

Anguil, La Pampa, 02 de julio 2025.

**ORDENANZA N° 14/2025.**

**Artículo 1°:** Apruébese el texto ordenado “Código de Ordenamiento Urbano de la localidad de Anguil”, el que, como Anexo I y II forman parte de la presente Ordenanza.-

**Artículo 2°:** Derógase las Ordenanzas 24/22 y 03/15 y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en el Código que se aprueba en el Artículo 1° de la presente, incluso las definiciones técnicas y disposiciones incorporadas en ordenanzas anteriores y que no se ajusten a los términos de los enunciados en los Anexos I, II.

**Artículo 3°:** Apruébese en el marco de la confirmación y puesta en marcha del sistema de gestión territorial que promueve el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la Municipalidad de Anguil.

**Artículo 4°.-** Pase al Departamento Ejecutivo para su registro y promulgación, comuníquese, publíquese y archívese. -



FIORUCCI ENRIQUE MARIO  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE  
ANGUIL



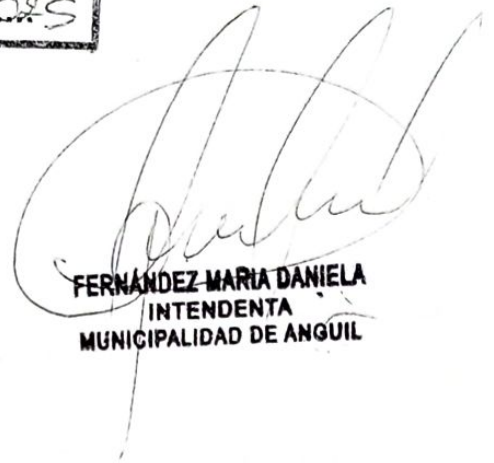
MARIA LORENA LEGUIZAMÓN  
PRESIDENTA  
CONCEJO DELIBERANTE  
ANGUIL

**POR TANTO**

Téngase como Promulgada  
y Registrada la presente Ordenanza bajo el  
N° 014/2025 de la Municipalidad de Anguil.  
RESOLUCION N° 005/2025  
Anguil, O.H. de ... juho ... de 2025

  
**MARIMANGELI MENENDEZ  
MARIA DE LOS ANGELES  
SEC. ADM. y GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE ANGUIL**



  
**FERNANDEZ MARIA DANIELA  
INTENDENTA  
MUNICIPALIDAD DE ANGUIL**

Anguil, 4 de julio de 2025

**VISTO:**

La Ordenanza del Concejo Deliberante de Anguil N° 14/2025 y;

**CONSIDERANDO:**

Que el Departamento Ejecutivo Municipal comparte el contenido de la misma;

Que la presente se dicta acorde con las atribuciones conferidas por el Artículo 34° de la Ley N° 1597 "Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento";

**POR ELLO: y conforme con las atribuciones que le son propias, la Señora:**

**INTENDENTA MUNICIPAL**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°:** Promúlguese la Ordenanza Municipal N° 14/2025.-

**ARTICULO 2°:** Cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al registro oficial de Ordenanzas, Resoluciones y Disposiciones; y oportunamente ARCHIVESE.

**Resolución N° 068/2025.-**



**FERNÁNDEZ MARIA DANIELA  
INTENDENTA  
MUNICIPALIDAD DE ANGUIL**

# CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO



## **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE ANGUIL**

**CAPÍTULO 1: Marco normativo, principios y objetivos para el ordenamiento territorial**

**CAPÍTULO 2: Disposiciones Generales y de Interpretación**

**CAPÍTULO 3: Ejes Estratégicos y Modelo Territorial**

**CAPÍTULO 4: Normas generales de urbanización**

**CAPÍTULO 5: Usos del suelo**

**CAPÍTULO 6: Zonificación y patrones de conformación socioespacial**

**CAPÍTULO 7: Procedimientos administrativos**

### **ANEXO I**

**Plano de Zonificación**

### **ANEXO II**

**Cuadro Zonificación e Indicadores - Nomenclador de usos**

## **CAPÍTULO 1: Marco normativo, principios y objetivos para el ordenamiento territorial de la localidad de Anguil**

### **Artículo 1: Normativas con incidencia en el ordenamiento del territorio de La Pampa**

La presente Ordenanza se regirá por el siguiente compendio normativo:

- a) Ley Orgánica De Municipalidades Y Comisiones De Fomento (Ley N°1597/94 y sus modificatorias), la cual otorga facultades normativas a las municipalidades y concejos deliberantes para emitir ordenanzas referentes al 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.  
Asimismo, 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.
- b) Ley Ambiental (Ley N°3195/19 y su Decreto Reglamentario N°674/22), indica que cada Municipio y Comisión de Fomento deberá definir su propio ordenamiento ambiental territorial. Este será definido en cartografías y contendrá como mínimo la fijación del límite entre la zona urbana y la rural. Además, en su Capítulo X, exige la participación ciudadana en la elaboración de los planes y programas de OAT. De esta manera, la gestión provincial, apuesta a la elaboración de Planes concebidos de manera integral, producto de diálogos y consensos alcanzados por el gobierno Municipal, Provincial y los actores claves de la sociedad local, con el objetivo de planificar el futuro y el ritmo de evolución de las localidades, priorizando la mejora de la calidad de

vida de la población.

- c) Ley de Catastro (Ley N°935/79 y sus modificatorias), se enmarca en la Ley Nacional de Catastro N° 20.440, que establece a la parcela como unidad registral 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. Asimismo, expresa 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.
- d) Ley de gestión integral de plaguicidas (Ley N°3288/20 y sus modificatorias), la cual 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.
- e) Ley sobre prohibición de contaminación acústica y normas de aplicación (Ley N°1630), que 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.
- f) Ley sobre áreas protegidas (Ley N°1321/91), 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.
- g) Ley sobre criterios generales de conservación, ordenamiento y manejo de áreas protegidas (Ley N°2651/11 y su Decreto Reglamentario N°405/14 ), 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.

## **Artículo 2: Principios rectores**

Toda localidad necesita un conjunto articulado de normativas e instrumentos vinculados al desarrollo territorial que constituyan un pacto generacional de política urbano-rural que oriente, facilite y articule las iniciativas de desarrollo públicas y privadas garantizando niveles de sustentabilidad socioambiental. Su principio fundamental es satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, desde una modalidad que articule crecimiento económico, equidad social y equilibrio ecológico, y que tienda al desarrollo autogestionado.

El presente Código de Ordenamiento Urbano pretende reforzar el rol activo del Estado municipal como actor central del proceso de ordenamiento y gestión urbana, teniendo como principios rectores:

- El **derecho a la vivienda y la ciudad**, como derecho que se manifiesta en múltiples ámbitos: el derecho a la libertad; a la individualización en la socialización; al hábitat y al habitar, y el derecho a la obra y a la apropiación, que difieren del derecho a la propiedad.
- **La gestión democrática de la ciudad**, que se logra promoviendo la institucionalización de procesos locales de gestión, generando espacios de consulta, debate, poniendo a disposición pública la información y generando mecanismos de participación y consulta para la toma de decisiones.
- **Función social del ordenamiento territorial y la propiedad**, que busca que se respeten las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar los derechos urbanos, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social y espacial.
- **Distribución equitativa de cargas y beneficios**, que se entiende como la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo y de las infraestructuras.

### **Artículo 3:**

El Código de Ordenamiento Urbano de Anguil se constituye como el instrumento técnico jurídico de planificación, en esa medida se proponen los siguientes objetivos:

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, 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.
- Impulsar el un crecimiento integrado de la localidad, facilitando la continuidad de las redes de infraestructura y el equilibrio en los recursos urbanos
- Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad (asoleamiento, ventilación, vistas, etc.), unidas a un desarrollo en materia de espacios verdes, área de recreación, accesibilidad, servicios para el conjunto de la población.
- Fortalecer el perfil económico de la localidad desde la perspectiva del desarrollo sostenible.
- Orientar la localización de nuevos emprendimientos o actividades para evitar y minimizar conflictos e incompatibilidades, como así también, en la medida de lo posible, corregir efectos de los ya onstalados.
- 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.
- Generar la creación de parques y plazas de calidad paisajísticas, incorporando al sistema urbano sus recursos ambientales
- Promover la gestión pública, democrática y apropiada del territorio.

## **CAPÍTULO 2: Disposiciones Generales y de Interpretación**

### **Artículo 4: Alcance de la norma**

Estas normas apuntan, fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales a que deberá ajustarse la iniciativa individual; consecuentemente las mismas podrán tener la flexibilidad que toda norma urbanística requiere para adaptarse a los nuevos conceptos o pautas provenientes de los niveles Nacional y/o Provincial.

Los criterios de flexibilidad aludidos para construcciones y/o mensuras estarán basados en los siguientes aspectos: Limitaciones que le impongan al proyecto hechos existentes, dimensiones o proporciones de los amanzanamientos, particular topografía u orientación del sitio, condiciones del nivel freático, vías de escurrimiento de aguas superficiales, resguardo de valores patrimoniales, arquitectónicos,

paisajísticos, ambientales, etc., aportes del proyecto o la actividad a la calidad urbana, etc., debiendo priorizarse para la valoración criterios de equidad y resguardo del interés colectivo.

#### **Artículo 5: Autoridad de Aplicación**

Se designará como Autoridad de Aplicación del presente Código a la Sec. Planificación, Obras y Servicios Públicos, o en su defecto al organismo municipal cuyas misiones y funciones se correspondan con la planificación física de la localidad. Todo lo relacionado al ordenamiento de la localidad que no esté incluido en el presente código, será objeto de resolución por la autoridad de aplicación.

#### **Artículo 6: Carácter de orden público**

Las normas de este Código son de orden público. Deben ser cumplidas de manera obligatoria y no pueden ser objeto de negociación o renuncia por parte de los ciudadanos o entidades involucradas.

#### **Artículo 7: Derechos y Obligaciones en materia urbanística**

Derechos. Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- a. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destinación y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y al desarrollo económico y social;
- b. A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;
- c. A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;

Obligaciones. Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- a. A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- b. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- c. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a los condicionamientos normativos;
- d. A usar y conservar el inmueble.

#### **Artículo 8: 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 difusión necesaria para conocimiento del público especializado y del público en general. Asimismo, deberá implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como en instancias de capacitación comunitaria, difusión pública y actualización permanente

### **Artículo 9: 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 COUR, ampliando y consolidando la participación social. De este modo se busca asegurar 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 10: Revisión obligatoria**

El mismo deberá ser revisado en un periodo máximo de 5 años

### **Artículo 11: Definiciones 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 de las construcciones 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 a la cresta del mismo.
- 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.

- 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 tejido urbano delimitada por calles por todos sus lados. Es la base para la zonificación, ya que a estas son asignadas los diferentes usos del suelo (residencial, comercial, industrial, etc.)
- 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.).
- Fondo de Desarrollo Urbano: Instrumento fiscal y de gestión urbanística en el ámbito de la Municipalidad de Anguil, con el objeto de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto, destinado a la financiación de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras,

equipamientos y vivienda social. Su reglamentación será definida por Ordenanza específica.

- Banco de tierras: Un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirven para regularizar, constituir reservas de tierras públicas y lograr su aprovechamiento integral.

Se conforma mediante adquisición directa, expropiación, donaciones, cesiones, convenios, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, acciones judiciales por abandono, prescripción adquisitiva de dominio, transferencia de tierras nacionales y provinciales.

### **Artículo 12: Definiciones 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.
- 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 13: Definiciones relativas 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.
- 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.
- 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 14: Definiciones 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.
- Superficie cubierta: Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de la propiedad.
- Superficie Semicubierta: Es el área que cuenta, como máximo, con el 30% de los cerramientos laterales y el resto del perímetro es abierto.

### **CAPÍTULO 3: Ejes Estratégicos y Modelo Territorial**

A continuación, se expondrán en primer orden los criterios orientadores y estratégicos 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 a la localidad de Anguil. 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.

#### **Artículo 15: Eje estratégico de crecimiento y ordenamiento urbano de las actividades**

Como criterio general de desarrollo del modelo territorial, se parte de una condición de sustentabilidad social y ambiental que define la prioridad de crecimiento desde "el centro" hacia la periferia, lo que favorece el aprovechamiento de las infraestructuras existentes, tanto de servicio como de equipamiento urbano. Particularmente para Anguil, será clave integrar la estructura del área urbana y el periurbano, ordenando el proceso de expansión dispersa, de manera de potenciar la consolidación especialmente en torno a la Ruta 5.

La demarcación se operacionalizará a través de zonas detalladas en el presente Código, las cuales permiten graduar y ordenar las etapas en las que se produciría el proceso de urbanización. La secuencia propone, desde la zona central, favorecer el completamiento de las áreas urbanizadas como primera etapa. Luego se establece una secuencia de áreas residenciales o mixtas a consolidar, y luego zonas de crecimiento posterior. Estas etapas tomarán como base la zona central buscando su consolidación y crecimientos hacia la ruta 5, revirtiendo el patrón actual de dispersión hacia el norte y el oeste.

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, turísticas y productivas en torno a corredores y áreas mixtas permitirá profundizar y consolidar la caracterización de una zona a través de una función y perfil predominante.

**Artículo 16: Eje estratégico de sustentabilidad y calidad ambiental**

Las cuestiones vinculadas con el ambiente son fundamentales para la puesta en marcha del presente Código. Es importante dentro del modelo territorial deseado determinar con precisión los límites del área urbana y de la periurbana, que se detalla en siguientes artículos. Estos dos polígonos cumplen roles decisivos para el desarrollo de la gestión local ambiental y territorial. El primero toma como antecedente el área establecida como “Ejido Urbano” en la ordenanza 22/24, incorporando a las áreas consolidadas aquellas por consolidar establecidas en la presente zonificación propuesta. Por su parte, el límite periurbano incorpora los próximos crecimientos planificados como los sectores destinados al área de urbanización sustentable, el corredor productivo, y de reserva que son parte del modelo territorial.

Los sectores delimitados para urbanizar estarán definidos en el capítulo 7, y deberán cumplir los parámetros allí expuestos, así como los condicionantes para habilitar la urbanización y construcción en dichos sectores. Asimismo, los condicionantes sobre la urbanización en Áreas de Manejo Especial se regirán por lo que indica el presente Código.

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 debe asumir competencias para la protección del ambiente a través de diferentes procedimientos a ejecutar localmente.

**Artículo 17: Estrategias territoriales para el modelo de localidad deseado**

Como guía para que los procesos de transformación se pongan en debate y alcancen un consenso sobre las estrategias, instrumentos y proyectos que deben ser parte de la agenda de trabajo de implementación del presente Código y del Plan de Ordenamiento Territorial, se plantean las siguientes estrategias territoriales, las cuales buscan territorializar lo planteado en los ejes estratégicos:

### **Estrategia general**

Estrategia para el desarrollo urbano basada en la integración territorial y fortalecimiento institucional del gobierno local para la articulación en la producción urbana con los diversos actores del territorio, con énfasis en el acceso justo al suelo urbano y la vivienda.

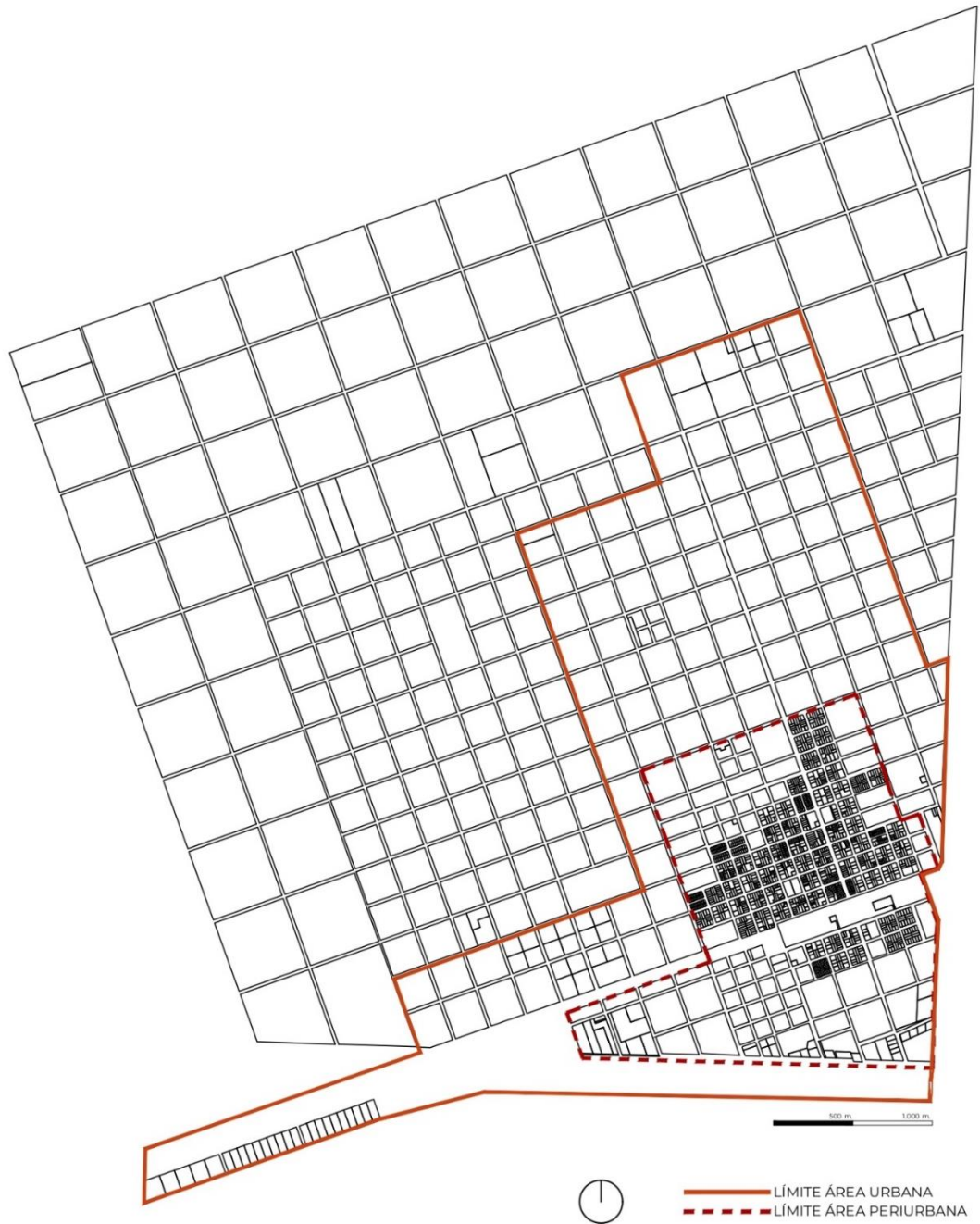
### **Estrategias particulares**

1. Estrategia de integración de la estructura urbana y periurbana, a partir de la definición de problemáticas comunes que sean base para la generación de acuerdos y proyectos que constituyan mesas de trabajo con la gestión local.
2. Estrategia de fortalecimiento institucional donde el principal actor regulador sea el gobierno local de Anguil, en relación con el desarrollo regional vinculado a las localidades cercanas y sus inversiones e intereses. Organizado a través de instrumentos para el ordenamiento y la regulación de la producción urbana que redistribuyan lo generado en el desarrollo territorial de modo equitativo y sustentable.
3. Estrategia de acceso justo al suelo urbano y la vivienda, como condición prioritaria para la población local.

### **Artículo 18: Clasificación general de los usos del suelo**

Se concibe 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.

La superficie total del ejido queda dividida en las siguientes áreas, de acuerdo con el Plano 1: Área Urbana; Área Periurbana; Área Rural. Las delimitaciones se tomarán desde el eje central de la calle limítrofe hacia el centro de la ciudad.



*Plano 1. Delimitación de los perímetros del área urbana y periurbano*

Dicha sectorización además de guiar el crecimiento de la localidad es la base para el cumplimiento de regulaciones específicas indicadas en las Leyes Provinciales 3195 y 3288.

**Artículo 19: Área Urbana**

Las áreas urbanas de la localidad de Anguil son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Dentro de estas el Municipio deberá promover el ordenamiento de las actividades, consolidando el área urbana central y

equilibrar el desarrollo de las zonas mixtas a consolidar hacia la Ruta Nacional N°5.

**Artículo 20: Área Periurbana**

Zona circundante al área urbana y de transición hacia el área rural, contiene los próximos crecimientos planificados, los sectores de expansión urbana sustentable, el corredor de servicios de ruta, las reservas proyectadas, y eventualmente, otras áreas de uso especial que se considere oportuno incluir.

**Artículo 21: 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, actividad forestal, etc.), tienen primordial relevancia. Sobre las mismas se deberá promover la sustentabilidad de los sistemas productivos, la preservación de la cultura y la preservación de los recursos, prohibiéndose el desarrollo de urbanizaciones.

## **CAPÍTULO 4: Normas generales de urbanización**

### **4.1. Subdivisiones y Parcelamiento**

**Artículo 22: Criterios de subdivisión**

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

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

- a. Exista factibilidad de provisión de agua potable, alumbrado público y electricidad domiciliaria. Cuando la zona esté servida por red de agua y electricidad o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente, en caso contrario se

---

deberá presentar el proyecto firmado por matriculado/a habilitado y visado por la proveedora del servicio.

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

Para emitir el certificado de “no inundabilidad” la parte interesada deberá presentar plano altimétrico del terreno y la zona y proyecto de escurrimiento superficial.

### **Artículo 23: Nuevos amezanamientos**

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

Por otra parte, los nuevos amezanamientos 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.

La Autoridad de Aplicación será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas Expansión Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación, de acuerdo con los criterios que se detallen en cada una respectivamente.

### **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. Esta regularidad facilita la integración de nuevas construcciones con el entorno y paisaje existente, evitando la fragmentación. Las manzanas regulares, combinadas con una red vial ordenada, facilitan la accesibilidad a los diferentes puntos de la localidad.

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 25: Requerimientos**

Todo parcelamiento en **área urbana** requerirá para su visado:

- Presentación de libre de deudas municipal, incluyendo en éste las tasas municipales, así como deudas devengadas por

incumplimientos de moratorias y/o cuotas de ayudas financieras, y por presentación de planos municipales.

- 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 estas 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 energía eléctrica, extendido por la entidad correspondiente.
- Ejecución de la red de agua potable.

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: Cesión de Tierras al Municipio en Área Urbana – Banco de Tierras Municipal**

En todo nuevo parcelamiento a realizar en las áreas identificadas como urbana cuya parcela original sea igual o superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, él/los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder a la Municipalidad de Anguil el **10%** de la superficie del título para ser incorporados en el Banco de Tierras Municipal, destinados a reservas para la localización de infraestructura y/o equipamiento comunitario de uso público, espacios verdes y libres públicos y/o vivienda social. El destino de la cesión será evaluado y dispuesto por el ejecutivo, teniendo como criterio las necesidades del sector.

Las cesiones previstas en el presente artículo se realizarán en la primera oportunidad en que sea subdividido el terreno. 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.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a Banco de Tierras los propietarios de predios cuya superficie sea inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>).

**Artículo 27: Subdivisión en Área Periurbana**

En todo nuevo parcelamiento a realizar en las áreas identificadas como periurbana cuya parcela original, sea igual o superior a los 10.000 m<sup>2</sup>, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder a la Municipalidad un porcentaje mínimo del **15%** de espacio para ser destinados a reservas para la localización de infraestructura y/o equipamiento comunitario de uso público, espacios verdes y libres públicos y/o vivienda social.

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

En todos los casos, se deberá garantizar, 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 dichas áreas de Reserva de Expansión Urbana y de Producción Agropecuaria y Urbanización Sustentable conservarán su subdivisión actual y los usos actuales que correspondan y sean compatibles con el Área lindera.

Exclusivamente en las subdivisiones en Corredor de Servicios de Ruta e Industrial (CSRI) el/los propietarios y la Autoridad de Aplicación municipal podrán acordar una alícuota correspondiente al 15% de la Valuación Especial de la Dirección General de Catastro de la provincia de La Pampa. El acuerdo deberá ser autorizado por el Concejo Deliberante.

**Artículo 28: Áreas verdes y libres públicas**

No podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes de dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido. Dichas áreas se

registrarán en el Banco de Tierras municipal a tal fin que promoverá el desarrollo equilibrado y justo de la localidad.

**Artículo 29: Publicidad de venta de lotes**

Toda publicidad que promocióne la venta de fracciones o lotes en el ejido de Anguil requerirá la aprobación previa de la Autoridad de Aplicación. La cual verificará que la documentación este de acuerdo a las normas vigentes, será obligatorio exhibir en las publicidades de venta de lotes el Número 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 30: Nuevas aperturas de calles**

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 31: Reorganización Vial**

La traza definitiva de las calles afectadas, por la reorganización vial derivada del presente Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación y se registrá por las disposiciones y criterios que se detallan a continuación.

**Artículo 32: Trama Interna**

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

- Avenidas y accesos mínimo de 26 m.
  - carriles circulación y de estacionamiento de mínimo 3m ancho
  - veredas de mínimo de 4m que permita incorporar arbolado de gran porte y mobiliario urbano.
- Calles principales mínimo de 17m
  - carriles circulación y de estacionamiento de mínimo 3m

- veredas de un ancho mínimo de 3m.
- Calles secundarias o internas de mínimo 12m
  - carriles circulación mínimo de 3m y de estacionamiento de mínimo 2,5m
  - vereda de mínimo 2,50m de ancho.

	Ancho mínimo total	Ancho mínimo de carriles circulación y de estacionamiento	Ancho mínimo veredas
Avenidas y accesos	26 m	3 m	4 m
Calles principales	17 m	3 m	3 m
Calles secundarias o internas	12 m	3 m	2,50 m

### **Artículo 33: 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 DNV.

El Decreto Ley N° 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 34: Subdivisión sobre Rutas Nacionales**

En los proyectos de subdivisión sobre la Ruta Nacional 5 se deberá prever la cesión de una calle colectoras con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos

nacionales competentes.

Los accesos deberán fijarse de acuerdo con lo establecido por la DNV, previa autorización de tal organismo.

**Artículo 35: 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.

**4.3. Indicadores Urbanísticos: capacidad edificatoria y de ocupación**

**Artículo 36: 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 consolidado de la localidad.

**Artículo 37: Diferenciación por zonas**

Para cada zona el presente código establece los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de densidades máximas admitidas. Los mismos corresponden al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT). De igual manera se establecen para cada zona o distrito limitaciones a los volúmenes de edificación, a través de: alturas máximas permitidas, línea de fachada, retiros, planos límites, tipologías edilicias, y la conformación de espacios libres urbanos, públicos y privados (patios y centro libre de manzana).

**Artículo 38: 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 39: 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 40: 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 41: Computo a aplicar FOS**

FOS: 
$$\frac{\text{Superficie Cubierta Total en PB} + \text{Superficie Semicubierta Total PB}}{\text{Superficie del terreno}}$$

**Artículo 42: 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 43: 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 44: 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 1.5m. Se consideran las superficies cubiertas al 100% y las semicubiertas al 50%.

**Artículo 45: Coeficiente 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 parquizado.

**Artículo 46: Número de viviendas por parcela**

Para cada zona el presente Código establece el número máximo de viviendas por parcela. Las mismas serán las que se indiquen en el Capítulo 6 y en el Anexo II "Cuadro Zonificación e Indicadores -

---

Nomenclador de usos”.

**Artículo 47: Altura Máxima**

Para cada zona el presente Código establece la altura máxima de edificación. Las mismas serán las que se indiquen en el Capítulo 6 y en el Anexo II “Cuadro Zonificación e Indicadores - Nomenclador de usos”. Quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación, la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplan todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

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

**Artículo 48: Alineación**

Para cada zona el presente Código establece la línea de edificación a través de los retiros mínimos de frente, fondo y lateral.

**Artículo 49: 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 Divisoria Lateral, diferentes para cada una de las zonas preestablecidas en el capítulo 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 50: 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 51: 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 52: Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo)**

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

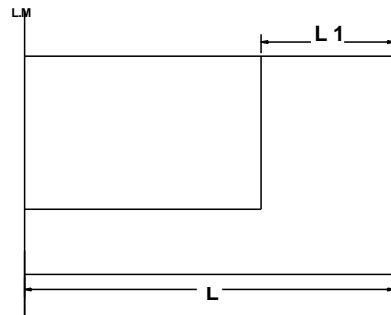
#### **Artículo 53: Retiro De Fondo Para Lotes Interiores**

Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública. Se aplicará el siguiente esquema:

Para  $L1 \leq 10$  m. no se exige fondo

Para  $L1 > 10$  m. y  $\leq 20$  m. de fondo será de 3 m.

Para  $L1 >$  de 20 m. se aplica la fórmula  $= 0,3*(L-20)$ , mínimo 3m.



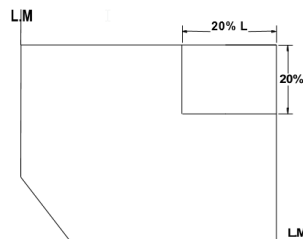
En caso de que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación. En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

#### **Artículo 54: Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles**

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

#### **Artículo 55: Retiro de Fondo para Lotes Esquineros**

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



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

#### **Artículo 56: 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.

- 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 de la Autoridad de Aplicación del presente Código los siguientes casos:

- Lotes internos o de conformación irregular (Manzanas no rectangulares).
- Lotes de superficie superior a los 10.000m<sup>2</sup>.
- 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.

#### **4.4. Conservación de los espacios libres urbanos públicos**

##### **Artículo 57: Estacionamiento de Vehículos**

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

- El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m<sup>2</sup>.
- Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m<sup>2</sup>, estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.

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

- Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
- Vivienda multifamiliar: 3.5 m<sup>2</sup> por habitante. Módulo mínimo = 25 m<sup>2</sup>.
- Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
- Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>.
- Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
- Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
- Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
- Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta a partir de 500 m<sup>2</sup>. y/o un módulo cada cinco camas. La Autoridad de Aplicación. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- En edificios comerciales: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m<sup>2</sup>.
- En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
- En el caso de que los establecimientos no puedan cumplir con el requerimiento de módulo de estacionamiento dentro del predio, deberán presentar una propuesta de habilitación de módulos fuera del predio, en este sentido, a evaluar por parte de la Autoridad de Aplicación, en dicha propuesta el movimiento de carga y descarga de pasajeros deberá ser condicionado y regulado por la normativa

vigente de tránsito, garantizando la seguridad vial y peatonal. Prohíbese el estacionamiento sobre la banquina.

- En otros locales e instalaciones a los mencionados precedentemente la Autoridad de Aplicación determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
- En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la Autoridad de Aplicación determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento.

#### **Artículo 58: Barrios Cerrados**

Prohíbese en todo el ejido municipal de la modalidad de urbanizaciones cerradas residenciales. Entiéndase por urbanizaciones cerradas residenciales a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan específico de urbanización, destinados a uso residencial, con perímetro cerrado, acceso restringido sólo a sus residentes, compuesto de unidades parcelarias independientes, áreas de uso común, sistemas de seguridad y vigilancia privada.

Las áreas residenciales preexistentes ubicadas en Radio I, Manzanas 10, 11, 12; Radio K, Manzana 21 y Radio X, Manzana 10, lotes 3 y 4, se encuadran en zona de Precinto Residencial definido por este Código, artículo 86.

### **CAPÍTULO 5: Usos del suelo**

#### **Artículo 59: 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 factibilidad de infraestructura de servicios, equipamiento y se vinculen de manera correcta con las diferentes redes viales.

## **5.1. Clasificación de los Usos**

### **Artículo 60: 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 61: 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 62: 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 63: 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 64: 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 65: 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 66: 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 con normas establecidas nacionales, provinciales y locales.

**5.2. Criterios de clasificación**

**Artículo 67: 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.

**Artículo 68: Uso Residencial**

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

Se clasifican en:

<b>Permanente:</b> comprende actividades destinadas al alojamiento permanente, para su habilitación se requiere contar con la factibilidad de provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, y tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad	
Vivienda Unifamiliar	Única en la parcela, accesos y servicios individuales. Admite un consultorio y/o estudio profesional. Estacionamiento mínimo: un módulo
Vivienda Multifamiliar	Dos o más unidades funcionales por parcela. Estacionamiento mínimo: un módulo cada 3 dormitorios.
Vivienda Comunitaria	Residencia con régimen de relación interna comunitario, ejemplo hogar infantil o juvenil, residencia estudiantil, internado de establecimientos educativos, hogares para ancianos y comunidades religiosas.
Conjunto Habitacional	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral. Estacionamiento: un módulo por cada Unidad habitacional.
<b>No permanente:</b> Comprende establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento temporal por días y/o horas (Hotel, Hostería, Apart hotel, Motel). Requieren propuesta de estacionamiento de acuerdo a dimensiones y/o módulos. Señalización especializada y propuesta de ascenso y descenso de pasajeros	
Hotel, Hostería, Apart Hotel	Servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas. Estacionamiento: un módulo cada 4 habitaciones.
Motel	Alojamiento por períodos menores a una pernoctación. Estacionamiento: un módulo por habitación.

#### **Artículo 69: Uso Comercial**

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

Se clasifican en:

<b>Comercio minorista:</b> Comprende la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye almacén, despensa, autoservicio, supermercado, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, panadería con y sin elaboración, artículos
--

de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.	
De pequeña escala	Superficie de venta igual o menor a 200 m <sup>2</sup> . Locales comerciales: Superficie mínima 16 m <sup>2</sup> .
De mediana y gran escala.	Superficie de venta mayor a 200 m <sup>2</sup> . Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
<b>Comercio minorista especializado:</b> Comprende 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	
Orgánicos y viveros <300m <sup>2</sup>	Comercialización de pequeños animales de granja, y animales domésticos, plantas y flores.
Viveros ≥ 300m <sup>2</sup>	Artículos para jardinería. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Ofrecer propuesta de estacionamiento dependiendo de la zona donde se encuentre
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 1	Venta de maquinaria agrícola, accesorios e implementos rurales.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 2	Venta de forrajes, leña, carbón.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 3	Venta de fitosanitarios. Aplicación Ley 3288
Vehículos	Exposición y venta de automóviles, vehículos de carga y transporte de pasajeros.
Materiales de construcción con o sin depósitos de pulverulentos y/o materiales a granel.	Materiales para la construcción, hierros, maderas, revestimientos, piedras, vidriería, viviendas prefabricadas. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela
Pinturerías	Venta de pintura y afines. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela
Materiales usados y productos para reciclar	Compra, venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela

<b>Comercio mayorista:</b> 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. Incluye las categorías, supermercado, productos de granja, lácteos, panadería con y sin elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares	
De pequeña escala	Superficie cubierta total igual o menor a 200 m <sup>2</sup> , destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.
De mediana y gran escala.	Superficie cubierta total mayor a 200 m <sup>2</sup> . Incluye hipermercados. Carga y descarga: mínimo un módulo de 28 m <sup>2</sup> cada 200 m <sup>2</sup> de superficie cubierta total. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Estacionamiento de acuerdo con lo señalado en la Ord. 18/11 Bis.

### **Artículo 70: Equipamientos**

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.

Se clasifican en:

<b>Enseñanza e investigación:</b> Destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades, públicos y/o privados. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías.	
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.
<b>Sanitario:</b> Destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica, 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	
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.	Superficie cubierta total no supera los 100m <sup>2</sup>
Atención de animales. Mediana y gran escala.	Superficie cubierta total superior a 100 m <sup>2</sup> . Puede incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales.
<b>Social y Deportivo:</b> 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	
De pequeña escala	Locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera los 900 m <sup>2</sup> y la superficie cubierta sea menos a 300 m <sup>2</sup> .
De mediana escala	Establecimientos cuya superficie total supera los 900 m <sup>2</sup> y es menor a 1800 m <sup>2</sup> . Y la superficie cubierta es superior a los 300 m <sup>2</sup> . Puede incluir piscinas, canchas de fútbol 5, canchas de tenis, etc.
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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental. Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m <sup>2</sup> de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m <sup>2</sup> de estacionamiento por espectador. Un módulo 12.50 m <sup>2</sup> .
<b>Cultural:</b> Destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, auditorios, cines, teatros, salas de espectáculos.	
De pequeña escala	La superficie cubierta total no deberá superar los 300 m <sup>2</sup> .

De mediana a gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m <sup>2</sup> . Estacionamiento: un módulo cada 300 m <sup>2</sup> de superficie de parcela destinado a personas con movilidad reducida. Un módulo 25,00m <sup>2</sup> . De superar la superficie cubierta los 1000 m <sup>2</sup> su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
--------------------------	--

### **Artículo 71: 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.

Se clasifican en:

<b>Básico y generales:</b> Comprende servicios de reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, peluquerías, fotocopiados, imprenta, oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 200 m <sup>2</sup> . Superficie mínima del local 16m <sup>2</sup> .
De gran escala	Superficie cubierta total supera los 200 m <sup>2</sup> . Estacionamiento: no menos del 10% de la superficie total de la parcela afectada a la actividad.
<b>Centrales y administrativos:</b> 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.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 300 m <sup>2</sup> . Superficie mínima del local 30 m <sup>2</sup> .
De gran escala	Superficie cubierta total es superior a 300 m <sup>2</sup> . Estacionamiento: un módulo cada 100 m <sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m <sup>2</sup> .)
<b>Gastronómicos:</b> Comprende 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	
Simples	Con música funcional, hasta las 2:00 hs. quedan incluidos restaurantes, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar, bar al paso, etc.
Con actividad	Gastronómicos con actividades al aire libre o en la vía Pública. Requisitos y limitaciones: Factibilidad de

al aire libre	Localización y permiso de ocupación temporal de vereda.
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.
<b>Recreativos:</b> Comprende los establecimientos dedicados a la recreación, esparcimiento, ocio, y actividades asociadas. Deben presentar memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, seguridad y circulación en el predio.	
Recreativos para adultos	Se incluyen discotecas, café concert/pub, bares, salones de bailes, fiestas y agasajos, peñas, clubes, asociaciones y Bowlings. Deberán presentar propuesta de funcionamiento acorde a la ordenanza vigente de nocturnidad.
Recreativos Especiales	Esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados. Se incluyen Circos, Parques de Diversiones, Calesitas, Juegos infantiles, Salones de fiestas infantiles, Peloteros.
Recreativos Básicos	Superficie cubierta total no supera los 200 m <sup>2</sup> . Incluye establecimientos de esparcimiento con juegos mecánicos, electrónicos y/o electromecánicos, salas de billares y pools.
<b>Automotor:</b> Comprende establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado. Para su habilitación se debe presentar propuesta de resolución de accesos y egresos vehiculares al predio, como así también tratamiento de residuos	
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 m <sup>2</sup> de superficie total. Un módulo 12,50 m <sup>2</sup> .
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. Incluye gomerías excepto fabricación y/o reconstrucción. Estacionamiento: un módulo cada 100 m <sup>2</sup> de superficie total. Un módulo 12,50 m <sup>2</sup> .
Taller Cat. 3	Comprende todos los trabajos de chapa y pintura; reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc.; 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 m <sup>2</sup> de superficie total. Un módulo 12,50 m <sup>2</sup> .

Lavaderos Cat.1	Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, y vehículos que no excedan los 4000Kg. En predios cuya superficie no supere los 600m <sup>2</sup> .
Lavaderos Cat.2	Establecimientos destinados al lavado de camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie supere los 600 m <sup>2</sup> .
Playas de Estacionamiento Cat.1	Estacionamiento de vehículos que no excedan las 4Tn: Playas de estacionamiento de uso público y/o cocheras privadas.
Playas de Estacionamiento Cat.2	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.
<b>Transporte y Comunicación:</b> Comprende 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.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 150 m <sup>2</sup>
De gran escala	Superficie cubierta total supera los 150 m <sup>2</sup>
Actividades incómodas	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
<b>Seguridad:</b> Comprende 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.	
De pequeña y mediana escala	Superficies cubiertas que no excedan los 300 m <sup>2</sup> en total.
De gran escala	Superficie cubierta supera los 300 m <sup>2</sup> .
<b>Fúnebres:</b> Comprende el funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.	
Casas velatorias	Superficie cubierta total no debe superar los 300 m <sup>2</sup> . Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m <sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.

### **Artículo 72: 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, de acuerdo con el siguiente cuadro:

<b>Grado de molestia 1</b>	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como combustibles, químicos, cueros y pieles, pelos y cerdas, armería y otras sustancias y productos que requieren un adecuado tratamiento para no ser perjudiciales para la salud
<b>Grado de molestia 2</b>	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como carnes frescas y congeladas, pescados y mariscos; durmientes, estacas y postes; desechos de hierros, acero y otros metales; minerales
<b>Grado de molestia 3</b>	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como productos agrícolas y alimenticios; materiales de construcción y mobiliario; Productos industriales y de consumo tales como pinturas, fármacos, perfumes y productos de higiene y tocador, cámaras y cubiertas, almacenes de suelas, cueros curtidos, talabartería, artículos para limpieza, metales (excluida maquinaria), vehículos y maquinarias, cables, conductores de electricidad, motores eléctricos, repuestos y accesorios, diarios y revistas, envases en general
<b>Grado de molestia 4</b>	Comprende el almacenaje de artículos y productos manufacturados y de consumo tales como alimentos secos, marroquinería, artículos para el hogar y oficina (muebles, artefactos eléctricos, bazar, etc.). Armería sin depósito de cartuchos; artículos musicales, para deportes, paquetería, ferretería en general, óptica, zapatillería, juguetería. Materiales para la construcción no pulverulentos, artefactos para obras sanitarias, instalaciones eléctricas
<b>Grado de molestia 5</b>	Comprende el almacenaje de confecciones (ropas). Joyería, relojería, afines. Repuestos y accesorios. Aparatos de precisión, etc.

### **Artículo 73: Industrial**

Estas 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”.

<b>Grado de molestia 1 - Peligrosa</b>	Comprende faena preparación y conservación de carnes y productos marinos. Elaboración de alimentos para animales. Fabricación de materiales para la construcción
<b>Grado de molestia 2 - Perjudiciales</b>	Comprende industria alimentaria; textil y de cuero; aserraderos, industria maderera y del papel; Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, abonos, resinas sintéticas, fibras artificiales, plásticos, barnices, pinturas, lacas, productos farmacéuticos, medicamentos, jabones, preparados de limpieza, perfumes, cosméticos, productos de tocador, tinta y negro de humo, fósforo, explosivos, municiones, productos químicos no especializados.
<b>Grado de molestia 3 - Molestas</b>	Comprende industria alimentaria hasta 200 m <sup>2</sup> ; textil y de cuero hasta 200 m <sup>2</sup> ; aserraderos, industria maderera y del papel hasta 200 m <sup>2</sup> ; Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana y vitreaux. Reparación y mantenimiento de motores y turbinas. Industria de la joyería, instrumentos musicales y juguetes; Fabricación de cepillos, pinceles y escobas.
<b>Grado de molestia 4 - Perturbadoras</b>	Comprende industrias de hasta 100 m <sup>2</sup> que fabriquen: helados; productos de panadería; pastas; bebidas sin alcohol y gaseosas; tejidos de punto y similares; prendas de vestir excepto calzado, muebles y accesorios de madera, objetos de barro, loza y porcelana; joyas y artículos conexos; artículos musicales
<b>Grado de molestia 5 - Inocuas</b>	Comprende industrias de hasta 200 m <sup>2</sup> que fabriquen: helados; productos de panadería; pastas; bebidas sin alcohol y gaseosas; tejidos de punto y similares; prendas de vestir excepto calzado, muebles y accesorios de madera, objetos de barro, loza y porcelana; joyas y artículos conexos; artículos musicales

**Artículo 74: 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.

<b>Agropecuario:</b> 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.	
Agricultura	Incluye producción y siembra de cereales, oleaginosas, forrajeras, hortalizas, legumbres, huerta, frutales, flores y plantas
Silvicultura	Incluye producción forestal de bosque y frutales
Cría e invernadero	Incluye ganado, bovino, ovino y caballar
Criadero de Aves	Incluye corrales y espacios para producción de huevos, ponedoras
Stud	Incluye espacios para tenencia de caballos
Apicultura	Incluye lugar de almacenamiento de miel, apiarios, lugares para producción y distribución

#### **Artículo 75: Usos Específicos**

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

#### **Artículo 76: 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, periurbana 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.

### **CAPÍTULO 6: Zonificación y patrón de conformación socioespacial**

#### **Artículo 77: Criterios de actualización de la zonificación y patrón**

### de conformación socioespacial

Se actualizará la zonificación a partir de un patrón de conformación socioespacial que contiene una nueva codificación, categorizada por zonas consolidadas y a consolidar. Dicha zonificación en línea con lo planteado en el Capítulo 3 del presente Código, propone un modo de crecimiento organizado de la localidad, a partir del completamiento de zonas.

#### **Artículo 78: Zona Central Comercial. CC**

Contiene las seis manzanas con mayor centralidad que rodean la plaza principal de la localidad. Se caracterizan por un tejido compacto, coexisten usos institucionales, comerciales, administrativos y residenciales. El objetivo de la zona es mejorar el sector de manera integral, agregando y mejorando el mobiliario urbano, forestación, condiciones de aceras y calzada en función de lograr una mayor calidad urbana, teniendo en cuenta los servicios urbanos y administrativos que allí se concentran.

Esta zona estará conformada en el Radio "T" por las Manzanas: 53, 54, 55, 64, 66, 81, 82, 83.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
437,5	12,5	1 cada 200m <sup>2</sup>	9 (PB + 2 pisos)	0,8	2,40	20%	Retiro de fondo 20% del largo de la parcela, mínimo 3m, a excepción de usos complementarios (depósito domiciliario, quincho, garaje, etc.).

#### **Usos proyectados**

Predominantes: Administrativo, institucional, religioso, social, cultural, comercial.

Complementario: Residencial unifamiliar y multifamiliar, comercio minorista y servicios.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial.

#### **Artículo 79: Zona Residencial Consolidada. RC**

Corresponde al sector que rodea al área central, se caracteriza por un tejido heterogéneo con media-baja densidad. Se deben tener en cuenta excepciones que pudieron tenerse en el parcelamiento, la incorporación de infraestructura de servicios urbanos y el mantenimiento de calles y veredas. Se incluyen en este las viviendas patrimoniales que requieran un tratamiento especial para su conservación y adecuada intervención. Se busca promover la consolidación del tejido mediante el completamiento de parcelas libres. Así como, impulsar a través de la intervención pública la rehabilitación de edificaciones derruidas, o en mal estado.

Esta zona estará conformada en el Radio "R" por las Manzanas: 64, 65, 80, 81, 82, 83, 95 y 96. Del Radio "Q" la Manzana 89. Del Radio "T" por la Manzana 12, lote 1; Manzana 22, lotes 8 al 12; Manzana 23, lotes 6 al 13; Manzana 34, lotes 2, 4, 7, 9, 10, 11, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31 y 32; Manzana 67, lotes 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 27; Manzana 69, lotes 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 y 24; y por las Manzanas: 6, 7, 8A, 8B, 9, 10, 11, 12, 21, 24, 25, 27A, 27B, 28A, 28B, 33, 35, 36A, 36B, 37, 38, 39, 40, 48, 49A, 49B, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59A, 59B, 60, 61, 62, 63, 68, 70, 71, 76, 77, 78, 79A, 79B, 80, 84 y 85.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
437,5	12,5	1 cada 300m <sup>2</sup>	6 PB + 1 piso	0,60	1,20	20%	Retiro de fondo 20% del largo de la parcela, mínimo 3m.

### **Usos proyectados**

Predominantes: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Complementario: Comercio minorista y servicios.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: industrial.

### **Artículo 80: Zona Residencial a Consolidar. RAC**

Corresponde a dos sectores de la zona urbanizada. El primero al norte de la localidad ya presenta loteos aprobados, se encuentra en proceso de

consolidación. El segundo sector al sur de la localidad, donde se propone su paulatina consolidación. Se pueden aceptar medida mínima de 10 m de frente para el desarrollo de viviendas de interés social gestionadas por el Estado municipal, provincial y/o nacional.

Esta zona estará conformada en el Radio "Q" por las Manzanas: 20, 21, 22, 69, 70, 75, 76, 90, 91 y 92. Del Radio "R" por las Manzanas: 18, 23 y 25. Del Radio "T" por las Manzanas: 1, 3, 4, 5, 6 y 7. Del Radio "Z" por las Manzanas: 1, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
437,5	12,5	1 cada 300m <sup>2</sup>	6 PB + 1 piso	0,6	1,20	20%	Retiro de fondo 20% del largo de la parcela, mínimo 3m, a excepción de usos complementarios (depósito domiciliario, quincho, garaje, etc.).

### **Usos proyectados**

Predominante: Residencial unifamiliar

Complementario: Comercio minorista y servicios de pequeña escala

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial.

### **Artículo 81: Zona Uso Mixto a Consolidar. UMAC**

Se refiere al sector al sur de la localidad donde se proyecta que la zona funcione como área para la mixtura de actividades productiva y residenciales, a través de la localización de talleres, depósitos de escala, comercio y servicios de baja y media escala, estacionamiento de camiones, además de vivienda. En este último sector se pueden aceptar medida mínima de 10 m de frente para el desarrollo de viviendas de interés social gestionadas por el Estado municipal, provincial y/o nacional.

Dadas las condiciones topográficas del sector, la cota de nivel interior de planta baja deberá ser de igual o mayor al nivel +154 m.s.n.m., cota referida a sistema MOP adoptado como punto fijo el PF M°1487 con valor

+157.238 que se encuentra en el muro sur de la Estación Ferroviaria FCDFS. Podrá excluirse de esta condición, a criterio del proyectista, únicamente los locales de servicio o complementarios.

Las mensuras, tanto de fraccionamiento, unificación y/o usucapión deberán presentar altimetría.

Esta zona estará conformada en el Radio "X" por las Manzanas: 8, 9, 13 y 14. Del Radio "Z" por la Manzana 7, lotes 2 y 4; la Manzana 8, lote 4 y 11; la Manzana 12, lote 4 al 8; la Manzana 13, lotes 5, 6, 7 y 9; y por las Manzanas: 2, 3, 4, 5, 9, 10, 15, 63 y 64.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
1.250m	25 m	1 cada 300m <sup>2</sup>	6 (PB + 1P)	0,6	1,2	20%	Línea de frente 3 m. Depósitos/talleres perímetro libre 3m retiro lateral. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

### **Usos proyectados**

Predominantes: Residencial unifamiliar, comercio minorista, servicios de pequeña escala, talleres cat.1 y 2.

Complementario: Equipamiento cultural, religioso, servicios gastronómicos.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial, agropecuario, depósitos y comercio agropecuario.

### **Artículo 82: Zona Reserva de Expansión Urbana a Consolidar. REUC**

Corresponde a dos sectores del periurbano. El primero de estos genera un borde al oeste de la localidad por sobre las zonas PAUS, RAC y RC existentes en estos puntos. Un segundo sector al este, lindante con las zonas RC y REUR. El objetivo de dichas zonas es posibilitar la incorporación de suelo urbano en cantidad y calidad. Los nuevos loteos deberán garantizar la continuidad de la traza urbana y respetar las normativas vigentes. Se debe coordinar la correcta apertura de calles y la provisión de los servicios de infraestructura.

Esta zona estará conformada en el Radio "P" por las Manzanas: 20 y 21. Del Radio "Q" por las Manzanas: 17, 18, 23, 24, 93, 94, 95 y 96. Del Radio "T" por las Manzanas: 2, 9, 19, 47, 72 y 75. Del Radio "U" por las Manzanas: 6, 7 y 19. Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
10.000	100	1	6	0,6	1,2	40%	Línea de frente 3 m. Depósitos/talleres perímetro libre 2 m retiro lateral. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

### **Usos proyectados**

Predominantes: Residencial unifamiliar, productivo agropecuario

Complementario: Comercio diario, usos productivos de menor escala

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial, talleres, depósitos de categorías molestas.

### **Artículo 83: Zona Precinto Industrial. PRI**

Comprende 3 sectores, al norte de la localidad dentro del RC, dentro de la zona UE – Parque Ferroviario y la zona al sur de la localidad lindante con el Área de Manejo Especial y RAC. Corresponde a las áreas donde se localizan actividades industriales dentro del área urbana. En estas zonas se busca establecer controles adecuados a la actividad industrial por su convivencia con la residencia permanente, no podrán habilitarse nuevas actividades. Dichas determinaciones serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, establecida en el artículo 5 de la presente ordenanza, en articulación con la Mesa Interinstitucional del Plan Estratégico.

Esta zona estará conformada del Radio "T" por la Manzana 23, lotes 4 y 5; por la Manzana 22, lote 6 y 7. Del Radio "Z" por la Manzana 14, lotes 2, 3, 4 y 13; y por la Manzana 13.

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
Serán establecidos por la autoridad de aplicación.							

### **Usos proyectados**

Predominantes: Industria

Complementario: Depósitos, servicios complementarios a la industria.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Residencial permanente.

**Artículo 84: Zona Corredor de Servicios de Ruta. CSR**

Comprende el sector lindante con la Ruta Nacional 5 en el margen norte. El objetivo de la zonificación es promover la localización de actividades productivas que por sus características requieran de grandes superficies, tales como comercio de mediana escala y mayorista, de servicios de ruta tales como gastronomía y hotelería. Además, se busca, que la incorporación de estos usos incida en la mejora paulatina de las condiciones en las que se ingresa a la localidad por la RN 5.

Queda sujeto a proyecto particularizado de colectora y vías de acceso al sector cuyo plano requiere la aprobación de la Dirección Nacional de Vialidad (DNV). Retiros: La DNV establecerá para cada caso los retiros de frente obligatorios.

Estará conformada por el Radio “Z” por la Manzana 12, lote 3; por la Manzana 13, lotes 2, 3 y 10; por la Manzana 7, lotes 5, 6 y 7; por la Manzana 8, lotes 3, 4, 8 y 10; por la Manzana 10, lote 6; por la Manzana 11, lotes 5, 11 y 12; por los Macizos 2 – 1, 2 – 2 y 2 – 3. Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
2500	50	1	9 (PB + 2P)	0,6	1,2	30%	La DNV establecerá para cada caso los retiros de frente obligatorios. Fondo y laterales 3 m.

**Usos proyectados**

Predominantes: Servicios de ruta: estación de servicio, hotel, servicio gastronómico, taller automotor, comercio mayorista y de mediana escala.

Complementario: Vivienda de apoyo a la actividad

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial

**Artículo 85: Zona Corredor de Servicios de Ruta e Industrial. CSRI**

Comprende el sector lindante con la Ruta Nacional 5 en el margen sur. El objetivo de la zonificación es promover la localización de actividades

productivas que por sus características requieran de grandes superficies, tales como comercio de gran escala y mayorista, de servicios de ruta tales como servicios del automotor, servicios logísticos y servicios de apoyo a las actividades agropecuarias. Además, se busca, que la incorporación de estos usos incida en la mejora paulatina de las condiciones en las que se ingresa a la localidad por la RN 5.

Los proyectos de mensura presentados en esta zonificación estarán sujetos a generar un aporte al Fondo de Desarrollo Urbano mediante la cesión de suelo o por el aporte proporcional de acuerdo a la Valuación Especial de la Dirección General de Catastro de la provincia de La Pampa, evaluadas por la Autoridad de Aplicación y el Concejo Deliberante.

Queda sujeto a proyecto particularizado de colectora y vías de acceso al sector cuyo plano requiere la aprobación de la Dirección Nacional de Vialidad (DNV). Retiros: La DNV establecerá para cada caso los retiros de frente obligatorios.

El margen sur estará conformado por la extensión de lotes frentistas al Sur de la Ruta Nacional 5 desde el Acceso Ing. Covas hasta el Macizo 2 – 3; y toda parcela lindera a la RN5, con una superficie inferior a 5 hectáreas. Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
6500	50	-	6	0,6	1,2	30%	La DNV establecerá para cada caso los retiros de frente obligatorios. Fondo y laterales 3 m.

### **Usos proyectados**

Predominantes: Servicios logísticos (depósitos y comercio agropecuario), servicios automotor, comercio mayorista y de mediana escala.

Complementario: Vivienda de apoyo a la actividad

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Residencial permanente.

### **Artículo 86: Precinto Residencial. PRR**

Comprende lotes al norte y sur de la localidad, según plano Anexo. Se contempla la persistencia de las actividades residenciales preexistentes, en tanto estas presenten condiciones de habitabilidad adecuadas, respeten las normas urbanísticas y ambientales en vigencia; garanticen el acceso irrestricto de los servicios de emergencia (bomberos, defensa

civil, policía, ambulancias).

Los Precintos Residenciales deberán contar con una entrada identificada, con acceso irrestricto, un Reglamento Interno donde se definan los usos permitidos y proyecto de escurrimiento superficial.

El servicio de recolección de residuos se realizará externamente, por un canasto ubicado a tal fin.

Esta zona estará conformada en el Radio "I" por las Manzanas 10, 11, 12. Del Radio "K" la Manzana 21. Del Radio "X" la Manzana 10, lote 3 y 4. Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
Conforme a las actividades residenciales preexistentes		1C/1200m <sup>2</sup>	6 m.	0,2	0,4	30%	A definir por la autoridad de aplicación. Mínimo 3m

### **Usos proyectados**

Predominantes: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Complementario: Elaboración de productos artesanales, horticultura, talleres artesanales.

Uso condicionado: Según Reglamento Interno.

Prohibidos: Industrial, depósitos, servicios automotor.

### **Artículo 87: Producción Agropecuaria y Urbanización Sustentable. PAUS**

Se ubica al norte de la localidad, busca promover el desarrollo armónico de actividades mixtas agropecuarias, en especial Hortícola, florícola, el alojamiento turístico extra hotelero, y vivienda unifamiliar. En los mismos se admitirá la continuidad del desarrollo de las actividades residenciales preexistentes, en tanto presenten condiciones de habitabilidad adecuadas, y se generen acciones para que no se generen molestias por su cercanía a actividades productivas, además de que respeten las normas urbanísticas y ambientales en vigencia. Se debe garantizar por parte del desarrollador la factibilidad de los servicios básicos, el acceso irrestricto de los servicios de emergencia (bomberos, defensa civil, policía, ambulancias), así como la eliminación de las barreras urbanas, caracterizadas en el Artículo 65 de la presente.

Esta zona estará conformada por los Macizos 43 y 43. Del Radio "I" por las Manzanas: 3, 4, 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23 y 24. Del Radio "J" por las Manzanas: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24. Del Radio "K" por las Manzanas: 13, 14, 19, 20 y 22. Del

Radio "P" por las Manzanas: 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 y 14. Del Radio "Q" por las Manzanas:

2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11m 12, 13, 14, 15 y 16. Del Radio "R" por las Manzanas: 1, 2, 7,

8, 9, 10, 15 y 16.

Medidas mínimas de lote		Viv. por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m <sup>2</sup> )	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
10.000	100	1 de apoyo a la actividad principal		0,2	0,25	40%	Perímetro libre 10m

### **Artículo 88: Usos Específicos. UE**

Áreas destinadas a la localización de equipamientos y/o infraestructura de Educación, Esparcimiento, Servicios Urbanos, Servicios Públicos, Social y Deportivo, Sanitario, Productivo; vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas. El objetivo de estas zonas es 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 y localización:

Escuela N° 39 Nicolás Avellaneda  
 Colegio Secundario "Enrique Stieben" Plaza "Manuel Blanco Pereyra"  
 Plazoleta  
 Parque Ferroviario Predio de Vialidad Tanque de Agua Cementerio  
 Antena  
 Predio de RSU  
 Centro Social y Deportivo "Anguilense"  
 Establecimiento Asistencial "Dr. José Curci"  
 Zona de Manejo Especial

## **CAPÍTULO 7: Procedimientos administrativos**

### **Artículo 89: Disposiciones generales referentes a las tramitaciones**

Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta

Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la Municipalidad en el momento de su presentación.

Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado, de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

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

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

**Artículo 90: Certificado de Uso Conforme**

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

### CERTIFICADO DE USO CONFORME

Completar por el peticionante:

APELLIDO Y NOMBRE DEL PETICIONANTE: \_\_\_\_\_

DOMICILIO DEL PETICIONANTE: \_\_\_\_\_

Finalidad por la que solicita este Certificado: (Tachar lo que no corresponda o agregar la no indicada)

**Habilitación**

**Otro** \_\_\_\_\_

USO PREVISTO: \_\_\_\_\_

.....  
Firma del peticionante

Completar por el municipio:

#### UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

##### CROQUIS DE UBICACIÓN:

NOMENCLATURA CATASTRAL							
CIRC	RADIO	CH	QTA	MZ	PARC	SUB PARC	
Referencia N°:			Partida N°				
Dimensiones de la parcela							
Frente (m):							
Fondo (m):							
Superficie (m2):							
						..... Firma y Sello Catastro Municipal	

(3) Sobre la silueta de la Mz. Con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas.

#### UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO AL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

Localidad:		Zona:								
Uso Predominante:										
Uso										
Complementario:		INDICADORES URBANISTICOS								
Uso	Cantidad de Viviendas por Parcela	FOT Máx.	FOS Máx.	CAS (%)	Retiros		Dimensiones mín. Parcelas			
					Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie	
SERVICIOS ESENCIALES										
Existentes en la Zona		Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica Domiciliaria	Alumbrado Público		Gas Natural		

El uso se clasifica como: (Tachar lo que no corresponda)

**PERMITIDO**

**CONDICIONADO**

**NO PERMITIDO**

**NO CONFORME**

Según la clasificación de Usos (Capítulo 5, Código de Ordenamiento Urbano).

Fecha vigente del CERTIFICADO URBANÍSTICO: 365 días corridos.

...../...../20.....

**Fecha de otorgamiento**

.....  
Firma y Sello Oficina de Planificación.

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

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de uso conforme, el que perderá su validez al año de otorgado, si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o

trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

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

**Artículo 91: Certificado de subsistencia de actividades no permitidas**

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

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

**Artículo 92: Constancia de zonificación**

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