "Líneas de Fachada" a las definidas por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela. Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:

- *En línea:* Cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.
- *Fuera de línea:* cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público, resultando la misma antirreglamentaria.

- *Retirada:* Cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

ARTÍCULO 53º: **Retiros Obligatorios**

Comprende las distancias y condiciones que serán las establecidas para cada zona en particular.

- *Retiros de la Línea Municipal:* Se denomina así a la distancia fijada desde la Línea Municipal hasta la línea de edificación de la fachada.
- *Retiros de eje medianero:* La distancia fijada desde un Eje Divisorio Lateral de la Parcela hasta la Línea de Edificación Lateral.
- *Retiro de Fondo:* Se denomina "Retiro de Fondo" a la distancia en metros fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

En el presente código se establecerán retiros sobre Línea Municipal y sobre Líneas Divisorias Laterales, diferentes para cada una de las zonas/distritos preestablecidas en el Código de Zonificación, buscando de esta manera lograr una armoniosa ocupación del espacio que a su vez no atente contra la calidad de vida urbana.

ARTÍCULO 54º: **Tipología Edilicia**

El volumen edificable de cada parcela, podrá optar para su conformación definitiva alguna de las topologías que se desarrollarán a continuación, según lo establecido para cada zona o distrito de acuerdo al tejido urbano previsto en la misma.

- *Edificación entre Medianeras:* Comprende aquellos edificios cuyos parámetros se apoyan en dos o más líneas divisorias de parcela, sean ejes medianeros o líneas municipales.
- *Edificaciones Aisladas o de Perímetro Libre:* Son aquellas construcciones que presentan retiros desde la cota de nivel cero, respecto de las líneas divisorias de la parcela, los mismos permiten la iluminación y ventilación de los diferentes locales.
- *Edificaciones con retiros de frente y/o laterales (Perímetro Semi-libre):* Construcciones cuyos parámetros presentan retiros desde la cota de nivel cero, respecto de alguna de las líneas divisorias de la parcela, ya sea del frente o de los ejes medianeros.

ARTÍCULO 55º: **Espacio Libre Urbano**

Se denomina de esta manera al espacio abierto, a través del cual se ventilan e iluminan los diferentes locales de una edificación. Este espacio puede ser público o privado.

- *Espacio Libre Urbano Privado:* Se denomina de esta manera al espacio de dominio privado, conformado por;
 - El espacio de Centro Libre de Manzana.
 - Espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal (voluntarios u obligatorios a partir del presente código) y resultante de los retiros laterales.
 - Patios internos vinculados con la vía pública o el Centro Libre de Manzana.
 - Los espacios sin ocupación privados (baldíos).
- *Espacio Libre Urbano Público:* Se denomina de esta manera al espacio de dominio público;
 - Espacios Circulatorios. Veredas.
 - Mobiliario Urbano (elementos ubicados en los espacios Libres Urbanos Públicos, destinados a mejorar el aprovechamiento de los mismos ya sea por actividades recreativas, deportivas, etc.).

ARTÍCULO 56º: **Conformación de Centro Libre de Manzana**

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno, el principal objetivo de la conformación del Centro Libre de Manzana consiste en crear un área, preferentemente verde, libre de edificaciones que funcione como pulmón dentro de cada una de las manzanas de la localidad. Generando de esta manera una superficie absorbente capaz de contrarrestar los efectos negativos en materia de escurrimiento generados por los espacios edificados.

A los fines de conformar el centro libre de manzana, se establecerán retiros diferenciales los cuales serán detallados en el siguiente artículo.

En aquellos sectores que por sus características preexistentes al momento de aprobarse el presente código, muestren irregularidades en su parcelamiento, como por ejemplo parcelas de dimensiones dispares, etc. que pudiesen ser una condicionante a la hora de querer aplicar un modelo de Centro Libre de Manzana, se establecerán solamente los Retiros de Fondo correspondientes a esa zona o distrito.

ARTÍCULO 57º: **Ocupación del Centro Libre de Manzana**

El centro libre de manzana solo podrá ocuparse con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, etc.), Las piscinas y natatorios podrán construirse en el centro libre de manzana, bajo la condición de que su paramento contenedor de agua diste no menos de dos metros (2m) de los ejes medianeros. Se regulará la ocupación a través de los siguientes parámetros:

- Lotes de hasta 320 m² inclusive, se permitirá una ocupación máxima de 15 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- Lotes cuya superficie este comprendida entre 321 y 400 m², se permitirá una ocupación máxima de 20 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- Lotes cuya superficie este comprendida entre 401 y 500 m², se permitirá una ocupación máxima de 25 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- Lotes de superficie mayor a 500 m² se permitirá una ocupación máxima de hasta 35 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.

- La ocupación no podrá efectuarse de manera directa sobre la línea divisoria de fondo en aquellas parcelas cuyo lateral supere los 25mts.
- El mínimo retiro de fondo a respetar será de 2m sobre línea de fondo.
- La altura máxima edificable en esta zona libre será de 3m, la misma solo podrá ser sobrepasada por chimeneas, u otros accesorios.
- En todos estos casos planteados las superficies a edificarse deberán computarse dentro de los parámetros FOT y FOS de cada distrito, en ningún caso la superficie de absorción conformada por el Centro Libre de Manzana o Retiro de Fondo, podrá quedar ocupada por edificación en más de un 50% de la misma.
- Los cercos divisorios de parcela, en el Centro de Manzana, no podrán superar los 2,5m exceptuando los casos en que los mismos estén contruidos con especies arbóreas o vegetales en general.
- Serán objeto de estudio particularizado por parte del Organismo de Aplicación del presente Código los siguientes casos:
 - Lotes internos o de conformación irregular (Manzanas no rectangulares).
 - Lotes de superficie superior a los 1000m².

- Lotes que se vean afectados en más de un 30% de su superficie por los Retiros de Fondo o por la conformación del Centro Libre de Manzana.
- Quedan exceptuados 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 equipamiento 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.

4.5 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 58º: Generalidades Referentes a las Veredas

- La construcción y conservación de las mismas es responsabilidad exclusiva de los propietarios de los lotes frentistas.
- Las mismas no podrán exceder los límites de línea municipal, los de cordón de calzada, como así tampoco los de línea de frente de parcela.
- Deberán respetar la pendiente existente con referencia al cordón de vereda, para facilitar el escurrimiento de las mismas.
- Dejarán libres los espacios necesarios para la implantación de árboles según lo establezcan los parámetros de protección forestal (los mismos estarán comprendidos dentro del presente Código Urbano Ambiental).
- A la hora de construir una vereda la misma deberá respetar la altura de las veredas linderas buscando no entorpecer con desniveles la normal circulación de peatones sobre la misma.
- Los canteros y/o árboles, como así también los cestos de basura y carteles que se coloquen en las veredas deberán ubicarse a una distancia de por lo menos 1 metro de la línea de cordón cuneta.
- Los accesos vehiculares deberán estar correctamente señalizados.
- El ancho mínimo de las veredas a realizarse a partir de la aprobación del presente Código será de 3mts medido desde la línea municipal. De acuerdo al ancho de calle.
- Los materiales a utilizarse en la construcción de las mismas deben garantizar las condiciones antideslizantes necesarias.
- Las veredas que a partir de la aplicación del presente Código sufran daños a consecuencia de trabajos ejecutados por reparaciones públicas, u obras realizadas por empresas

prestadoras de diferentes servicios (públicos o privados), deberán ser reparadas en su totalidad por la misma empresa, conservando las características preexistentes. La reparación deberá realizarse en un plazo no mayor a 45 días de finalizada la obra. En caso de incumplimiento el frentista podrá denunciar la irregularidad ante el organismo municipal correspondiente.

- Sobre las esquinas se deberán dejar los espacios correspondientes para la construcción de rampas destinadas a facilitar la transitabilidad y el acceso para personas con distinto grado de capacidad para la ambulación.
- La construcción de rampas en veredas, plazas, parques y en los accesos a edificios públicos estarán a cargo del Municipio. En cambio las rampas de acceso a edificios privados deberán ser realizadas por los propietarios de los mismos.

ARTÍCULO 59º: Toldos y Avisos Publicitarios

Se permitirá la localización de toldos de lona en las veredas siempre y cuando los mismos se ajusten a los siguientes requisitos:

- El diseño y color de los mismos debe armonizar con la fachada del edificio y su contexto.

- Deberán dichos toldos localizarse a 2,20 m de altura, tomando como referencia el piso de la vereda, las partes de lona suspendidas a modo de volados podrán llegar hasta los 2,00 m de altura.
- En el caso de tratarse de locales gastronómicos, que desean ocupar su vereda, los toldos de ser mantenidos por soportes verticales, deberán los mismos ser desmontables y de sección circular.
- Dichos soportes deberán colocarse a una distancia no mayor a 0,70 m del cordón y a 0.60 m como mínimo de la línea divisoria entre predios.
- No se podrán colocar dichos toldos en ochavas, ni en calles arboladas (siempre que la instalación del toldo implique la quita de un árbol).
- Previo al inicio de la instalación de un toldo el comerciante deberá solicitar el permiso correspondiente ante el organismo Municipal. Antes de aprobada la obra se deberá realizar una inspección por parte del organismo de aplicación del presente Código.
- En caso de no cumplirse con los requisitos preestablecidos se podrá exigir el retiro del toldo en cuestión.

En referencia a los Avisos Publicitarios a instalarse en la vía pública se preestablecen las siguientes normas para los mismos:

- Los anuncios no deben bajo ningún punto de vista ofender la moral de las personas.
- No deben perjudicar ya sea por su excesiva luminosidad o combinación de colores a los locales linderos.
- Tampoco deben significar un peligro potencial para ninguna persona que circule en cercanía de los mismos.
- Podrán localizarse sobre la fachada de los edificios avisos publicitarios pintados sobre la misma, siempre y cuando no afecten la estética de los mismos.
- En caso de querer un comerciante colocar un cartel publicitario de manera horizontal sobre la fachada del edificio, tendrá que solicitar un permiso al municipio, previo a la aprobación del mismo se realizará una inspección a cargo del organismo municipal correspondiente en donde se descartará todo riesgo de accidentes por desprendimientos.
- La aprobación para localización de anuncios publicitarios que pretendan sobrepasar de manera vertical la línea municipal o la línea de calzada, deberán ser objeto de estudio por parte del organismo de aplicación del presente Código.

ARTÍCULO 60º: **Cercos y Tapiales**

Los Cercos y Tapiales a realizarse a partir de la aprobación del presente Código en la localidad de Trenel deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

- En áreas donde se establezcan retiros de Línea Municipal, los cercos de frente serán optativos, siempre y cuando el propietario de la parcela no realice ninguna actividad que por sus características perjudique la estética del vecindario.
- En ningún caso los muros de frente ya sean de mampostería, piezas premoldeadas de hormigón, o verjas podrán exceder los 2.10 m de altura.
- Todo predio baldío dentro del área urbana deberá cercarse, en caso de ser un predio sobre calle de tierra o zona carente de edificaciones linderas podrá cercarse con alambres adecuados.
- En cuanto a los cercos limitativos laterales y de fondo de parcela, los mismos no podrán superar los 2.20 m de altura y podrán estar constituidos por cercos vivos, alambres de tejido, mampostería o cercos recuperables, siempre que haya un común acuerdo entre linderos.



CAPÍTULO 5

: NORMAS ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 61º: **Tramitaciones**

Toda tramitación o solicitud ante la Municipalidad, vinculada con usos del suelo, modificaciones o subdivisiones parcelarias, certificaciones de uso, radicación o habilitación de actividades, consultas o solicitudes de informes sobre zonificaciones e indicadores urbanísticos, se circunscribe en las formalidades administrativas del presente Código. En todos estos casos, los procesos administrativos de la Municipalidad, incluirán la intervención del organismo a cargo de la aplicación del presente Código.

ARTÍCULO 62º: **Trabajos que requieren Permiso de Obra**

- Inicio de nuevas construcciones.
- Ampliar, refaccionar o modificar construcciones preexistentes.
- Cerrar frentes a través de la construcción de muros.
- Instalar toldos, carteles, anuncios u otro tipo de instalaciones que requieran estructuras resistentes.

- Demoler construcciones preexistentes.

La realización de las tareas anteriormente mencionadas deberá contar con la intervención de un profesional idóneo matriculado en la Provincia.

ARTÍCULO 63º: **Trabajos que requieren Aviso de Obra**

- Construir aceras.
- Construir o modificar cierres o cercos de frente.
- Revocar o refaccionar fachadas.
- Ejecutar cualquier trabajo sobre el edificio, que no requieren permiso, cuya realización implique la colocación de vallas provisorias.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Ocupar la acera con materiales.
- Renovar, modificar o refaccionar estructuras de techos.
- Desmontar o excavar terrenos.

Las tareas anteriormente mencionadas no requerirán de la intervención de profesionales quedando bajo la responsabilidad de su propietario.

ARTÍCULO 64º: **Tramite Permiso de Obra**

Prevía ejecución de cualquier tarea que por lo dispuesto en el presente Código requiera Permiso de Obra, deberá efectuarse la tramitación correspondiente ante el Municipio, no pudiendo dar inicio a los trabajos hasta no finalizar dicho trámite.

ARTÍCULO 65º: **Tramite Aviso de Obra**

Prevía ejecución de cualquier tarea que por lo dispuesto en el presente Código requiera Aviso de Obra, deberá efectuarse la tramitación correspondiente ante el Municipio, pasados 5 días hábiles desde la solicitud, y no habiendo objeciones por parte del municipio, el responsable podrá dar inicio a las tareas, considerando otorgada la aprobación.

El organismo municipal a cargo de la aplicación del presente Código, fijará la documentación a presentar para todo proyecto de obra o edificación.

ARTÍCULO 66º: **Certificado de Uso Conforme**

A partir de la aprobación del presente Código, para habilitar, cambiar de usos o destino, una parcela, edificio, estructura, etc. de manera total o parcial, con destino a una actividad industrial,

comercial o de servicios, es obligación contar previamente con el *Certificado de Uso Conforme* otorgado por el área municipal correspondiente. Tendrá una vigencia de ciento ochenta días, si en este período no se inician las tramitaciones correspondientes al permiso de obra (en caso de tratarse de un nuevo edificio) o no se diera comienzo a la actividad para la cual se solicitó, el mismo perderá validez.

El mismo sólo implicará la determinación de la compatibilidad de la Zona para la habilitación o radicación de la actividad declarada y sus condiciones, sin perjuicio de dar cumplimiento a los demás requisitos vigentes para habilitación municipal o la aprobación de la radicación. Esta solicitud, que tendrá carácter de Declaración Jurada.

En dicho certificado se deberán adjuntar los siguientes datos:

- Nombre y apellido del usuario.
- Ubicación de la parcela.
- Medidas y superficie de la parcela.
- Especificación de la actividad a desarrollar.
- Todo otro dato que se considere necesario para evaluar el uso a desarrollar.

ARTÍCULO 67º: Modelo de Certificado de Usos Conforme

 **Certificado de Uso Conforme**

Municipalidad Trelat
Oficina de Usos y Costos

Fecha: (Validez 120 días)

APELLIDO Y NOMBRE DEL SOLICITANTE, O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO COMERCIAL:

ACTIVIDAD A DESARROLLAR Y/O ANEXOS:

ACTIVIDAD

COMERCIAL ☐ EDUCACIONAL ☐ CULTURAL ☐ RECREATIVA ☐

INDUSTRIA ☐ TALLER ☐ DEPÓSITO ☐ ☐

UBICACIÓN CATASTRAL

LOCALIDAD: Trelat

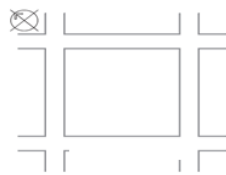
NOVENCLATURA CATASTRAL

EJIDO	CIRC.	RADIO	CH	QTA	ME	PARC

Dimensiones de la parcela
Frente (m):

ZONA SEGÚN USOS Plan Base Local:

Sobre la silueta de la Mz. Indicar la ubicación de la parcela indicando calles



CARÁCTER DE LA SOLICITUD

HABILITACIÓN ☐ ANEXA RUBRO ☐ TRASLADO ☐ TRANSFERENCIA ☐ OTRO.....

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD

MINORISTA ☐ MAYORISTA ☐ CANTIDAD DE EMPLEADOS:

HORARIO TRAB. RUIDOS AL EXT. SÍ ☐ NO ☐ OLORES AL EXT. SÍ ☐ NO ☐

SUPERFICIE AFECTADA A:

COMERCIO m² DEPÓSITO m² ATENCIÓN AL PÚBLICO m²

PRODUCCIÓN m² OTROS USOS (Adm. Vest. Vivienda) m²

Declaro bajo juramento que los datos consignados son auténticos y se corresponden con los hechos físicos y con el funcionamiento previsto para las actividades declaradas. El otorgamiento del Uso Conforme, solo implica la determinación de la zona según lo establecido en el Plan de Zonificación y Usos de Suelo para la instalación de la actividad denunciada, sin perjuicio de la obligatoriedad de dar cumplimiento a demás regulaciones que correspondan.

Apellido y nombre: D.N.I.:

Domicilio: Firma:

Localidad:

USO CONFORME ☐ USO CONDICIONADO ☐ USO NO CONFORME ☐

CAPÍTULO 6: USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 68º: **Definición**

Se denomina **uso del suelo** al destino establecido para el mismo, tomando como punto de partida la relación entre el conjunto de actividades que se desarrollan en la actualidad, de manera correcta, o tengan por sus características condiciones aptas para desarrollarse en el área. De acuerdo a la clasificación del territorio Municipal definida según Plano de Zonas, corresponde a cada una de ellas, un tipo de uso predominante, definiéndose asimismo un conjunto de usos compatibles según sus características.

Diferentes actividades determinan la caracterización de las distintas Zonas de Usos del Suelo, por ejemplo; las productivas y de servicios por sus características requieren parcelas de mayor superficie que las que presenta el tejido urbano consolidado. La incorporación de actividades productivas industriales, de diferentes escalas y complejidades, está directamente relacionadas con la incorporación de parcelas aptas, en lugares aptos, que cuenten con una adecuada infraestructura de servicios, equipamiento y se vinculen de manera correcta con las diferentes redes viales.

6.1 CLASIFICACIÓN DE USOS

La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento territorial cuyo objetivo es regular las actividades que pueden desarrollarse en cada una de las zonas en que fue subdividido el territorio. A los fines de aplicación del presente Código, se reconoce la siguiente calificación de usos:

ARTÍCULO 69º: **Uso Permitido o Conforme**

Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

- **Uso Predominante:** Aquellos que caracterizan a la zona donde se implantan. Son actividades que contarán con el estímulo de la acción oficial y prioridad sobre los usos complementarios.
- **Uso Complementario:** Aquellos asociados al predominante, que satisfacen funciones necesarias para el desarrollo del primero.

ARTÍCULO 70º: **Uso Condicionado**

Su localización en una determinada zona estará sujeta al cumplimiento de determinados requisitos tendientes a no

perjudicar a través de efectos negativos el desarrollo de los usos principales y/o complementarios.

ARTÍCULO 71º: **Uso Prohibido**

Son todos aquellos usos que no están específicamente permitidos y que se considere una actividad inaceptable para la zona y por consiguiente no puede localizarse bajo ningún concepto. La no aceptación de su localización en la zona puede estar asociada a sus características generales en consideración con el grado de molestia que representan para la zona, como así también a aquellos usos admitidos que no logren cumplir con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso produciendo un impacto urbano ambiental negativo. También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente Código o por futuras normas promulgadas por la Municipalidad.

La prohibición estará fundada en el grado de peligrosidad, incomodidad y / o que resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el entorno. También se consideran usos prohibidos a todos aquellos que las normativas provincial o nacional así lo consideren.

ARTÍCULO 72º: **Uso No Conforme**

Son considerados Usos No Conformes a aquellos usos no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la puesta en vigencia del presente Código, habilitado por autoridad competente.

Los mismos deberán tramitar ante el municipio un certificado de subsistencia de la actividad realizada:

- La Autoridad de Aplicación podrá admitir su subsistencia mediante certificado si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos.
- Toda ampliación, o modificación del edificio o de las instalaciones, estará sujeta a la autorización de la autoridad de Aplicación, para lo cual se considerará las medidas que hayan adoptado para amortiguar los diferentes efectos negativos sobre la zona y las condiciones de convivencia alcanzadas con el entorno.
- Si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo.
- Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

ARTÍCULO 73º: **Uso Específico**

Se refiere usos puntuales cuya localización depende del radio de captación de su actividad. No generan zonas y se consideran complementarios de los usos principales.

ARTÍCULO 74º: **Uso No Consignados**

Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma. La solicitud de localización de un uso no consignado que no pueda asimilarse a otro existente, implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación y autorizado por Ordenanza, de ser necesario se pedirá el asesoramiento a las autoridades provinciales competentes.

ARTÍCULO 75º: **Habilitación**

Cuando un predio según Planilla de Zonificación tenga uso permitido, ello dará lugar al comienzo de los trámites necesarios a

partir de la obtención del certificado de uso conforme. La aptitud de los usos no implica la habilitación definitiva, debiendo para ello realizar las gestiones correspondientes de acuerdo a normas establecidas nacionales, provinciales y locales.

6.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 76º: **Criterios adoptados**

Para la siguiente clasificación se ha adoptado un criterio por rubros genéricos la misma tiene por objeto permitir una interpretación flexible dentro de los parámetros establecidos en cada uno de dichos rubros. Se toma como base a considerar para la definición, la superficie del local al cual se afecta la actividad, el tipo de tránsito que origina su funcionamiento, la inocuidad o no del rubro y el impacto urbano ambiental de la actividad.

6.2.1 Residencial

El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

ARTÍCULO 77º: Clasificación Uso Residencial

Residencial Permanente	
Unifamiliar	Destinada al alojamiento de una persona o grupo familiar en una parcela. Una unidad de vivienda, que posee accesos y servicios individuales. Puede incluir consultorio y/o estudio profesional. Estacionamiento mínimo: un módulo.
Multifamiliar	Destinadas al alojamiento de personas o grupos familiares en dos o más unidades funcionales, subdividido por propiedad horizontal, pudiendo cada una de ellas tener accesos diferenciados desde la vía pública o un acceso común. Estacionamiento mínimo: un módulo por cada Unidad Habitacional.
Vivienda Comunitaria	Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma estable o por largos períodos, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario, tales como hogar infantil o juvenil, residencia estudiantil, internado de establecimientos educativos, hogares para ancianos y comunidades religiosas. Estacionamiento: cantidad de módulos equivalente a la superficie que resulte de considerar 3,50 m ² de superficie de estacionamiento por habitante.
Conjunto Habitacional	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral. Estacionamiento: un módulo por cada Unidad habitacional.
Residencial NO Permanente	
Hotel	Establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc. Estacionamiento: un módulo cada 4 habitaciones.
Motel por horas	Establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación. Exclusividad del uso: Uso exclusivo por parcela.

	Estacionamiento: un módulo por habitación. Distancias mínimas: Trescientos (300) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos preexistentes y de establecimientos similares ya autorizados.
--	--

6.2.2 Comercial

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad.

ARTÍCULO 78º: Clasificación Comercio Minorista

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local. También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado. En esta categoría se encuentran comprendidas, entre otros, locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos

escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.

Comercios Minoristas	
De pequeña escala	Establecimientos cuya superficie de venta no supera los 180 m2. Locales comerciales: Superficie mínima 16 m2.
De mediana y gran escala	Establecimientos cuya superficie de venta supera los 180 m2. Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta (1 módulo = 25 m2.)

ARTÍCULO 79º: Clasificación Comercio Minorista Especializado

Son aquellos emprendimientos dedicados a la comercialización minorista, con o sin espacios destinados a la exposición de los mismos, que por sus características pueden presentar riesgos de molestias al entorno.

Comercios Minoristas Especializados	
Orgánicos	Comercialización de pequeños animales de granja, y animales domésticos, plantas y flores.
Viveros ≥ 300m2	Viveros, artículos para jardinería.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 1	Venta de maquinaria agrícola, accesorios e implementos rurales. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 2	Venta de forrajes, leña, carbón. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 3	Venta de fitosanitarios. Aplicación Ley 3288
Vehículos	Automóviles, vehículos de carga y transporte de pasajeros (exposición y venta) Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
Apoyo a la construcción, con o sin depósitos de pulverulentos y/o materiales a granel.	Materiales para la construcción, hierros, maderas, revestimientos, piedras, vidriería, viviendas prefabricadas. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios. Zona de carga y descarga.
Pinturerías	Venta de pintura y afines. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios. Zona de carga y descarga.
Materiales usados y productos para reciclar	Compra, venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar. Zona de carga y descarga.

ARTÍCULO 80º: **Clasificación Comercio Mayorista**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

Comercios Mayoristas	
De pequeña escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m2. Carga y descarga: mínimo un módulo de 28 m2. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta. (1 módulo = 25 m2).
De mediana y gran escala	Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 200 m2. Carga y descarga: mínimo un módulo un módulo de 28 m2 cada 200 m2 de superficie cubierta total. Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)

6.2.3 Equipamiento

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

ARTÍCULO 81º: **Clasificación equipamiento enseñanza e investigación**

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías. Se exigirá, en todos los casos, una distancia mínima de 200 mts radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes.

Enseñanza e investigación	
Educación Inicial	Incluye Jardines Maternales, Jardines de Infantes y Preescolar. Registro y habilitaciones correspondientes según normativa provincial.
Educación Básica y Complementaria	Incluye Educación General Básica y Educación Especial, Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas).
Educación Superior e Investigación	Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

ARTÍCULO 82º: **Clasificación Equipamiento Sanitario**

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales. Los establecimientos con internación y/o prestación

quirúrgica se consideran como de uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.

Sanitario	
Ambulatorio	Sin internación. Salas de primeros auxilios. Consultorios. Consultorios externos. Vacunatorios. Laboratorio de Análisis Clínico.
Con Internación	Hospital. Clínica. Sanatorio.
Con Residencia	Geriátricos. Clínicas psiquiátricas. Centros de rehabilitación física. Casas de reposo. Centro de recuperación de adicciones.
Atención de animales. Pequeña escala.	Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100m2. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.
Atención de animales. Mediana y gran escala.	Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 100 m2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales.

ARTÍCULO 83º: Clasificación Equipamiento Social y Deportivo

Uso de equipamiento destinado a actividades sociales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Social y Deportivo	
De pequeña escala	Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera los 900 m2 y la superficie cubierta sea menos a 300m2. Incluyen espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias, clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento con práctica deportiva, gimnasios, etc.
De mediana escala	Establecimientos cuya superficie total supera los 900 m2 y es menor a 1800 m2. Y la superficie cubierta es superior a los 300m2. Incluyen los indicados en el ítem anterior, piscinas, canchas de fútbol 5, canchas de tenis, etc. Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m2.)
De gran escala	Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del entorno del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en parcelas de hasta 10.000 m2 de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m2 se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental. Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12.50 m2.
Actividades incómodas y/o peligrosas.	Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental. Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 84º: Clasificación Equipamiento Cultural

El equipamiento de Uso Cultural es aquel destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Cultural	
Cultural de pequeña escala	La superficie cubierta total no deberá superar los 300 m2. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, centro cultural, auditorios.
Cultural de mediana a gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos. Estacionamiento: un módulo cada 300 m2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12.50 m2 De superar la superficie cubierta los 1000 m2 su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 85º: Clasificación Equipamiento Religioso

El equipamiento de uso religioso incluye aquel destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas; templos, capillas, sedes religiosas así como seminarios, conventos, monasterios.

Religioso	
Religioso de pequeña y mediana escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m2.
Religioso de gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m2. Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

6.2.4 Servicios

Comprende el conjunto de actividades destinadas satisfacer necesidades sociales, vinculadas principalmente a la producción de bienes intangibles, con prestación directa o por intermediarios, en donde se incluyen tanto servicios públicos como privados a diferentes escalas.

ARTÍCULO 86º: Clasificación Servicios Básicos y Generales

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, peluquerías, fotocopios, imprenta, servicios de telefonía e internet, taller de encuadernación, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.

Servicios Básicos y Generales	
Servicios Básicos y Generales de pequeña y mediana escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m2. Superficie mínima del local 16m2.
Servicios Básicos y Generales de gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 200 m2. Estacionamiento: no menos del 10% de la superficie total del parcela afectada a la actividad.

ARTÍCULO 87º: Clasificación Centrales y Administrativos

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

Servicios Centrales y Administrativos	
Servicios Centrales y Administrativos de pequeña escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2. Superficie mínima del local 30m2.
Servicios Centrales y Administrativos de mediana y gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m2. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)

ARTÍCULO 88º: Clasificación Servicios Gastronómicos

Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo. Se incluyen bares, confiterías, cafés y salones de té, puestos de comidas rápidas, heladerías, parrillas, restaurantes, pizzerías.

Servicios Gastronómicos	
Servicios Gastronómicos Simples	Con música funcional, hasta las 2:00 hs. quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar, bar al paso, etc.
Servicios Gastronómicos con Actividad al Aire Libre	Gastronómicos con actividades al aire libre o en la vía Pública. Requisitos y limitaciones: Factibilidad de Localización y permiso de ocupación temporal de vereda.
Servicios Gastronómicos con Actividad Incómoda	Con espectáculo en vivo, actividadailable y salones de fiesta. Requisitos: deberán presentar propuesta de funcionamiento acorde a la ordenanza vigente de nocturnidad.

ARTÍCULO 89º: Clasificación Servicios Recreativos

Comprende los establecimientos dedicados a la recreación, esparcimiento, ocio, y actividades asociadas.

Servicios Recreativos	
Servicios Recreativos para adultos	Son aquellos establecimientos dedicados a la recreación para adultos. Se incluyen discotecas, café concert/pub, bares, salones de bailes, fiestas y agasajos, peñas, clubes, asociaciones y Bowlings. Requisitos y limitaciones: deberán presentar propuesta de funcionamiento acorde a la

	ordenanza vigente de nocturnidad. Locales de más de 200 m2 deberán presentar memoria descriptiva sobre en donde se detallen cuestiones referidas a la accesibilidad y el estacionamiento. Deben localizarse a una distancia de 200m de salas velatorias y centros asistenciales de salud. Se clasifican según las siguientes categorías: Cat.a: Diversión nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2 Cat.b: Diversión nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.
Servicios Recreativos Especiales	Son aquellos establecimientos dedicados al esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados. Se incluyen Circos, Parques de Diversiones, Calesitas, Juegos infantiles, Salones de fiestas infantiles, Peloteros, Kartódromos, Skytepark. En todos los casos deberán presentar memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, seguridad y circulación en el predio.
Servicios Recreativos Básicos	Son aquellos emprendimientos de esparcimiento con juegos mecánicos, electrónicos y/o electromecánicos, distinguiéndose especialmente los que disponen de computadoras consolas con juegos con capacidad de navegación por Internet. Se incluyen además las salas de billares y pools. Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m2.

ARTÍCULO 90º: Clasificación Servicios Fúnebres

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.

Servicios Fúnebres	
Casas velatorias cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.	Locales destinados al uso velatorio. Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2. por cada unidad con que cuente el servicio. Distancia mínima: Deben localizarse a más de 200 metros de locales de diversión nocturna, establecimientos educativos, establecimientos sanitarios, así como de otros servicios fúnebres.

ARTÍCULO 91º: Clasificación Servicios de Seguridad

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Comisarías, dependencias policiales y cuartel de bomberos podrán mantener su localización actual. En caso de ampliación de sus instalaciones, deberán presentar planos detallados ante el organismo de aplicación.

Servicios de Seguridad	
Servicios de Seguridad pequeña y mediana escala	Nuevas dependencias cuyas superficies cubiertas no excedan los 300m2 en total.
Servicios de Seguridad de gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m2.

ARTÍCULO 92º: Clasificación Servicios del automotor

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado. El organismo de aplicación podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio, como así también tratamiento de residuos.

Servicios del automotor	
Servicios Automotor Taller Cat. 1	Instrumental y accesorios: Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, alarmas, baterías, y otros relacionados al automotor. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Servicios Automotor Taller Cat. 2	Mantenimiento de vehículos cuyo peso no supere las 4Tn. 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. Gomerías: Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Servicios Automotor Taller Cat. 3	Taller de chapa y pintura: Comprende todos los trabajos de chapa y pintura. Taller integral: Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura. Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas

	mayores de 4000 Kg, Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Servicios Automotor Lavaderos Cat.1	Lavaderos de pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, y vehículos que no excedan los 4000Kg. En predios cuya superficie no supere los 600m².
Servicios Automotor Lavaderos Cat.2	Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie supere los 600 m².
Servicios Automotor Playas de Estacionamiento Cat.1	Destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos que no excedan las 4Tn: Playas de estacionamiento de uso público y/o cocheras privadas.
Servicios Automotor Playas de Estacionamiento Cat.2	Destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos de carga o transporte: Playas de estacionamiento para camiones, maquinaria, implementos agrícolas.
Estaciones de Servicio	Incluye combustibles líquidos, gas natural comprimido y mixto. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico. Deberán localizarse a una distancia mínima de 500mts de otras ya existentes y dentro del área urbana exclusivamente en parcelas de esquina. El organismo de aplicación evaluará mediante estudio particularizado cada pedido de autorización teniendo en cuenta factibilidades técnicas y ambientales.

ARTÍCULO 93º: Clasificación Servicios de Transporte y Comunicación

Actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, u otras similares, servicios de mudanza, empresas de transporte, etc.

Servicios de Transporte y Comunicación	
Servicios de transporte de pequeña y mediana escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m ² .
Servicios de transporte de gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 150 m ² .
Servicios de transporte con actividades incómodas	Su localización es factible de presentar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

ARTÍCULO 94º: Clasificación Servicios de Depósitos

Los depósitos son considerados un servicio cuya actividad principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican en

5 categorías según los inconvenientes que los mismos puedan originar, dicha clasificación está comprendida en el cuadro denominado “Clasificación de Depósitos según Molestias”.

Grado de Molestia	Designación
I	Combustibles Sólidos.
I	Petróleo y sus derivados.
I	Aves vivas.
I	Cueros y pieles (sin tratamiento).
I	Lana sucia.
I	Pelos y cerdas sin clasificar.
I	Subproductos ganaderos y agrícolas.
I	Leña y carbón de leña.
I	Productos químicos diversos.
I	Armería con depósito de balas, cartuchos, etc.
I	Desechos en general (excluidos hierros, aceros y otros metales).
II	Minerales metalíferos.
II	Pescados y mariscos.
II	Productos de la caza (eviscerados).
II	Durmientes, estacas y postes.
II	Rollizos.
II	Carnes frescas y congeladas.
II	Desechos de hierros, acero y otros metales.
III	Alimentos para aves y ganado.
III	Aves, huevos y mil.
III	Cereales, oleaginosas, etc.
III	Frutas y hortalizas.
III	Frutos del país.
III	Tabaco en hoja.

III	Mimbre y paja.
III	Alimentos y bebidas (aceite, azúcar, café, té, yerba y especias, cervezas y bebidas sin alcohol, combustibles en general, chocolates, caramelos y otros preparados de azúcar, embutidos, fiambres y otros preparados a base de canes, frutas, legumbres y cereales secos y en conservas, harina y subproductos de molindas del trigo, manteca, crema, leche y productos similares, quesos, vinos, bebidas alcohólicas)
III	Fibras textiles.
III	Tablas, tablonés, tirantes.
III	Pinturas y barnices.
III	Drogas, especialidades medicinales.
III	Herboristería.
III	Perfumes y productos de higiene y tocador.
III	Cámaras y cubiertas.
III	Almacenes de suelas, cueros curtidos, talabartería.
III	Ladrillos, cemento, cal, arena, piedra, mármol.
III	Puertas, ventanas, etc.
III	Vidrios y cristales.
III	Artículos para limpieza.
III	Metales (excluida maquinaria).
III	Vehículos y maquinarias.
III	Cables, conductores de electricidad, motores eléctricos, repuestos y accesorios.
III	Diarios y revistas.
III	Árboles y plantas.
III	Envases en general.
III	Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.
III	Productos veterinarios.
IV	Pastas secas.
IV	Cigarrillos, tabaco.
IV	Hilados, hilos, lanas y tejidos.

IV	Papel, cartón, envases de papel y cartón.
IV	Libros, papeles, editoriales sin imprenta.
IV	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar.
IV	Calzado de caucho.
IV	Marroquinería, calzado de cuero.
IV	Pieles curtidas.
IV	Materiales para la construcción (no pulverulentos, artefactos para obras sanitarias, instalaciones eléctricas, etc.)
IV	Artículos para el hogar y oficina (muebles, artefactos eléctricos, bazar, etc.)
IV	Armería sin depósito de cartuchos, balas, etc.
IV	Varios (artículos musicales, para deportes, paquetería, ferretería en general, óptica, zapatería, juguetería, etc.)
V	Confecciones (ropas).
V	Joyería, relojería, afines.
V	Repuestos y accesorios.
V	Aparatos de precisión, etc.

6.2.5 Infraestructuras

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de

almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos. Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante y se requerirá los estudios ambientales correspondientes en cada caso, en base a la normativa provincial vigente.

6.2.6 Productivos

Comprende los usos destinados a la producción y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

ARTÍCULO 95º: Clasificación Industrial

Las actividades se clasifican en función de los siguientes parámetros: Destino de la producción (actividad). Magnitud (dimensión). Grado de molestia (factores de perturbación). El grado de molestia de una Industria queda determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen. Conforme a los

factores enunciados, las industrias según su grado de molestia, se clasifican en: - I) Peligrosas. - II) Perjudiciales. - III) Molestas. - IV) Perturbadoras. - V) Inocuas dicha clasificación está comprendida en el cuadro denominado “Clasificación de Industrias según Molestias”.

Grado de Molestia	Designación y Superficie
I	Faena de ganado vacuno, preparación y conservación de carnes.
I	Faena de aves, conejos y similares.
I	Elaboración de alimentos para animales.
I	Fabricación de ladrillos comunes.
I	Fabricación de piedras para la construcción.
I	Elaboración de pescados, crustáceos y otros productos marinos.
II	Preparación y conservación de carne; elaboración de sopas y concentrados (más de 200m²).
II	Elaboración de embutidos y similares (más de 200 m²).
II	Fabricación de productos lácteos excepto helados.
II	Fabricación de helados (más de 400m²).
II	Envasado y conservación de legumbres, frutas y hortalizas (más de 200m²).
II	Fabricación de aceites y grasas orgánicas.
II	Productos de molinería.
II	Fabricación de productos de panadería (incluye fabricación de pastas (más de 400m²).
II	Fabricación de cacao, chocolates, artículos de confitería (más de 200m²).
II	Elaboración de hielo (más de 200m²).
II	Fabricación de concentrados de café, té y mate
II	Tostado, torrado y molienda de especias (más de 200m²).
II	Elaboración de sal de mesa.

II	Fabricación de extractos y condimentos, procesamiento de huevos.
II	Fabricación de almidones.
II	Fabricación de levaduras.
II	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.
II	Fraccionamiento y embotellado de bebidas espirituosas.
II	Producción de vinos y similares.
II	Bebidas malteadas y maltas.
II	Fabricación de bebidas sin alcohol y aguas gaseosas (más de 400m²).
II	Hilado, tejido y acabado textil.
II	Fabricación de artículos textiles excepto ropas de vestir (más de 200m²).
II	Fabricación de tejidos de punto y similares (más de 400m²).
II	Fabricación de tapices y alfombras (más de 200m²).
II	Cordelería (más de 200m²).
II	Fabricación de textiles no especificados.
II	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (más de 400m²).
II	Curtidurías y talleres de acabado.
II	Industria de la preparación y teñido de pieles.
II	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos excepto calzado y para vestir (más de 200m²).
II	Fabricación de calzados excepto caucho y plástico (más de 200m²).
II	Aserraderos y similares para trabajar la madera (más de 200m²).
II	Fabricación de envases de madera y materiales afines (más de 200m²).
II	Fabricación de productos de madera y similares no especificados.
II	Fabricación de muebles de madera y accesorios de madera similares (más de 400m²).
II	Fabricación de pulpa de madera, papel y similares.
II	Fabricación de envases de papel, cartón y similares (más de 200m²).
II	Fabricación de artículos de papel y similares no especificados.
II	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto

	abono y materiales radioactivos.
II	Fabricación de abonos.
II	Fabricación de resinas sintéticas, fibras artificiales y plásticos.
II	Fabricación de barnices, pinturas, lacas y similares al aceite y la piroxilina.
II	Fabricación de pinturas al agua.
II	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
II	Fabricación de jabones, preparados de limpieza.
II	Fabricación de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.
II	Fabricación de tinta y negro de humo.
II	Fabricación de fósforo, explosivos y municiones.
II	Fabricación de productos químicos no especializados.
II	Refinería de petróleo.
II	Fabricación de productos derivados del carbón y del petróleo.
II	Fabricación de cubiertas, cámaras de caucho y similares.
II	Recauchutaje y vulcanizado (más de 200m²).
II	Fabricación de productos de caucho no especificados.
II	Fabricación de productos plásticos no especificados.
II	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (más de 400m²).
II	Fabricación de vidrios, cristales y artículos de vidrio.
II	Fabricación de vitreaux (más de 200m²).
II	Fabricación de ladrillos de máquina y baldosas a base de arcillas.
II	Fabricación de material refractario.
II	Fabricación de cal hidratada.
II	Fabricación de cemento y yeso.
II	Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento.
II	Fabricación de mosaicos.
II	Aserraderos de mármol y granito.
II	Trituración de piedra.
II	Fabricación de productos minerales no metalíferos no especificados.
II	Industrias básicas del hierro y del acero.
II	Industrias básicas de metales no ferrosos.

II	Fabricación de cuchillos, herramientas manuales y artículos de ferretería.
II	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.
II	Fabricación de productos metálicos estructurales.
II	Fabricación de productos metálicos no especificados excepto maquinaria.
II	Niquelados, cromado y galvanoplastias.
II	Productos de tornería.
II	Productos de estampados y matricería.
II	Fabricación de matrices de aluminio.
II	Tratamientos térmicos.
II	Fabricación de clavos y productos de bulonería.
II	Construcción de motores y turbinas.
II	Reparación de motores y turbinas (más de 200m ²).
II	Reparación de maquinarias y equipos para la agricultura.
II	Construcción de maquinarias para la industria.
II	Construcción de maquinaria de oficina, máquinas de calcular y similares.
II	Construcción de máquinas no especificadas.
II	Construcción de equipos y aparatos de comunicación (radios, etc)
II	Construcción de aparatos eléctricos de uso doméstico no especificados.
II	Fabricación de acumuladores eléctricos y pilas.
II	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos.
II	Fabricación de conductores eléctricos.
II	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados.
II	Construcción de material de transporte.
II	Fabricación de joyas y artículos conexos (más de 400m ²).
II	Fabricación de artículos musicales (más de 400m ²).
II	Fabricación y armado de letreros y fabricación de juguetes (más de 200m ²).
II	Fabricación de cepillos, pinceles y escobas (más de 200m ²).
II	Industrias manufactureras diversas no clasificadas.

III	Preparación y conservación de carne; elaboración de sopa y concentrados. (Hasta 200m ²).
III	Elaboración de embutidos y similares (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de helados (de 200m ² hasta 400 m ²).
III	Envasado y conservación de legumbres, frutas y hortalizas (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de cacao, chocolates, artículos de confitería (Hasta 200m ²).
III	Elaboración de hielo (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de concentrados de café, té y mate, hierbas medicinales (Hasta 200m ²).
III	Tostado, torrado y molienda de especias (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de bebidas sin alcohol y aguas gaseosas (más de 200m ² hasta 400m ²).
III	Fabricación de artículos textiles excepto ropa de vestir (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de tejidos de punto y similares (más de 200m ² hasta 400m ²).
III	Fabricación de tapices y alfombras (Hasta 200m ²).
III	Cordelería (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos excepto calzado y para vestir (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de calzados, excepto caucho y plástico (Hasta 200m ²).
III	Aserraderos y similares para trabajar la madera (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de envases de madera y materiales afines (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de muebles y accesorios similares (más de 200m ² hasta 400m ²).
III	Fabricación de envases de papel, cartón y similares (Hasta 200m ²).
III	Recauchutaje y vulcanización (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (más de 200m ² hasta 400m ²).

III	Fabricación de Vitreaux (Hasta 200m ²).
III	Reparación de motores y turbinas (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de joyas y artículos conexos (más de 200m ² hasta 400m ²).
III	Fabricación de artículos musicales (más de 200m ² hasta 400m ²).
III	Fabricación y armado de letreros y fabricación de juguetes (Hasta 200m ²).
III	Fabricación de cepillos, pinceles y escobas (Hasta 200m ²).
IV	Fábrica de helados (hasta 200m ²).
IV	Fabricación de productos de panadería (incluye fabricación de pastas) (Hasta 400m ²).
IV	Fabricación de bebidas sin alcohol y gaseosas (Hasta 200m ²).
IV	Fábrica de tejidos de punto y similares (Hasta 200m ²).
IV	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (Hasta 200m ²).
IV	Fabricación de muebles y accesorios de madera. (Hasta 200m ²).
IV	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (Hasta 200m ²). Incluye artesanías y similares.
IV	Fabricación de joyas y artículos conexos (Hasta 200m ²).
IV	Fabricación de artículos musicales (Hasta 200m ²).
V	Fábrica de helados (hasta 100m ²).
V	Fabricación de bebidas sin alcohol y gaseosas (Hasta 100m ²).
V	Fábrica de productos de panadería (incluye la elaboración de pastas) (Hasta 100m ²).
V	Fábrica de tejidos de punto (Hasta 100m ²).
V	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (Hasta 100m ²).
V	Fabricación de muebles y accesorios de madera. (Hasta 100m ²).
V	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (Hasta 100m ²). Incluye artesanías y similares.
V	Fabricación de joyas y artículos conexos (Hasta 100m ²).
V	Fabricación de artículos musicales (Hasta 100m ²).

ARTÍCULO 96º: Clasificación Agropecuario

Dicha categoría de uso productivo comprende actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán categorizarse como establecimientos industriales.

6.2.7 Usos Específicos

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la autoridad de aplicación municipal, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación.

Los predios correspondientes a Estaciones de Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudios de sector y/o estudios parciales, sobre los mismos la autoridad de aplicación analizará la implementación de normas particularizadas y proyectos específicos, con el objetivo de lograr; la regularización dominial, la rehabilitación, renovación y puesta en valor.

CAPÍTULO 7: REGULACIÓN PARTICULAR POR ZONA

7.1 ZONA C. COMERCIAL CENTRAL

Zona C. Comercial Central					
Condición actual: Contiene las ocho manzanas con mayor centralidad, en torno a la plaza principal, en un tejido compacto, coexisten usos institucionales, comerciales, administrativos y residenciales.					
Objetivos: • A partir de la preservación de las edificaciones con valor histórico patrimonial, fortalecer la identidad local. • Promover la construcción sobre línea municipal en dicha área consolidando un tejido compacto. • Poner en valor las calles L.N. Alem y J.B. Justo, entre Gral. Roca y la Av. San Martín, y las calles internas de dicho cuadrante, generar en las mismas un espacio de encuentro social, pensando el sector de manera integral, agregando y mejorando el mobiliario urbano, forestación, mejorando aceras y calzada en post de lograr un mayor atractivo sobre el sector.					
<u>Usos proyectados</u> Dominante: administrativo- institucional- religioso- social-cultural-comercial. Complementario: residencial. Usos admitidos: planilla de usos.					
Subdivisión: Frente mínimo: 10m Superficie mínima: 200m ²					
Indicadores Urbanísticos:					
FOS: 0.7	FOT: 2.1	CAS: 20%	Viviendas P/parcela: 1 cada 200m ² .	Retiros sin retiro de línea de frente y laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	Alturas Max. 3 niveles.
Disposiciones Particulares:					

7.2 ZONA RC. RESIDENCIAL CONSOLIDADO

Zona RC 1 y 2. Residencial Consolidado

Condición actual:

el RC1 contiene cuarenta y nueve manzanas, las cuales constituyen un tejido urbano consolidado. El RC2 contiene 13 manzanas.



Objetivos:

Promover la consolidación del tejido mediante el completamiento de parcelas libres.

Impulsar a través de la intervención pública la rehabilitación de edificaciones derruidas, o en mal estado.

Promover la preservación de bienes con valor histórico patrimonial y revalorizar su entorno, mediante tratamiento particularizado de las construcciones linderas.

Usos proyectados

Dominantes:

Residencial.

Complementario:

comercio diario.

Usos admitidos:

planilla de usos.

Subdivisión:

Frente mínimo: 12m

Superficie mínima: 300m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros:	Alturas Max.
0.6	1.2	20%	1 cada 300m ² .	Sin exigencia retiro laterales y frente. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	2 niveles.

Disposiciones Particulares:

7.3 ZONA RAC. RESIDENCIAL A CONSOLIDAR

Zona RAC 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Residencial a Consolidar

Condición actual: Las 7 áreas RAC identificadas se encuentran en diferentes puntos cardinales de la localidad. Tienen en común contar con loteos, en sectores de las mismas, aprobados de manera previa a la sanción de la presente norma.



Objetivos:

- Configurar un área de baja densidad a consolidar.
- Impulsar el completamiento de las diferentes parcelas en cada zona otorgando un perfil predominantemente residencial de tejido semi compacto.
- Coordinar la correcta apertura de calles y la provisión de los servicios de infraestructura.

Usos proyectados Dominantes: Residencial. **Complementario:** comercio diario.

Usos admitidos: planilla de usos.

Subdivisión: Frente mínimo: 12m Superficie mínima: 300m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros mínimo línea frente	Alturas Max.
0.6	1.2	20%	1 cada 300m ² .	2mts. Sin exigencia retiro laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	2 niveles

Disposiciones Particulares:

7.4 ZONA REUC. RESERVA EXPANSIÓN URBANA A CONSOLIDAR

Zona REUC 1, 2, 3, 4, y 5. Reserva Expansión Urbana a Consolidar

Condición actual: Las 5 áreas REUC identificadas se encuentran en diferentes puntos cardinales y complementan el área urbana. En la actualidad no se encuentran parceladas y presentan, en su mayoría, usos rurales de baja intensidad.



Objetivos:

- Autorizar sobre las mismas la posibilidad de habilitar nuevos loteos, facilitando el acceso al suelo urbano en cantidad y calidad.
- Los nuevos loteos deberán garantizar la continuidad de la traza urbana y respetar las normativas vigentes.
- Coordinar la correcta apertura de calles y la provisión de los servicios de infraestructura.

Usos proyectados Dominantes: Residencial. **Complementario:** comercio diario.

Usos admitidos: planilla de usos.

Subdivisión: Frente mínimo: 12m Superficie mínima: 300m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros mínimo línea frente	Alturas Max.
0.6	1.2	20%	1 cada 300m ² .	2mts. Sin exigencia retiro laterales. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	2 niveles

Disposiciones Particulares:

7.5 ZONA REUR. RESERVA EXPANSIÓN URBANA RESTRINGIDA

Zona REUR 2, 3, 4 y 5. Reserva Expansión Urbana Restringida

Condición actual: Las 4 áreas REUR identificadas se encuentran en diferentes puntos cardinales y forman parte del periurbano de contención de la localidad. En su mayoría ocupadas por usos rurales de baja intensidad.



Objetivos:

- Zona prevista para ampliación del núcleo urbano según el crecimiento detectado y el completamiento de las zonas residenciales.
- Preservar dichos sectores por poseer las mejores condiciones para el uso urbano futuro, considerando los ejes de crecimiento urbano actuales y sus posibilidades de provisión de servicios de infraestructura.
- Resguardar la zona de usos que puedan llegar a ser conflictivos en una futura urbanización del área.

Usos proyectados: Conservar su uso actual, agrícola extensivo, hasta el momento en que se habiliten cambios de usos sobre dichas áreas.

Subdivisión: Frente mínimo: Superficie mínima: 30.000m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros -	Alturas Max.
---	---	---	Viviendas de apoyo a la actividad rural.	-----	-----

Disposiciones Particulares: Las zonas serán objeto de estudios particularizados en la medida en que se vayan consolidando las zonas residenciales linderas, lo cual podrá permitir un plan de habilitación por etapas. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual.

7.6 ZONA UE. USO ESPECÍFICO

Zona UE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15. Uso Específico

Condición actual: Áreas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, etc., vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas.



Objetivos:

- Mantener en funcionamiento aquellas actividades que complementan y apoyan a los usos urbanos principales, dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.
- Podrán ser admitidas ampliaciones y usos complementarios, dentro de la misma parcela, siempre que estos últimos contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación.
- En el caso de desafectación o traslado, las parcelas o fracciones resultantes se integrarán a las zonas/usos próximos previa evaluación de la autoridad de aplicación.

Detalle Usos:

UE1: Ubicada en Circ. II – Chacra 4–Parcela 1. Superficie ocupada por Cementerio Municipal. Propiedad de Provincia de La Pampa Ley 14037.

UE2: Ubicada en Circunscripción I – Chacra 3 – Parcela 1 / Cir.I – Radio b – Quinta 9- Parcela 2 - Superficie ocupada por Vivero Forestal. Propiedad de Provincia de La Pampa.

UE3: Ubicada en Circ. I – Radio e – Manzana 1 - Parcela 1. Superficie ocupada por Escuela N°230 Eva Perón, JIM N°20 y Comedor Escolar. Propiedad de Provincia de La Pampa. / Parcela 2 – Propiedad de Municipalidad de Trenel (Urbano Baldío)

UE4: Ubicada en Circ. I – Radio e- Manzana 4 - Parcela 1. Superficie ocupada por Plaza 20 de Octubre. Propiedad de Estancia y Colonias Trenel S.A. -

Municipalidad de Trenel.

UE5: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Quinta 5 –Parcelas2, 3(Propiedad de Estado Nacional Argentino Ley 13490)-Parcelas 4, 5 y 6 (Propiedad de Municipalidad de Trenel). Superficies ocupadas por: galpones dónde se realizan distintas actividades. Paseo Albino Castellaro, Plazoleta San Cayetano, Espacio de Recreación Los Caldenes”, construcciones ocupados por Municipalidad de Trenel y Estación de Ferrocarril. Circunscripción I – Radio e – Quinta 6 –Parcela 1- Propiedad de Estado Nacional Argentino Ley 13490. Superficie ocupada por Escuela de Atletismo Municipal.

UE6: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Quinta 7 - Parcela 2, 3, 4, 5, 6 y 7- Propiedad de Municipalidad de Trenel. Superficie ocupada por Hospital Dr. Guillermo Rawson, Geriátrico Municipal, y terrenos municipales.

UE7: Ubicada en Circunscripción I – Rdio c - Quinta 17 –Parcela 1 – Propiedad de Provincia de La Pampa. Superficie ocupada por Reserva Forestal.

UE8: Ubicada en Circunscripción I– Radio g – Quinta 2- Parcela 1, Circunscripción I – Radio e- Quinta 2 –Parcelas 1 y 2. Superficie ocupada por Canchas del Club Allboys. Propiedad de Club Atlético All Boys de Trenel.

UE9: Ubicada en Circunscripción I – Radio g – Manzana 15 - Parcela 1. Propiedad de Municipalidad de Trenel, funciona actualmente el Corralón Municipal y la Huerta Comunitaria.

UE10: Ubicada en Circunscripción: I – Radio e – Manzanas 46, 47 y 48. Superficie ocupada por: En la Mz.46 las Parcelas 1,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 y 14. Instituto Privado 25 de Mayo, Correo Argentino, Casa de La cultura, Centro de Formación Profesional Municipal, en la Mz. 47 Parcela 1 ocupada por Plaza San Martín, y en la Mz.48 – Parcelas 1,4 y 5, ocupada por Iglesia Católica “Parroquia San Antonio de Padua”, y edificio Municipalidad de Trenel.

UE11: Ubicada en Circunscripción I – Radio e- Manzana 57–Parcela 30. Superficie ocupada por Colegio Héroes de Malvinas. Propiedad de Provincia de La Pampa.

UE12: Ubicada en Circunscripción I– Radio e - Parcela 1. Superficie ocupada por Escuela N°54 “Carlos Higinio Laguzzi”, propiedad de Provincia de La Pampa.

UE13: Ubicada en Circunscripción I – Radio e – Manzana 69–Parcela 3, y Manzana 70 la parcela 1. Superficie ocupada por Parque y Estadio Municipal “Antonio Feito” propiedad de Municipalidad de Trenel.

UE14: Ubicada en Circunscripción I – Chacra 7–Parcela 1- y Chacra 10-Parcela 1.

Superficie ocupada por Reserva Forestal. Propiedad de Estancia y Colonias Trenel S.A.

UE15: Ubicada en Circunscripción I – Radio g – Manzana 15 - Parcela 2. Superficie ocupada por Planta Reguladora de Gas – Camuzzi Gas Pampeana.

Subdivisión: Frente mínimo: ----- Superficie mínima: -----

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros -	Alturas Max.
0.6	---	30%	Solo se admitirá vivienda de apoyo a la actividad específica de corresponder en cada caso.	-----	-----

Disposiciones Particulares: Ante ampliaciones y/reformas deberán tramitar los permisos correspondientes ante la autoridad de aplicación.

7.7 ZONA UMC. USO MIXTO CONSOLIDADO

Zona UMC 1, 2 y 3. Uso Mixto Consolidado

Condición actual: Sobre dichos sectores la localización de pequeños talleres y/o depósitos forzaron la configuración hacia un tejido mixto. El uso residencial con alto nivel de consolidación predomina, de los tres sectores identificados dos se encuentran localizados próximos a la avenida de acceso Atilio Falomir, su continuación por España y el restante en el sureste de la localidad. En los mismos conviven la residencia unifamiliar y los usos correspondientes a talleres, servicios productivos y depósitos inocuos.



Objetivos:

- Acompañar y dar respuesta a la tendencia constructiva que se verifica en el sector, favoreciendo la localización de pequeños talleres y depósitos que logran convivir con el uso predominante que es el residencial.

Usos proyectados **Dominantes:** Residencial. **Complementario:** depósitos y talleres. **Usos admitidos:** planilla de usos.

Subdivisión: Frente mínimo: 12mts (residencial) Superficie mínima: 300mts
Uso depósito/talleres: Frente mínimo: 15mts (galpones/talleres)
Superficie mínima: 375mts

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros	Alturas Max.
0.6	1.2	20%	1 cada 300m ² .	línea de frente 3 metros. Depósitos/talleres perímetro libre 2mts retiro lateral. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	2 niveles

Disposiciones Particulares:

Los establecimientos en donde se localizarán talleres o depósitos requerirán aprobación previa de la autoridad de aplicación.

7.8 ZONA UMAC. USO MIXTO A CONSOLIDAR

Zona UMAC 1, 2, 3 y 4. Uso Mixto a Consolidar

Condición actual: Zonas destinadas a la localización de actividades residenciales, admitiendo la localización de actividades comerciales, depósitos inocuos y talleres, con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad.



Objetivos:

- Dar respuesta a la tendencia constructiva que se verifica en los tres sectores a través del completamiento de los servicios de infraestructura, favoreciendo la localización de actividades de servicios, pequeños talleres y depósitos inocuos.
- Promover la reubicación de aquellos establecimientos que prestan servicios y o de almacenamiento que generan molestias dentro del área urbana.
- Incentivar la implantación de barreras forestales entre predios a fin de atenuar ruidos molestos.

Usos proyectados **Dominantes:** Residencial. **Complementario:** depósitos y talleres. **Usos admitidos:** planilla de usos.

Subdivisión: Frente mínimo: 15mts Superficie mínima: 450mts

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros	Alturas Max.
0.6	1.2	20%	1 cada 300m ² .	línea de frente 3 metros. Depósitos/talleres perímetro libre 2mts retiro lateral. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.	2 niveles

Disposiciones Particulares:

Los establecimientos en donde se localizarán talleres o depósitos requerirán aprobación previa de la autoridad de aplicación. En la UMAC 4 sobre calle Alberto Cortez solo se permitirá el uso de talleres y depósitos según cuadro de uso.

7.9 ZONA AL. USO AGRO-INDUSTRIAL

Zona AL 1, 2, 3 y 4. Uso Agro-Industrial

Condición actual: Las 4 áreas se encuentran sectorizadas al norte de la localidad próximas a la RPN^º4. Las mismas presentan mayoritariamente en la actualidad un uso de suelo rural extensivo. Constituyen una zona de contención a la actividad industrial preexistente.



Objetivos:

- Fomentar la actividad hortícola, frutícola, florícola y de viveros.
- Consolidar una zona de amortiguación promoviendo la localización de actividades relacionadas con la actividad agro-industrial y la reubicación de aquellos establecimientos productivos o de almacenamiento que generan molestias dentro del área urbana.
- Promover la conformación de barreras forestales entre predios a fin de atenuar el paso de partículas y ruidos molestos.
- Mejorar las vías de circulación a fin de potenciar la producción y logística en el sector.

Usos proyectados Dominantes: Rural extensivo. **Complementario:** Hortícola, florícola, agro-industria y depósitos inocuos. **Usos admitidos:** planilla de usos.

Subdivisión: Frente mínimo:--- Superficie mínima: 1000m² Ord. 52/2018.

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros:	Alturas Max.
0.5	-----	40%	Solo de servicio a la actividad principal Ord. 52/2018.	----	---

Disposiciones Particulares: En caso de habilitarse un uso según planilla de usos de suelo, dada la sensibilidad del área en términos ambientales, ocupación y uso del suelo, los proyectos que se presenten serán objeto de análisis particularizado y correspondientes estudios de impacto ambiental y factibilidad de localización. A partir de los mismos serán definidos para cada caso los indicadores urbanísticos correspondientes.

7.10 ZONA CCS1. USO CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Zona CCS 1 . Uso Corredor Comercial y de Servicios

Condición actual: La zona identificada abarca 1000 m lineales por un ancho de 200m en el margen este del Acceso Gobernador Rubén Hugo Marín. La zona encuentra en el área periurbana de la localidad y en la actualidad presenta mayoritariamente un uso agrícola extensivo.



Objetivos:

- Constituir una configuración lineal de parcelas frentistas al Acceso.
- Promover la localización de actividades comerciales, de servicios y productivas a escala de la ciudad y región, que por sus características requieran de grandes superficies.

Usos proyectados Dominantes: Comercio y Servicios sobre parcelas de acceso este. **Complementario:** Vivienda como complemento de la actividad principal.

Parcelas contra frente: Depósitos.

Usos admitidos: planilla de usos.

Subdivisión sobre acceso: Frente mínimo: 20mts Superficie mínima: 800mts².

Subdivisión contra frente: Frente mínimo: 15mts Superficie mínima: 450mts².

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros:	Alturas Max.
0.6	1.2	30%	1 cada 450m ² cuando corresponda.	línea de frente 4 mts para todos los usos. Para depósitos Perímetro libre, 2m retiro lateral.	2 niveles

Disposiciones Particulares: Colectora: Zona sujeta a proyecto particularizado de colectora y vías de acceso al sector cuyo plano requiere la aprobación por la autoridad de aplicación correspondiente.

7.12 ZONA PRI. PRECINTO INDUSTRIAL

Zona PRI 1 y 2. Precinto Industrial

Condición actual: ambos sectores contienen el desarrollo de actividades industriales preexistentes a la sanción del presente Código. En los mismos se admitirá la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no generen molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.



Objetivos:

- Admitir la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.

Usos Dominantes: Industrial. **Complementario:** No se admitirán usos complementarios.

Subdivisión: Frente mínimo: ----- Superficie mínima: -----

Indicadores Urbanísticos:

FOS:	FOT:	CAS:	Viviendas P/parcela:	Retiros -	Alturas Max.
0.6	---	30%	Solo se admitirá vivienda de apoyo a la actividad específica de corresponder en cada caso.	-----	-----

Disposiciones Particulares: Toda mejora o cambio parcial de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración del Municipio y del Concejo Deliberante y de las autoridades provinciales correspondiente (Art N°40 Ley N°3195). Las propuestas serán evaluadas con relación a la no-producción de molestias a los linderos. En caso de cese de la actividad industrial actualmente desarrollada, la autoridad de aplicación, definirá mediante Ordenanza, las normas urbanísticas que corresponderán al sector involucrado.

7.13 ZONA PI. PARQUE INDUSTRIAL

Zona PI. Parque Industrial

Condición actual: Zona definida para la localización de establecimientos industriales, servicios complementarios a la industria manufacturera, de almacenaje y depósitos.



Objetivos:

- Atraer la radicación industrial en la localidad de Trenel.
- Planificar, promover y acompañar la relocalización de todos aquellos emprendimientos que por su escala, perjuicios a terceros o molestia no puedan estar en el área urbana o próximo a ella.
- Dotar al sector de todas las infraestructuras, comodidades, incentivos y equipamientos necesarios para la radicación industrial.
- Generar una estructura organizativa y un sistema de gestión que permita acompañar el proceso de consolidación del PI generando de esta manera una sinergia entre sector público y privado que permita generar puestos de trabajo genuinos y diversificados para la localidad.
- Dar cumplimiento a las normativas ambientales provinciales en materia de radicación de Parque Industriales.

Usos Dominantes: Industrial. **Complementario:** Depósitos, servicios complementarios a la industria.

Subdivisión: Frente mínimo: Superficie mínima:

Indicadores Urbanísticos: serán establecidos por la autoridad de aplicación.

Disposiciones Particulares:



CAPÍTULO 8: LOCALIZACIÓN DE USOS SEGÚN ZONA

ARTÍCULO 97º: Criterios e interpretación

Las siguientes planillas establecerán los usos permitidos, prohibidos o condicionados para cada zona dentro de la localidad de Trenel. Las grillas de usos relacionarán en cada casillero un uso y una zona estableciendo si el mismo está permitido para ese sector en particular.

El listado de actividades es meramente indicativo en caso de querer establecer una actividad no comprendida dentro de las planillas enunciadas a continuación el solicitante deberá dirigirse a la Autoridad de Aplicación del presente Código. En la misma se analizará el tipo de actividad comparándola por sus características con las actividades ya permitidas para cada zona o distrito.

*** Uso permitido** Aquellos usos que se admiten para cada zona.

Uso Condicionado En aquellos sectores donde se indica como localización condicionada, la misma deberá ser evaluada en base al grado de consolidación urbana de los predios linderos y a la posibilidad de dar cumplimiento a las normativas ambientales vigentes.

ARTÍCULO 98º: Cuadro de Usos por Zona

Referencias		Área Urbana														Área Periurbana					Área Rural			Corredores						
		U.C	U-RC-1	U-RC-2	U.RAC-1-2-3-4	U.RAC-5-6-7	U.UMC-1	U.UMC-2	U.UMC-3	U.UMAC-1	U.UMAC-2	U.UMAC-3	U.UMAC-4	U.REUC-1-2-3	U.REUC-4-5	U.PRI-2	P.AI-1	P.AI-2	P.PRI-1	P.PI	P.REUR-2-3-4-5	R.R	R.AI-3	R.AI-4	C.CCS-1	C.CCS-2	C.CCS-3	C.CSR-1	C.CSR-2	C.CSR-2
Usos																														
Residencial	Vivienda Unifamiliar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	#	X	X												X	X			
	Vivienda Multifamiliar		X	X	X	X	X	X	X	X	X	#	X	X																
	Vivienda Comunitaria		X	X	#																									
	Conjunto Habitacional		X	X	X	X							X	X											X	X				
	Hotel	X	X	X																				X	X	X	X			
	Motel por horas																										X			
	Departamento por día		X	X	#																									
Comercial	Comercio minorista de pequeña escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	#	X	X											X	X				
	Comercio minorista de mediana y gran escala		X	X	X	X	X	X	X	X	X	#	X	X											X	X				
	CM. Especializados: Orgánicos		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X											X	X				
	CM. Especializados: Viveros ≥ 300m2		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X											X	X				
	CM. Especializados: Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 1																X	X					X	X			X	X	X	
	CM. Especializados: Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 2									X	X	X	X																	
	CM. Especializados: Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 3																										X	X	X	
	CM. Especializados: Vehículos																								X	X	X	X	X	

[illegible]

Servicios	Servicios Básicos y Generales de pequeña y mediana escala	X	X	X	X	X								X	X											X	X				
	Servicios Básicos y Generales de gran escala		X	X	X	X								X	X											X	X				
	Servicios Gastronómicos Simples	X	X	X	X	X								X	X											X	X				
	Servicios Gastronómicos con Actividad al Aire Libre		#	#	#	#								#	#											#	#				
	Servicios Gastronómicos con Actividad Incómoda		#	#	#	#								#	#											#	#				
	Servicios Recreativos para adultos		#	#	#	#								#	#											#	#				
	Servicios Recreativos Especiales		#	#	#	#								#	#																
	Servicios Recreativos Básicos		#	#	#	#								#	#											#	#				
	Casas velatorias cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.		X	X	X	X								X	X																
	Servicios de Seguridad pequeña y mediana escala		X	X	X	X								X	X																
	Servicios de Seguridad de gran escala				X	X								X	X																
	Servicios Automotor Taller Cat. 1		X	X	X	X								X	X											X	X				
	Servicios Automotor Taller Cat. 2		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																
	Servicios Automotor Taller Cat. 3						X	X	X	X	X	X	X																		
	Servicios Automotor Lavaderos Cat.1		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																
	Servicios Automotor Lavaderos Cat.2								X	X	X	X					X	X							X	X					
	Servicios Automotor Playas de Estacionamiento Cat.1		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																
	Servicios Automotor Playas de Estacionamiento Cat.2								X	X	X	X					X	X							X	X					
	Estaciones de Servicio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X											X	X	X	X	X	X
	Servicios de transporte de pequeña y mediana escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X											X					
	Servicios de transporte de gran escala				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X											X		X			
	Servicios de transporte con actividades incómodas																#	#							#	#	#		#	#	#

[illegible]

III	Frutas y hortalizas.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Frutos del país.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Tabaco en hoja.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Mimbre y paja.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Alimentos y bebidas (aceite, azúcar, café, té, yerba y especias, cervezas y bebidas sin alcohol, combustibles en general, chocolates, caramelos y otros preparados de azúcar, embutidos, fiambres y otros preparados a base de canes, frutas, legumbres y cereales secos y en conservas, harina y subproductos de moliendas del trigo, manteca, crema, leche y productos similares, quesos, vinos, bebidas alcohólicas)		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Fibras textiles.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Tablas, tablones, tirantes.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Pinturas y barnices.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Drogas, especialidades medicinales.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Herboristería.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Perfumes y productos de higiene y tocador.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Cámaras y cubiertas.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Almacenes de suelas, cueros curtidos, talabartería.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Ladrillos, cemento, cal, arena, piedra, mármol.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Puertas, ventanas, etc.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Vidrios y cristales.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Artículos para limpieza.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Metales (excluida maquinaria).		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Vehículos y maquinarias.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Cables, conductores de electricidad, motores eléctricos, repuestos y accesorios.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#

III	Diarios y revistas.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Árboles y plantas.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Envases en general.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
III	Productos veterinarios.		#	#	#	#	X	X	X	X	X	X	X	#	#		X	X					X	X	#	#	#	#	#	#
IV	Pastas secas.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Cigarrillos, tabaco.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Hilados, hilos, lanas y tejidos.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Papel, cartón, envases de papel y cartón.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Libros, papeles, editoriales sin imprenta.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Calzado de caucho.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Marroquinería, calzado de cuero.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Pieles curtidas.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Materiales para la construcción (no pulverulentos, artefactos para obras sanitarias, instalaciones eléctricas, etc.)		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Artículos para el hogar y oficina (muebles, artefactos eléctricos, bazar, etc.)		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Armería sin depósito de cartuchos, balas, etc.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
IV	Varios (artículos musicales, para deportes, paquetería, ferretería en general, óptica, zapatería, juguetería, etc.)		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
V	Confecciones (ropas).		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
V	Joyería, relojería, afines.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
V	Repuestos y accesorios.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X
V	Aparatos de precisión, etc.		#	#	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X	#	#	#	X	X	X

[illegible]

		200m²).														#	#	X			#	#							
II		Elaboración de sal de mesa.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de extractos y condimentos, procesamiento de huevos.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de almidones.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de levaduras.														#	#	X			#	#							
II		Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.														#	#	X			#	#							
II		Fraccionamiento y embotellado de bebidas espirituosas.														#	#	X			#	#							
II		Producción de vinos y similares.														#	#	X			#	#							
II		Bebidas malteadas y maltas.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de bebidas sin alcohol y aguas gaseosas (más de 400m²).														#	#	X			#	#							
II		Hilado, tejido y acabado textil.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de artículos textiles excepto ropas de vestir (más de 200m²).														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de tejidos de punto y similares (más de 400m²).														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de tapices y alfombras (más de 200m²).														#	#	X			#	#							
II		Cordelería (más de 200m²).														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de textiles no especificados.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (más de 400m²).														#	#	X			#	#							
II		Curtidurías y talleres de acabado.														#	#	X			#	#							
II		Industria de la preparación y teñido de pieles.														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de productos de cuero y sucedáneos excepto calzado y para vestir (más de 200m²).														#	#	X			#	#							
II		Fabricación de calzados excepto caucho y plástico (más de 200m²).														#	#	X			#	#							

[illegible]

[illegible]

	II	Fabricación de artículos musicales (más de 400m²).																X									
	II	Fabricación y armado de letreros y fabricación de juguetes (más de 200m²).																X									
	II	Fabricación de cepillos, pinceles y escobas (más de 200m²).																X									
	II	Industrias manufactureras diversas no clasificadas.																#									
	III	Preparación y conservación de carne; elaboración de sopa y concentrados. (Hasta 200m²).																X									
	III	Elaboración de embutidos y similares (Hasta 200m²).																X									
	III	Fabricación de helados (de 200m² hasta 400 m²).																X									
	III	Envasado y conservación de legumbres, frutas y hortalizas (Hasta 200m²).																X									
	III	Fabricación de cacao, chocolates, artículos de confitería (Hasta 200m²).																X									
	III	Elaboración de hielo (Hasta 200m²).																X									
	III	Fabricación de concentrados de café, té y mate, hierbas medicinales (Hasta 200m²).																X									
	III	Tostado, torrado y molienda de especias (Hasta 200m²).																X									
	III	Fabricación de bebidas sin alcohol y aguas gaseosas (más de 200m² hasta 400m²).																X									
	III	Fabricación de artículos textiles excepto ropa de vestir (Hasta 200m²).														#	#	X			#	#					
	III	Fabricación de tejidos de punto y similares (más de 200m² hasta 400m²).														#	#	X			#	#					
	III	Fabricación de tapices y alfombras (Hasta 200m²).														#	#	X			#	#					
	III	Cordelería (Hasta 200m²).														#	#	X			#	#					
	III	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (Hasta 200m²).														#	#	X			#	#					
III	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos														#	#	X			#	#						

[illegible]

	IV	Fabricación de joyas y artículos conexos (Hasta 200m²).								#	#	#	#				#	#		X			#	#						
	IV	Fabricación de artículos musicales (Hasta 200m²).								#	#	#	#				#	#		X			#	#						
	V	Fábrica de helados (hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#					X						#	#			
	V	Fabricación de bebidas sin alcohol y gaseosas (Hasta 100m²).						#	#	#	#	#	#	#					X											
	V	Fábrica de productos de panadería (incluye la elaboración de pastas) (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#					X						#	#			
	V	Fábrica de tejidos de punto (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#			
	V	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#			
	V	Fabricación de muebles y accesorios de madera. (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#			
	V	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (Hasta 100m²). Incluye artesanías y similares.		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#			
	V	Fabricación de joyas y artículos conexos (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#			
V	Fabricación de artículos musicales (Hasta 100m²).		#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#		X	X		X			X	X		#	#				

CAPÍTULO 9: PATRIMONIO

En la provincia de La Pampa, existe la Ley Nº 2083/2003¹, la cual declara de interés público provincial la conservación del patrimonio cultural, siendo la Secretaría de Cultura la autoridad de aplicación.

El carácter dinámico de los espacios urbanos crea la necesidad de proteger el patrimonio cultural y arquitectónico, diseñando estrategias de conservación, gestión y ordenación de conjuntos históricos urbanos dentro de los procesos de desarrollo local y planificación urbana, que contribuya a mantener la identidad local.

ARTÍCULO 99º: **Definiciones**

Preservar el patrimonio de la localidad implica reforzar y conservar los diferentes valores del mismo.

- El valor histórico que se manifiesta en aquellos bienes inmuebles en los que han ocurrido hechos significativos que recuerdan un pasado importante para la historia de la localidad.
- El valor cultural y estético de aquellas construcciones distintivas por su diseño o técnicas constructivas o sus valores estéticos.

¹ <https://cultura.lapampa.gob.ar/legislacion/provincial/33-ley-2083.html>

- El valor simbólico y social de aquel patrimonio arquitectónico que sirve a la sociedad para conformar y dar sustento en el tiempo a su propia identidad local y/o nacional.
- El valor ambiental de aquellos inmuebles que permiten una relación ecológicamente equilibrada y sostenible en el tiempo.

ARTÍCULO 100º: **Acciones propuestas**

Dentro de las acciones a implementar para la preservación del patrimonio local, se destaca en primer lugar la realización de un proceso de investigación preliminar e histórica para relevar inmuebles y construir un inventario de bienes patrimoniales de la localidad. Dicho inventario consistirá en reunir, mantener al día y analizar los datos significativos sobre los bienes patrimoniales, constituyéndose como un instrumento que permite conocer la magnitud de dichos bienes, su situación actual y a partir de allí definir políticas locales específicas para cada uno de ellos.

En el artículo 11 de la citada Ley provincial Nº 2083/03, se establece la creación del Registro Provincial de Patrimonio Cultural, en donde se inscribirán todos aquellos bienes de la provincia declarados como pertenecientes al patrimonio cultural pampeano.

Otras acciones necesarias serán realizar un diagnóstico para definir áreas o sitios de valor y a partir de allí elaborar un Plan de Manejo Integral para los mismos; y Promover normativas locales

que colaboren con la preservación y el cuidado de los bienes patrimoniales y donde la comunidad sea partícipe de las elecciones/decisiones que se tomen con respecto

