

35278

1912
IV



REVISION DEL PLAN URBANISTICO
DE LA CIUDAD DE SANTA ROSA
CODIGO URBANISTICO

INFORME FINAL

F331.9
2.77

Septiembre 1991



AUTORIDADES DE LA PROVINCIA DE LA PAMPA

GOBERNADOR

Dr. Néstor Ahuad

Representante ante el C.F.I.

MINISTRO DE ECONOMIA, HACIENDA Y FINANZAS

Cr. Osvaldo Luis Dadone

CONTRAPARTE PROVINCIAL

INTENDENTE MUNICIPAL DE SANTA ROSA

Dr. Manuel Justo Baladrón

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO

Arq. Graciela Oporto

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciácerá

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Susana Blundi

AREA ACTIVIDAD ECONOMICA

Lic. Francisco Luis del Carril

DEPARTAMENTO DESARROLLO PRODUCTIVO

Arq. Jorge E. dos Reis

EQUIPO TECNICO

CONTRAPARTE TECNICA PROVINCIAL

DIRECTORA DE PATRIMONIO AMBIENTAL MUNICIPAL

Arq. Nora Miyar

JEFE DEL DEPARTAMENTO ORDENAMIENTO URBANO

Arq. Oscar Piermarini

AUSILIARES TECNICOS MUNICIPALES

Técnica en Geografía: Srta. Beatriz Cossio

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLANEAMIENTO REGIONAL URBANO

EQUIPO TECNICO

Arq. Jorge E. dos Reis

Arq. Carlos M. Lacunza

Arq. María Cristina Gallino

Arq. Eduardo Barrón

TECNICOS AUXILIARES

Sra. Nora C. Battagliese

Sr. Raimundo Cepeda

Sr. Marcelo Pérez

REVISION DEL PLAN URBANISTICO DE LA CIUDAD DE
SANTA ROSA - PROVINCIA DE LA PAMPA

PROPUESTA FINAL: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CODIGO Y ZONIFICACION URBANISTICA (TOMO 1)

I N D I C E

INTRODUCCION

PLANO DIRECTOR URBANO

TITULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

TITULO 2 - PROPUESTAS DE APERTURA DE VIAS PUBLICAS Y DE PARCELAMIENTO

TITULO 3 - TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO

TITULO 4 - NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

TITULO 5 - NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y
TEJIDO URBANO

TITULO 6 - NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

TITULO 7 - CONDICIONES AMBIENTALES

INTRODUCCION.

La propuesta de actualización del Plan Regulador de la ciudad de Santa Rosa tiene por finalidad el encauzamiento del desarrollo físico de la ciudad y su entorno, mediante ajustes normativos a las Ordenanzas N° 39 y N° 40, vigentes desde 1982, referidas a la "Zonificación Según Usos del Ordenamiento Territorial y al Reglamento de Industrias", así como las modificaciones introducidas por la Ordenanza N° 58 de 1983 y la Ordenanza N° 668 de 1989.

La adecuación de las mencionadas normas en vigencia contempla las tendencias del crecimiento urbano, puestas de manifiesto en el Análisis y Diagnóstico de la situación urbana elaborado previamente.

Los desajustes evidenciados, requieren una propuesta urbana donde la compatibilidad de las actividades y la fluidez de las interrelaciones promuevan condiciones ambientales adecuadas.

La cooperación técnica realizada por el Consejo Federal de Inversiones a través de un equipo técnico de personal propio, en cumplimiento de la solicitud formalizada por la Provincia de La Pampa, ha contado para su ejecución con la colaboración activa de los funcionarios y técnicos de la Municipalidad de Santa Rosa a través de la Secretaría de Obras Públicas en la primer etapa y de la actual Secretaría de Planeamiento Urbano en la etapa definitiva de los lineamientos del Plan y su complemento normativo.

El carácter de revisión del Plan Urbanístico que presentaba la solicitud de cooperación técnica y la confirmación del rol desempeñado por la ciudad en el marco regional de la provincia de La Pampa, cuyas conclusiones

se desarrollan en el informe correspondiente, determinaron que el estudio se circunscribiera al área urbana y su entorno inmediato.

La ciudad como establecimiento humano presenta problemas que han sido puestos de manifiesto en la etapa de Diagnóstico y requiere adaptaciones que a través de ajustes normativos del Plan Regulador permitan responder a las necesidades planteadas por el crecimiento urbano ocurrido y las proyecciones de población estimadas para los plazos previstos. Al respecto se ha confeccionado la Planilla N° 1 donde se expresa la capacidad poblacional de la ciudad en el tiempo y cuyo comentario analítico se incorpora al final de esta Introducción.

Mediante la puesta en vigencia del Código urbanístico actualizado se establecen los parámetros relativos al uso del suelo para ser aplicados a cada uno de los distritos en que se subdivide la planta urbana en la nueva propuesta de zonificación, a efectos de obtener correcciones en aspectos estructurales detectados en la etapa de Diagnóstico.

El Plan Regulador actualizado se integra con el Plano Director, la Zonificación urbana y el Código Urbanístico, lo que deberá complementarse con la acción de la Municipalidad de Santa Rosa en la definición y priorización de obras y la implementación administrativa del Plan.

El Plano Director sintetiza gráficamente la estructura de la ciudad prevista para un plazo estimado en 10 años (año 2000).

El Código Urbanístico y Plano de Zonificación constituyen los elementos idóneos para implementar legal-administrativamente la actualización del "Plan" y alcanzar mediante sucesivos reajustes periódicos aquella imagen estructural expresada por el Plano Director.

Con relación al Código Urbanístico cabe aclarar que se ha adoptado una nueva estructuración del mismo a efectos de facilitar su manejo, simplificando o modificando algunos parámetros que condicional el uso del suelo urbano, como todo lo referido a densidades límites a través de los factores de ocupación y el concepto de espacio urbano para los volúmenes edificables.

La dinámica de la ciudad de Santa Rosa hace que el modelo de estructuración físico-funcional adoptado, conjugue las ventajas de una alternativa de crecimiento concentrado por consolidación y densificación de áreas centrales e intermedias con máximo soporte infraestructural, con una expansión selectiva que refuerce el carácter estructural de las incorporaciones de sectores periféricos en el mediano plazo.

La expansión orientada y promovida por las normas, sobre determinados corredores tiende a favorecer la paulatina descentralización a través de la localización de actividades sobre las mismas, posibilitando una estructuración de características lineales, donde se producen tramos de concentración de equipamientos. Se verifica así la densificación promovida en determinadas áreas, vinculadas con nodos o concentraciones de equipamiento barrial de menor jerarquía localizados en la trama urbana, los que actúan como estructurantes de la actividad urbana periférica.

El modelo tiende a modificar la manifiesta dependencia de los sectores intermedios y periféricos con el Area Central, a partir de la revitalización de incipientes centros barriales, concentrando en esos puntos equipamientos social y recreativo, complementado con actividades comerciales y de servicio, como resultado de encauzar la descentralización de algunas funciones a fin de permitir el afianzamiento de la identidad barrial y lograr una mayor autonomía funcional.

A través de la jerarquización físico-funcional del sistema vial secundario se promueve la posibilidad de mejorar las vinculaciones entre unidades barriales con la finalidad de evitar el paso obligado por los sectores centrales.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Según el criterio sustentado para la distribución espacial de la población en las áreas urbanizables se propone un incremento de la densidad residencial en los sectores actualmente consolidados y semiconsolidados que cuentan con servicios básicos o tienen mayores posibilidades de tenerlos.

En las áreas libres de los distritos residenciales consolidados se proponen planes habitacionales integrales que incluyan la dotación de equipamiento en función de las ventajas de menores costos de extensión de infraestructura y aprovechamiento de equipamientos existentes.

Comentario Analítico referido a la Planilla N° 1 denominada:

Capacidad Residencial por Distritos de la Zonificación Urbana de Santa Rosa.

A los efectos del cálculo de la capacidad residencial de la ciudad se han considerado solamente los distritos residenciales y el distrito I₂ cuyas características hacen compatible el uso residencial en forma restringida.

Las superficies consideradas se refieren a dos categorías: bruta o total de distrito y neta descontando globalmente el 35% en concepto de calles y espacios verdes y públicos.

Las densidades máximas teóricas resultan de la saturación de los factores de ocupación total (F.O.T.) y son referentes para otras deducciones que tienen que ver con la previsible incidencia del uso residencial en

los distintos distritos.

El último concepto es el que determina la primera columna del porcentual para la estimación de la capacidad residencial en una hipótesis teórica de saturación total.

A partir de la misma, la planilla consigna los valores de población y densidades netas calculadas por distrito en base a la actualización del Censo de 1980 al año 1985 con los datos proporcionados por la Dirección de Estadística y Censos provincial resultantes de la Encuesta de Hogares.

Para consignar los valores por distrito de los datos censales de 1991 se procedió a incrementar los valores anteriores con el porcentual diferencial entre las poblaciones totales de 1985 y 1991, como una forma de aproximación a la realidad.

A partir de los valores de 1991 se hicieron las proyecciones para los años 1995 y 2000, con incrementos diferenciados según la saturación y la dinámica de los distintos distritos, las tendencias observadas y las pautas de densificación resultantes de la aplicación del Código Urbanístico propuesto.

Cabe consignar la coincidencia observable entre los valores de crecimiento de la población que resultan de esta proyección estimada y los que fueran oportunamente calculados por la Dirección General del Servicio de Agua Potable y Saneamiento Ambiental de la Administración Provincial del Agua, cuyos valores están consignados en el Cuadro N° 1 - Proyección de la Población por Sectores y Decenios (1982), reproducido en el Informe de Análisis y Diagnóstico Urbano de este estudio.

CIUDAD DE SANTA ROSA

Proyección de la Población según A.P.A.	1990	1995	2000
	75.975		99.055
estimación po- blacional por distritos a partir Censo 1991	(1991) 75.027	84.051	101.345

La capacidad residencial que nos plantea la Planilla N° 1 nos permite analizar la relación entre los valores máximos de población que admitiría la ciudad en un estado de saturación del uso residencial y los valores actuales o proyectados a 5 y 10 años para el mismo espacio urbano.

A efectos del cálculo de máxima ocupación se consideró que el uso residencial tomaría del 50 al 80% de la superficie neta de los distritos, dado que el resto es normalmente destinado a otros usos compatibles con la vivienda y que funcionan complementariamente.

Del análisis planteado resulta que la plena saturación del uso residencial nos da una capacidad de la ciudad actual de más de 5 veces la población actual y más de 4 veces la población prevista para el año 2000.

Esto nos muestra objetivamente lo desaconsejable de seguir extendiendo la planta urbana con su secuela de déficits en equipamiento y servicios, dispersión poblacional, al par de negar los beneficios de la vida urbana

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

dificultaría la organización de la comunidad así como el logro de condiciones ambientales adecuadas.

En consecuencia la implementación del Código y Zonificación Urbana posibilitará una gradual densificación y ordenamiento de los usos del suelo que tenderá a mejorar las condiciones de economicidad, necesarias para el completamiento del equipamiento y servicios a los efectos del mejoramiento del habitat para el conjunto de los habitantes del municipio de Santa Rosa.

PLANO DIRECTOR URBANO

FORMULACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

La propuesta del Plan Director está basada en lineamientos que condicionan la estructura físico-urbana de la ciudad de Santa Rosa en el espacio ejidal del Municipio.

El esquema básico del Plano Director responde a un conjunto de premisas que fueron reconocidas a lo largo del proceso de estudio y explicitadas en gran medida en el Diagnóstico, las que se exponen a continuación:

- 1) Limitación al crecimiento extensivo del área urbana.
- 2) Definición de los distritos urbanos en función de características de uso y ocupación que tienden a homogeneizar dichos sectores.
- 3) Localización de actividades en base a la compatibilidad de usos.
- 4) Densificación gradual de los distritos, encauzada mediante el mejoramiento y completamiento de las redes de infraestructura de servicios básicos y equipamientos urbanos indispensables.
- 5) Determinación de áreas de usos específicos para aquellas actividades que lo requieran en función de su incompatibilidad con otros usos por su grado de molestia o por razones de mejor estructuración del espacio urbano y ejidal.
- 6) Estructuración vial a través de un sistema que facilita la máxima ac-



cesibilidad a la planta urbana de la ciudad, así como una fluída intercomunicación interna y con el entorno ejidal y regional.

La estructura básica del Plano Director corresponde a la imagen futura de la ciudad de Santa Rosa y confirma buena parte de la conformación actual, con las variantes que conduzcan a encauzar el crecimiento urbano en condiciones de habitabilidad aceptables.

Al efecto se determinaron distritos que cuentan con diferentes posibilidades de captación poblacional y usos compatibles; así como distritos de usos específicos, cuya concentración se relaciona con el nivel de moles-tia que generan, tal los casos de zonas y parque industriales.

Por otra parte, se trata de impulsar la puesta en valor de las áreas ver-des y de esparcimiento público acordes con los standares requeridos por la concentración urbana.

La estructura urbana propuesta trata de cumplir con los requerimientos previstos para las proyecciones de población estimadas y tiene por finali-dad el logro del uso racional del suelo en función del mejoramiento del habitat a efectos de promover la densificación de los sectores urbanos y configurar el carácter urbano de los mismos en condiciones de economi-dad acordes a los recursos disponibles.

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. NORMAS.

1.1.1. Ambito de aplicación.

Las disposiciones de este Código rigen para todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura de nuevas calles, la trama, circulatoria, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de las condiciones ambientales; y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Ejido Municipal de la ciudad de Santa Rosa.

Lo precedente tiene carácter enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a otros supuestos no expresamente enumerados, pero que corresponden a la materia regulada por este Código.

1.1.2. Bienes objeto de regulación.

Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso público.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

1.1.3. Ambito de vigencia temporal.

Este Código tiene carácter de orden público y entrará en vigencia ocho días después de su publicación, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviera para entonces aprobación definitiva.

1.1.4. Derogación de normas.

Quedan derogadas las Ordenanzas N° 39 y 40 y toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en el presente Código, incluso las definiciones técnicas incorporadas a normas anteriores y que no se ajustan a los términos de las enunciadas en el presente Título.

1.1.5. Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del Código.

El Departamento Ejecutivo deberá incorporar, antes del 31 de marzo de cada año, las modificaciones y agregados que se hubieran aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado.

1.2. AUTORIDAD DE APLICACION.

La Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Santa

Rosa es la Autoridad de Aplicación del presente Código.

1.3. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS.

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

1.3.1. Relativos al terreno.

1.3.1.1. Bloque: toda superficie territorial rodeada de calles, vía circulatoria u otra clase de espacio público.

1.3.1.2. Manzana: todo bloque cuya superficie no sea superior a 1 1/2 ha y la longitud de sus lados no sea inferior a 60 m ni superior a 150 m.

1.3.1.3. Parcela: superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la administración competente.

1.3.1.4. Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

1.3.1.5. Parcela intermedia: toda parcela rodeada lateralmente de otras parcelas.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 1.3.1.6. **Frente de parcela:** magnitud de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otros tipos de espacio público, comprendida en tre las líneas divisorias laterales.
- 1.3.1.7. **Línea divisoria lateral de la parcela:** la que intersecta la Línea Municipal y la Línea divisoria de fondo.
- 1.3.1.8. **Línea divisoria de fondo de la parcela:** la que completa el cierre del polígono definido por las Líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.
- 1.3.1.9. **Línea Municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por la Municipalidad para futura vía pública.
- 1.3.1.10. **Línea Municipal de Esquina:** línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.
- 1.3.1.11. **Líneas Municipales de edificación:** son las que limitan el área edificable de la parcela en su frente y contrafrente. En el primer caso, la línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de Esquina, salvo en los casos que se exigiera retiro obligatorio; en el segundo caso, la línea coincidirá con la Línea de Retiro del fondo.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

1.3.1.12. Vía pública: espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad.

1.3.1.13. Nivel de cordón: cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referidas al plano general de nivelación.

1.3.1.14. Cota de la parcela: Figura N° 1.

a. parcelas a nivel de vereda y con pendientes menores al 5% en el sentido longitudinal de la misma (frente-fondo): cota del "nivel del cordón" con más el suplemento reglamentario que se origina en la construcción de la vereda, en el punto en que aquella es máxima para la parcela de referencia.

b. parcelas con pendientes mayores al 5% en el sentido longitudinal (frente-fondo):

b.1. pendiente ascendente: cota de la parcela será la media entre las máximas cotas verificadas en la línea municipal de frente y en la línea divisoria de fondo.

b.2. pendiente descendente: se tomará la cota media en la línea municipal de frente.

1.3.2. Relativos al uso.

1.3.2.1. **Area Urbana:** La destinada a contener todas las actividades concernientes a la vida ciudadana, donde la función predominante es la de asentamientos humanos intensivos que desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos compatibles, reservas y áreas de esparcimiento. Incluye los Distritos denominados CR, R, E, I, PI y RU.

El Area Urbana queda deslindada en dos categorías de límite envolvente, las que corresponden al Area de Urbanización Prioritaria (AUP) y al Area de Urbanización Futura (AUF).

1.3.2.2. **Area Rural:** Alberga aquellas actividades que por su función exigen una ubicación externa a la ciudad propiamente dicha. Comprende las áreas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, minera de producción y otras. Incluye las Zonas Rurales denominadas RU.

1.3.2.3. **Uso del suelo:** Todo tipo de función, activa o pasiva, referida a actividades humanas individuales o colectivas, o a la provisión de servicios esenciales que hacen viable esas actividades en una localización determinada.

1.3.2.4. **Distrito de Uso del Suelo:** porción de territorio del Ejido respecto

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

del cual se regulan parámetros de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

- 1.3.2.5. **Uso permitido:** el que puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.
- 1.3.2.6. **Uso no permitido:** el que no puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.
- 1.3.2.7. **Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla total o parcialmente con las normas de este Código.
- 1.3.2.8. **Uso principal:** actividad específica de un Distrito que cuenta para su desarrollo con las mayores posibilidades de asentamiento.
- 1.3.2.9. **Uso complementario:** el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, actividades necesarias para el cumplimiento del uso principal.

1.3.3. Relativos al tejido urbano.

1.3.3.1. **Tejido urbano:** conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

1.3.3.2. **Factor de ocupación del suelo (FOS):** proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluidos solamente los balcones de vuelo menor o igual a 1,50 m.

1.3.3.3. **Factor de Ocupación Total (FOT):** número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable. Dicha superficie construible comprende las áreas ubicadas sobre la cota +1.50 m respecto al nivel de cordón de vereda, destinadas a cualquier actividad.

1.3.3.4. **Volumen edificable:** volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

1.3.3.5. **Volumen edificado:** volumen total concretado en una parcela.

1.3.3.6. **Volumen no conforme:** volumen edificado que no se ajusta a las pres-



cripciones de estas normas.

- 1.3.3.7. **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.
- 1.3.3.8. **Ampliar:** modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen, o la capacidad productiva preexistente.
- 1.3.3.9. **Reconstruir:** edificar nuevamente lo que antes existió; rehacer una instalación.
- 1.3.3.10. **Reformar:** modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado, y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.
- 1.3.3.11. **Transformar:** modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su destino, sin ampliar.
- 1.3.3.12. **Edificio entre medianeras:** el que ocupa la parcela hasta sus Líneas divisorias laterales.

- 1.3.3.13. **Edificio de perímetro libre:** aquél cuyos paramentos laterales; ya sea desde la cota de la parcela o por encima del basamento, están re tirados de las Líneas divisorias laterales.
- 1.3.3.14. **Basamento:** sector de los niveles inferiores de un edificio, construi do por encima de la cota de la parcela, sobre la cual se asienta el sector de niveles superiores o fuste retirado de las Líneas divisorias laterales.
- 1.3.3.15. **Espacio urbano:** espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.
- 1.3.3.16. **Espacio libre de manzana:** área no edificable comprendida entre Líneas de Frente Interno, destinada a espacio libre conformado por los retiros de fondo.
- 1.3.3.17. **Patio apendicular del espacio urbano:** espacio generado por entrantes parciales de los volúmenes edificados, abierto por lo menos por un lado al espacio urbano.
- 1.3.3.18. **Planta libre:** nivel de un edificio a través del cual se verifica una intercomunicación de diversos componentes del espacio urbano.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 1.3.3.19. Fachada principal:** paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, cuya traza puede coincidir o no con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación y aún no ser paralela a las mismas.
- 1.3.3.20. Altura de fachada:** medida vertical del punto más alto de la fachada principal tomada sobre la Línea Municipal o la Línea Municipal de Edificación, a partir de la cota de la parcela, según 1.3.1.14. a) o b).
- 1.3.3.21. Altura máxima de edificios:** en el caso de cubierta de planos inclinados, dicha altura excluye la altura de la techumbre que no albergue locales habitables.
- 1.3.3.22. Línea de retiro:** línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.
- 1.3.3.23. Línea de Retiro de Fondo:** línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el espacio libre de manzana.
- 1.3.3.24. Planos límites:** conjunto de planos virtuales que delimitan el volumen máximo que puede alcanzar un edificio, excluidos solamente remates de chimeneas, antenas, pararrayos o instalaciones similares.

1.4. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS.

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

Municipalidad: Municipalidad de Santa Rosa

Secretaría: Secretaría de Planeamiento y Urbanismo

L.M.: Línea Municipal

L.E.: Línea de edificación

L.M.E.: Línea Municipal de Edificación

L.R.F.: Línea de Retiro de Fondo

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo

C.R.: Central-Administrativo-Residencial

R: Urbano Residencial

Cc: Corredor comercial (alineamiento comercial)

E: Equipamientos Específicos

I: Industrial

P.I.: Parque Industrial

RU: Rural de explotaciones rurales

PLANILLA N°1

CAPACIDAD RESIDENCIAL POR DISTRITOS DE SANTA ROSA (Proyectada a los años 1995 y 2000)

DISTRITOS	SUPERFICIES	DENSIDAD MAXIMA	CAPACIDAD RESIDEN.	ACTUALIZACION 1985		CENSO 1991		A 4 AÑOS (AÑO 1995)		A 9 AÑOS (AÑO 2000)							
				POBLACION: hab.	DENSIDAD META	POBLACION: hab.	DENSIDAD META	INCREMENTO ESTIMADO	POBLACION: URBANA	INCREMENTO ESTIMADO	DENSIDAD RESULTANT	POBLACION: URBANA	INCREMENTO ESTIMADO	DENSIDAD RESULTANT	POBLACION: URBANA	INCREMENTO ESTIMADO	DENSIDAD PREVISTA
C R 1	122.00	2.4	960	45.677	7.333	92	8.145	103	10	113	8.960	15	130	10.304			
R 2	595.60	1.2	480	130.032	24.230	62	26.860	69	10	76	29.546	15	88	33.978			
R 2 e	152.80	1.0	400	31.776	6.452	64	7.147	72	10	79	7.862	15	91	9.041			
R 3	808.40	0.8	320	117.712	21.950	42	24.313	46	15	53	27.960	30	69	36.348			
R 4	334.80	0.8	320	48.742	4.400	20	4.874	22	15	26	5.605	20	31	6.726			
R 5	194.80	0.5	200	20.556	1.000	8	1.108	9	10	10	1.219	15	11	1.402			
R 6	371.20	0.3	120	23.165	1.220	5	1.351	5	10	6	1.486	15	7	1.709			
I 2	143.60	0.8	60	2.799	1.110	12	1.229	13	15	15	1.413	30	20	1.837			
TOTALES	2.723.20	1.769.4		420.459	67.755		75.027				84.031			101.345			

FIGURA N°1 – ESPACIO URBANO

l = largo del terreno

le = largo edificable

f = fondo libre

$$f = \frac{l - 20}{2}$$

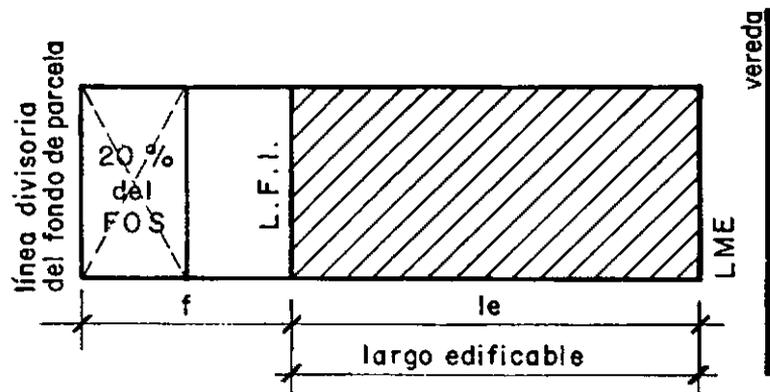
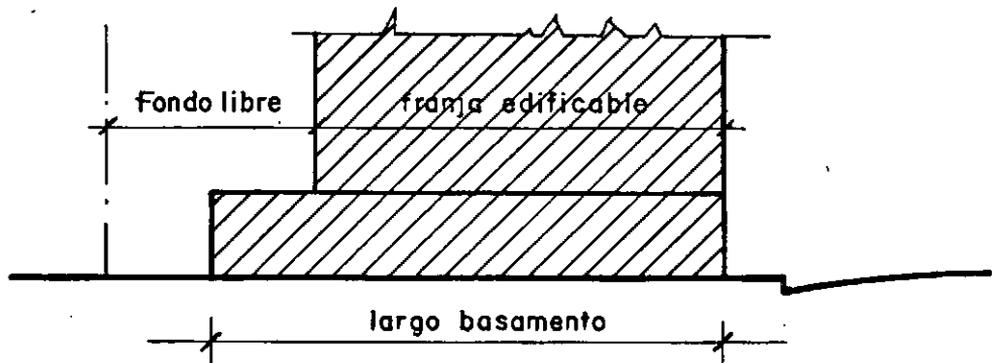
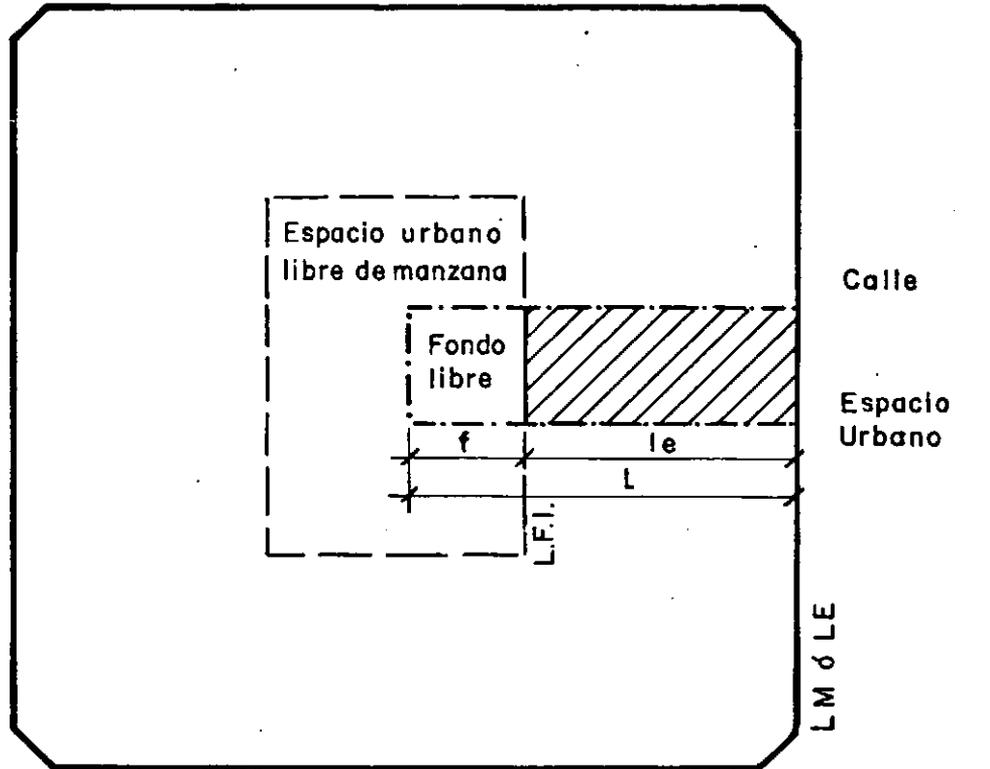
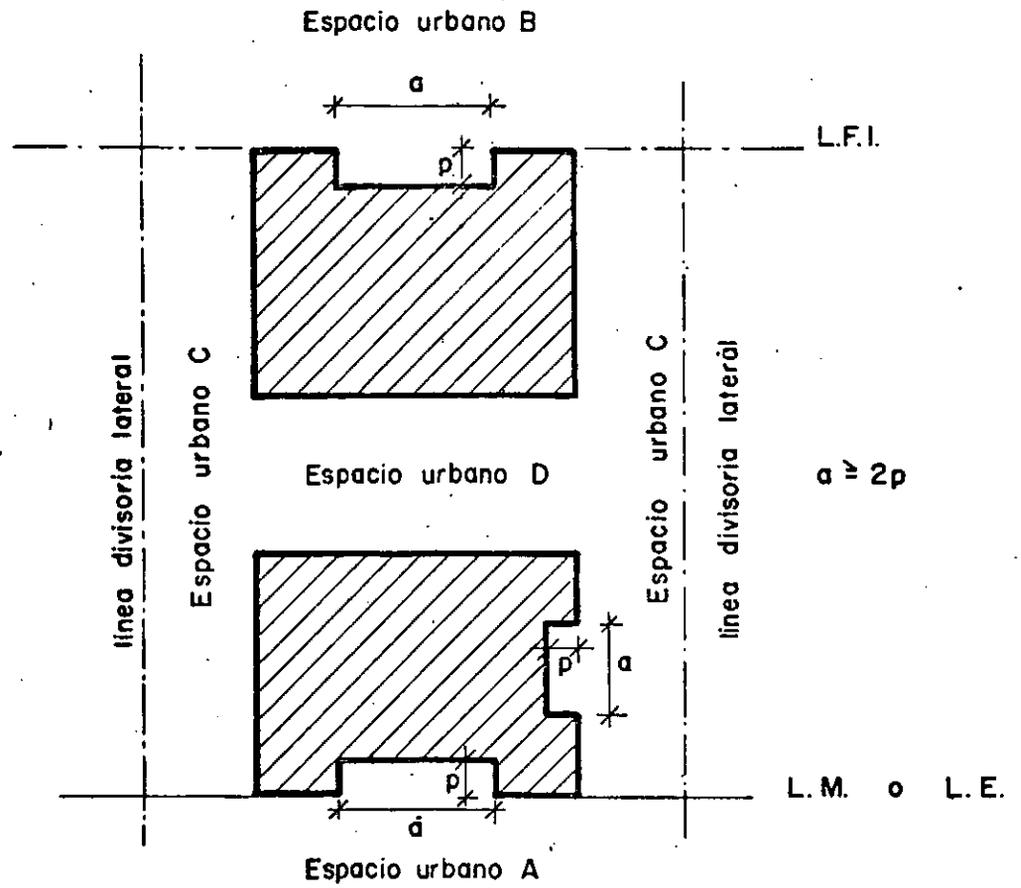


FIGURA Nº2 ESPACIO URBANO
EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE



EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

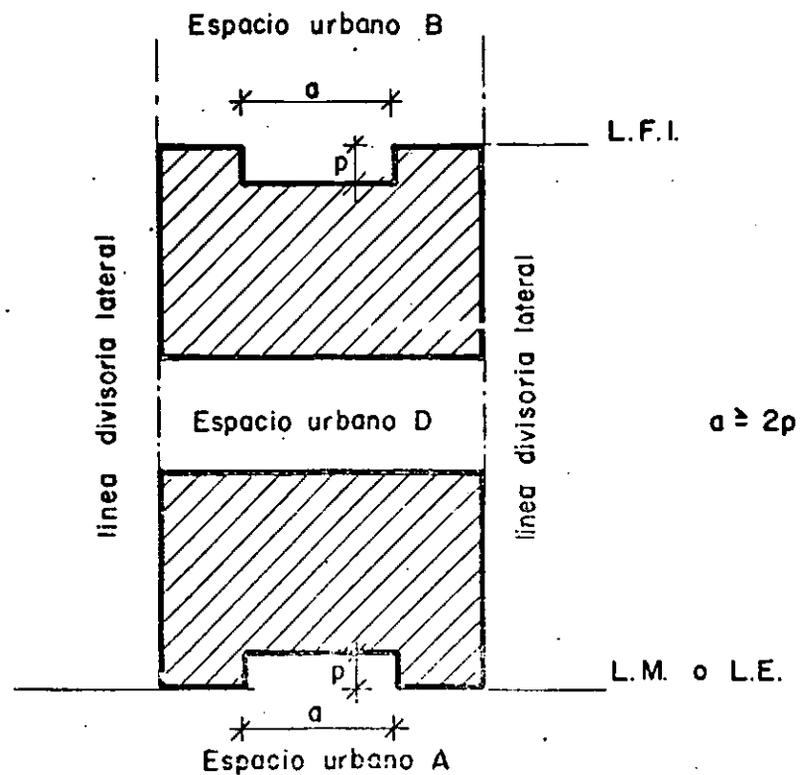
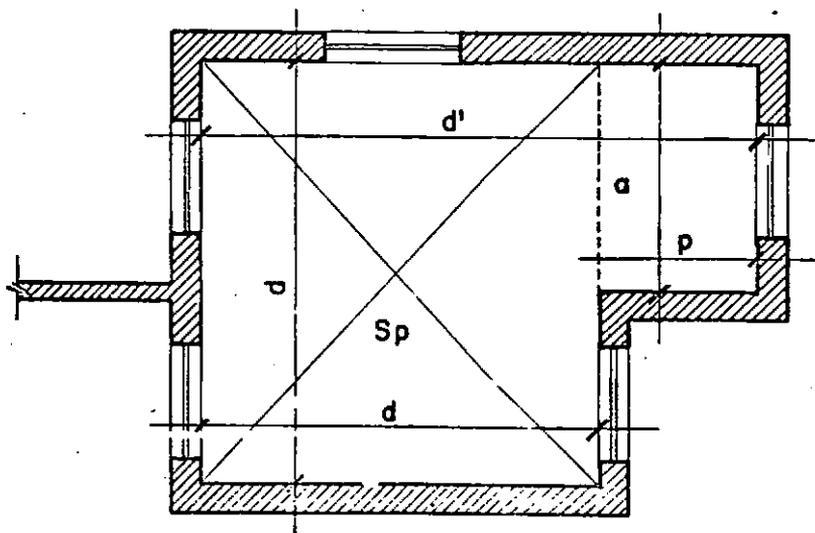
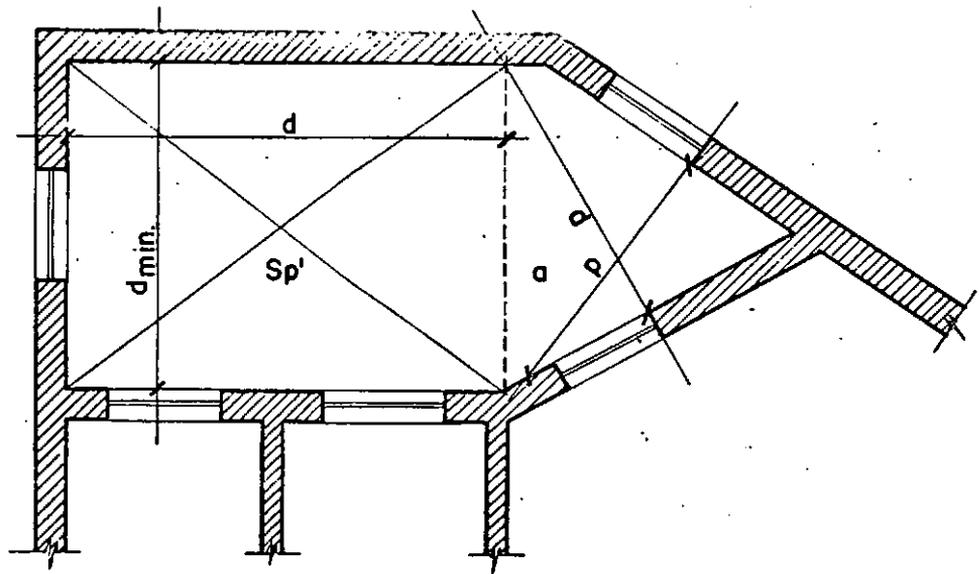


FIGURA N° 3 PATIOS AUXILIARES



$$R_p : \frac{h}{d} : 3$$

$$\therefore d_{\min.} \geq \frac{h}{3}$$

$$a_{\min.} \geq 4.00 \text{mts.}$$

$$Sp : d_{\min.}^2$$

$$a \geq 2p$$

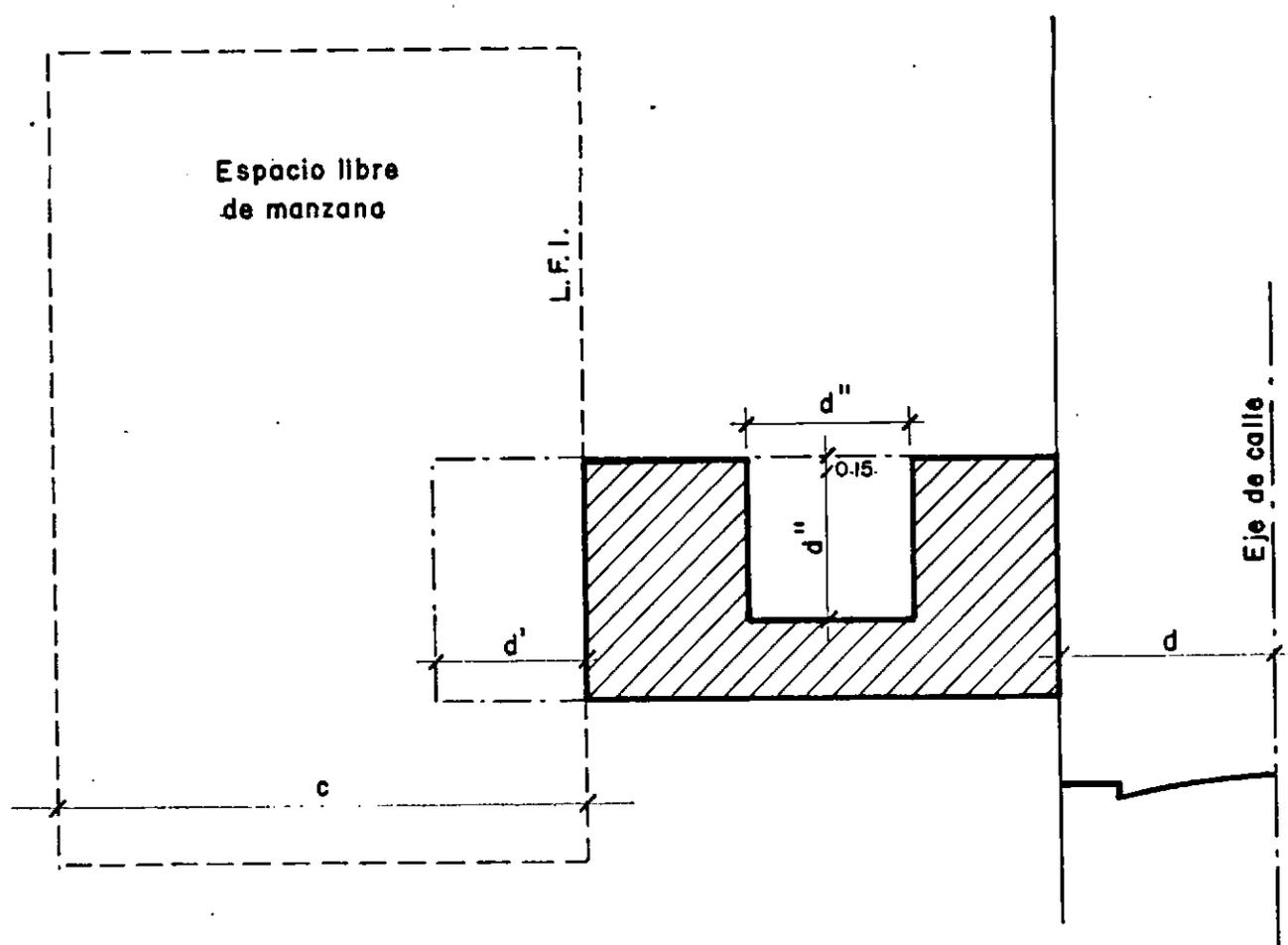
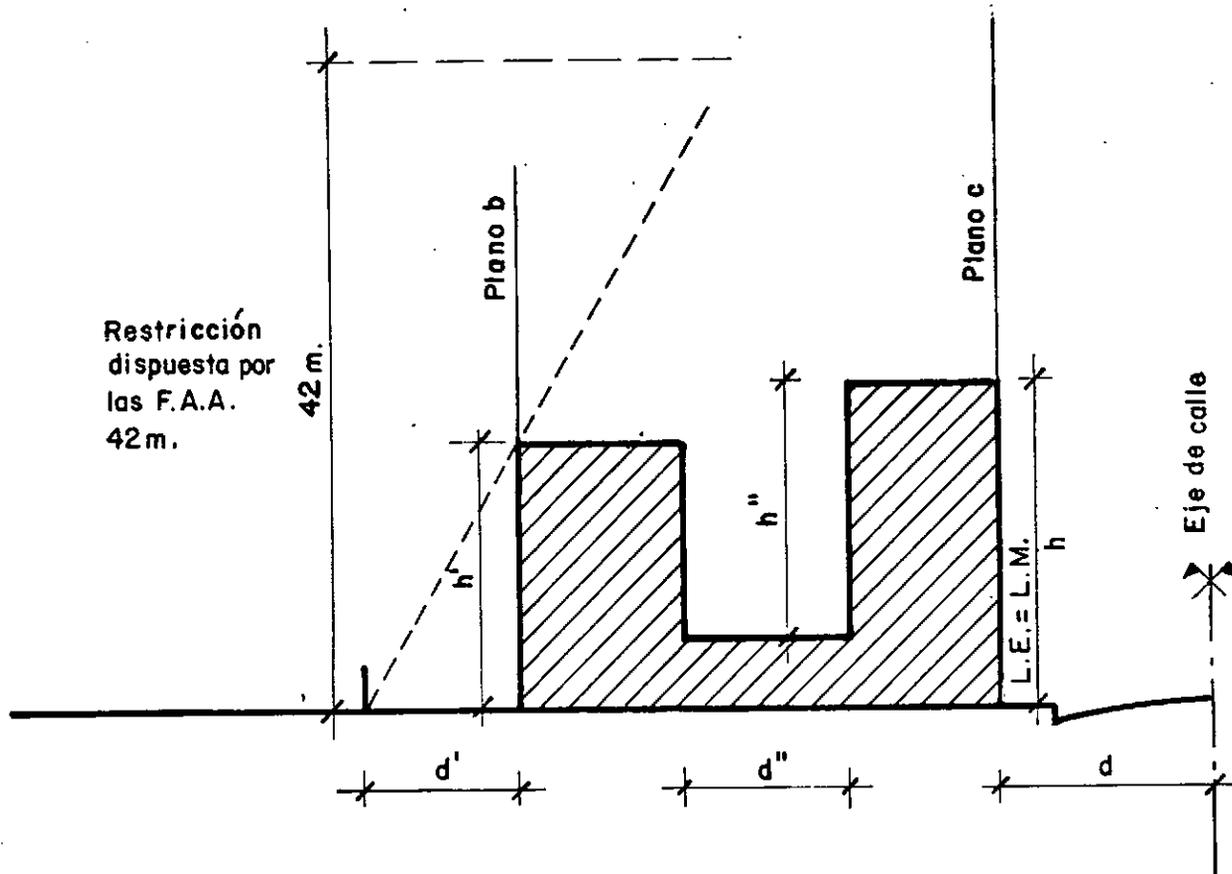
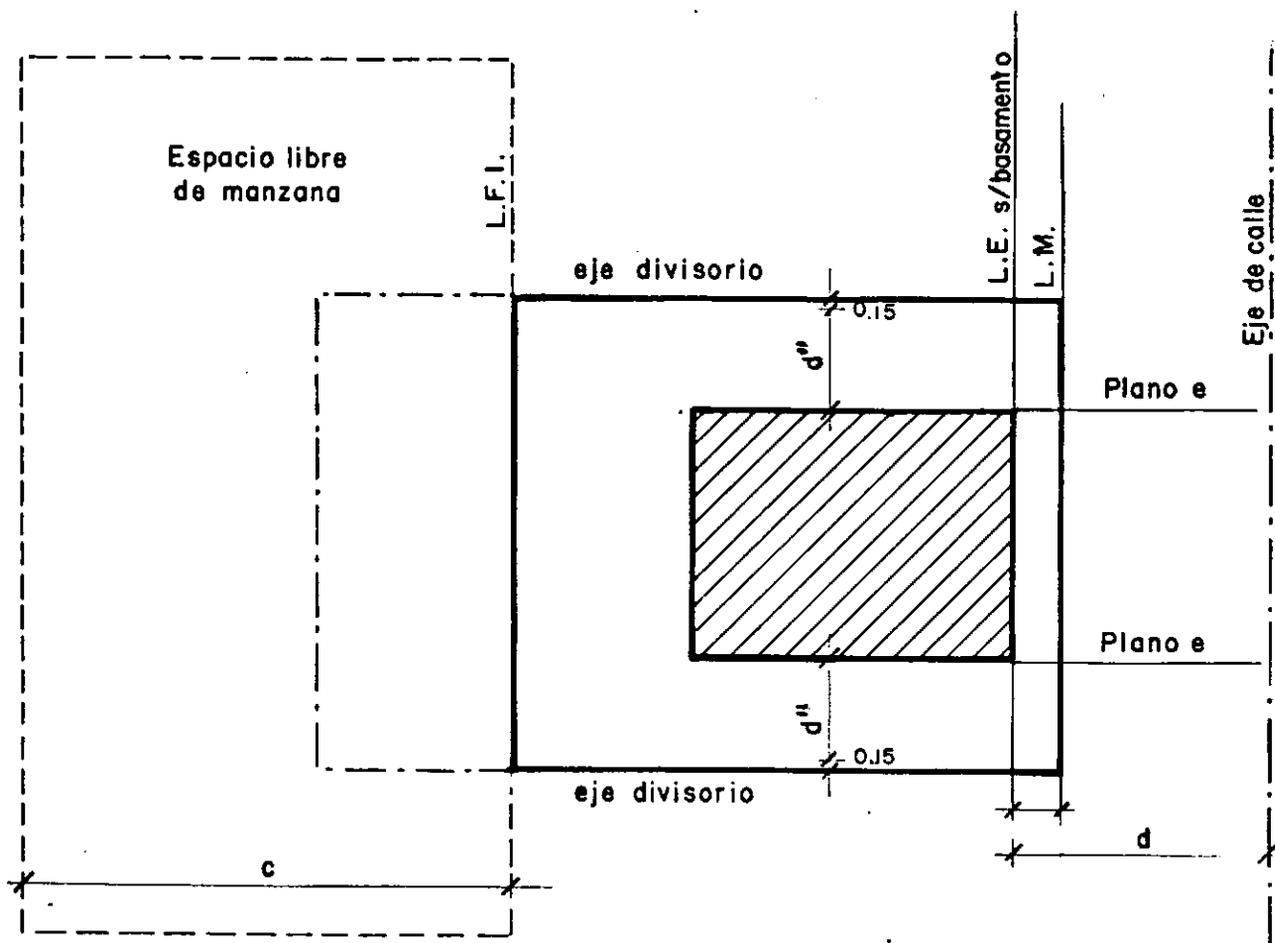
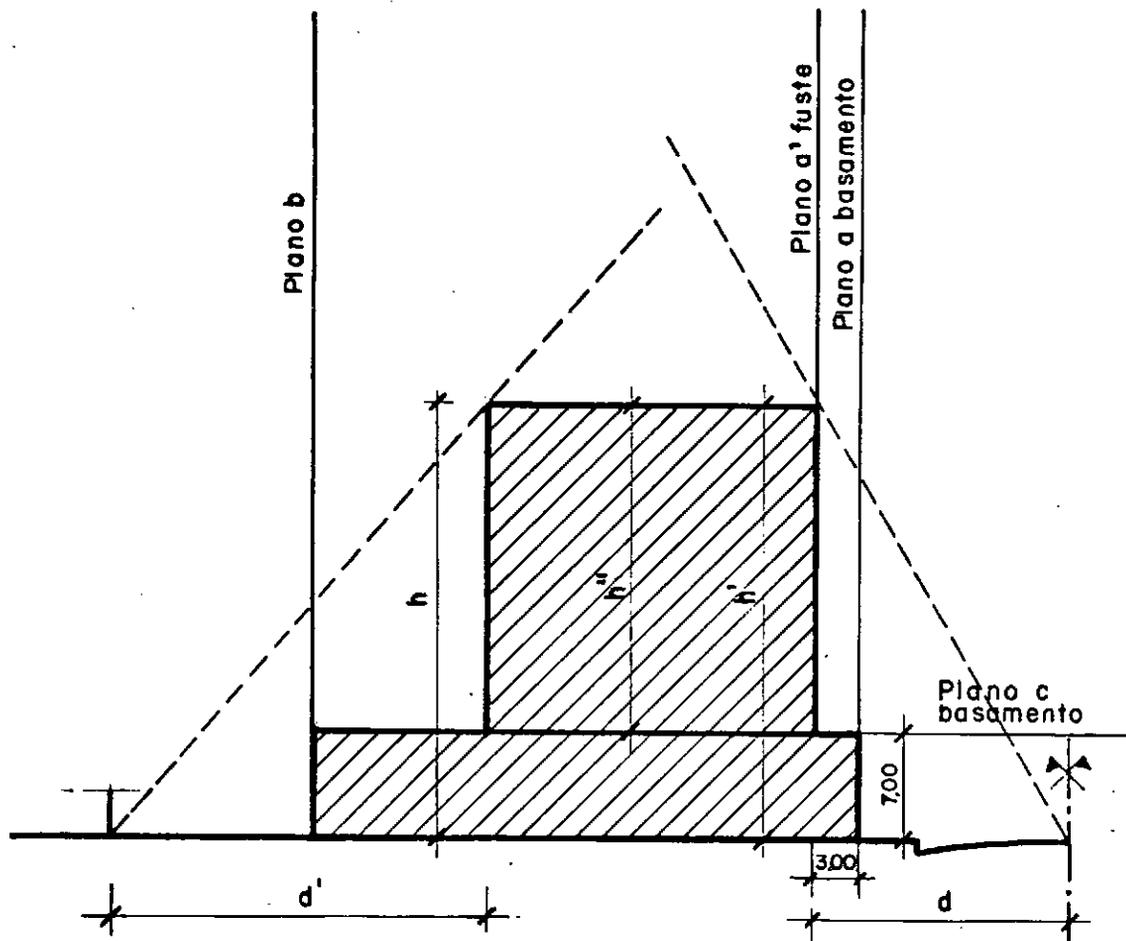


FIGURA N°5 EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE



TITULO 2. PROPUESTAS DE APERTURA DE VIAS PUBLICAS
Y DEL PARCELAMIENTO

2.1. SUBDIVISION DE TIERRAS EN DISTRITOS URBANOS.

2.1.1. Condiciones para la subdivisión.

Toda propuesta de loteo quedará condicionada al Plan Urbano que la Municipalidad de Santa Rosa ha determinado y en base al grado de servicios básicos alcanzado por los distritos definidos en la Zonificación.

Al efecto la Municipalidad declara a los Distritos: CR1, R2 (I-II-III-IV-V-VI), R2e (I-II), Cc, R3 (I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII), R4 (I-II-III), R5 (I-II-III-IV), R6 (I-II), PI, I1 (a-b-c), I2 (a-b-c), E1, E2, E3, E4, E5 (a-b-c-d-e), E6 (a-b), de provisión prioritaria de los servicios de agua corriente, desagües cloacales, escurrimientos pluviales, electricidad domiciliaria, alumbrado público y pavimentos en las vías circulatorias que integran la red de circulación jerarquizada.

Se define como Area Urbana Prioritaria (AUP) la inscrita en el perímetro envolvente de los Distritos mencionados en el párrafo anterior.

2.1.2. Propuesta.

En los Distritos que conforman el Area Urbana Prioritaria

(AUP), el propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad la modalidad según la cual ésta puede ser subdividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta prevista en el artículo 2.1.3.

En la propuesta se establecerá que todas las superficies destinadas a vías circulatorias y otros espacios de uso público pasarán a dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma.

2.1.3. Consulta previa a la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación del presente Código deberá evacuar, por escrito y dentro del término de veinte (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (traza y perfil), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

2.1.4. Transferencia del dominio de los espacios públicos.

Aprobada la subdivisión por la Autoridad Competente del Municipio. se instrumentará la cesión a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a vías circulatorias y equipamiento público, mediante Acta de Cesión suscripta por el/los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1810 del Código Civil.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

La Municipalidad remitirá estas actuaciones a la Dirección de Catastro y Geodesia Provincial, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

2.1.5. Condiciones para la venta de parcelas subdivididas.

No podrá procederse a la venta de parcelas de subdivisiones a probadas, en tanto no se hayan dado cumplimiento a la inscripción de la transferencia de dominio de los espacios cedidos a favor de la Municipalidad, en el Registro Público de la Provincia.

Cuando se anuncie la venta de parcelas en contravención a la precedente disposición, la Autoridad podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

2.2. SUBDIVISION DE TIERRAS.

2.2.1. En Distritos de reserva urbana.

En aquellos distritos destinados a la localización de la actividad residencial y otras en el futuro (R3, R4, R6, I1, I2 y RU), la autorización de subdivisión estará condicionada por el nú

mero total de parcelas vacantes en el Area Urbana Prioritada destinadas a ese uso, a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), más del 70% del número total de parcelas integrantes de los distritos de carácter similar y colindantes del A.U.P.

2.2.2. En Distritos de usos específicos E.

- a) En los Distritos E no podrá modificarse el estado parcelario. En caso de cesar su uso y proponerse un cambio del mismo, solo podrá autorizarse cuando responda a una fundada necesidad de interés comunitario, previa intervención de la Secretaría de Planeamiento Municipal y justificarse mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del Plan Regulador local. Aprobado dicho uso, podrá admitirse mediante el mismo procedimiento el adecuado cambio de estado parcelario.
- b) En las zonas caracterizadas como de reserva para esparcimiento E6 (a-b-c), no podrá modificarse por ninguna razón el destino de las áreas verdes y libres públicas.

2.2.3. En áreas verdes.

El destino de las áreas verdes y libres públicas constituídas como bienes del dominio público del Estado Nacional, Provincial y Municipal no podrá desafectarse para ser transferidos

parcial o totalmente 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.

2.3. ESPACIOS A CEDER AL MUNICIPIO AL SUBDIVIDIR TIERRAS.

2.3.1. Espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos.

La obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras, de ceder a la Municipalidad, libre de todo cargo, los espacios destinados a usos públicos, incluirá la totalidad de los espacios requeridos para vías públicas por aplicación de estas normas, así como también el diez por ciento de la extensión a parcelar, con destino al desarrollo de equipamientos públicos, cubiertos o descubiertos.

2.3.2. Excepciones de la obligación de ceder espacios.

a) Quedan exceptuados de la obligación precedente, los propietarios de inmuebles que, en oportunidad de una subdivisión anterior, ya hubiesen sufrido la cesión que prescriben estas normas.

Si la cesión originaria no hubiese cubierto el porcentual que requieren estas normas, deberá cederse la superficie

necesaria para su completamiento.

En ambos supuestos, la Municipalidad podrá convenir, con el cambio de localización de la cesión originaria, a la luz de la futura estructuración urbana del sector.

- b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 10.000 metros cuadrados, siempre que la misma no sea parte de una extensión mayor correspondiente al mismo titular, en cuyo caso se deberá predeterminar la localización del total de la cesión correspondiente a la subdivisión que se gestiona y las futuras.

2.3.3. Proporción de suelo a ceder a la Municipalidad.

Los porcentuales de suelo que los propietarios de una extensión de terreno deberán ceder a la Municipalidad libre de cargo cuando ésta haya permitido su subdivisión y cualquiera sea el tamaño de la parcela originaria serán los siguientes:

10% para espacios verdes

2% para reserva fiscal

Más lo que resulte por el trazado de las calles a ceder, de acuerdo al diseño de subdivisión.

2.4. AMANZANAMIENTO Y RED CIRCULATORIA.

2.4.1. Dimensiones.

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los 5.000 m² ni superior a los 40.000 m². Dicho límite superior sólo podrá ser rebasado en los Distritos E.

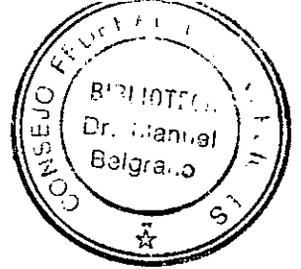
Nota: Las superficies mínimas consignadas aquí o en las Normas Particulares sobre parcelamiento para los distintos Distritos podrán ser inferiores si se trata de proyectos de conjuntos habitacionales o las condiciones topográficas así lo exigen

2.4.2. Angulos de cruce.

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que los encuentros entre tramos viales de las clases primaria, secundaria y local, según las definiciones del capítulo 3, configuren ángulos no menores de 80° ni mayores de 100°. Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50 metros que pasen por los ejes geométricos de dichas vías de circulación.

2.4.3. Distanciamiento de cruces.

Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanas de cual-



quier tipo (cruz, te o roun-point) no podrán construirse a distancias menores que las siguientes:

red primaria o troncal: 100 m.

red secundaria: 50 m.

red local: 50 m.

2.4.4. Trazado.

En el espacio ejidal deberá verificarse la continuidad geométrica de las vías circulatorias de jerarquías primaria y secundaria.

2.4.5. Fajas de emplazamiento.

Las fajas de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares urbanas no podrán tener anchos inferiores a los siguientes:

red primaria: 24 m.

red secundaria: 16 m.

red local: 12 m.

2.5. PARCELAMIENTO.

2.5.1. Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las indicadas

en el Título 5 para cada Distrito de Uso del Suelo.

2.5.2. Subdivisión de parcelas baldías.

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar excepciones solamente cuando merced a la subdivisión se produzcan mejoras en la conformación de la estructura parcelaria resultante.

2.5.3. Subdivisión de parcelas edificadas.

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplen las presentes normas, quede en evidencia que las construcciones que se desea mantener se ajustan al presente Código y al Reglamento de Edificación.

2.5.4. Unificación de parcelas (Englobamiento).

Se admitirá la unificación cuando la parcela resultante permita el mejor cumplimiento de las normas establecidas en el Título 5. Particularmente si la anexión de una parcela, motivo de subdivisión, a uno o más lotes linderos tiene la finalidad de: a) sanear el Título; b) evitar que entre edificios

construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el reglamento de construcción y c) transferir superficie entre lotes linderos siempre que se de lugar a una situación mejor o equivalente desde el punto de vista urbanístico.

2.5.5. Aspectos no regulados.

Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de las Normas provinciales y municipales de las respectivas Direcciones de Catastro.

2.6. ESTIMULOS.

2.6.1. Por englobamiento parcelario.

En los Distritos residenciales CR1, R2, R3 y R4, cuando por englobamiento parcelario se configuren nuevas parcelas que cumplan con lo especificado en los puntos precedentes de estas normas, los valores del F.O.T. máximo asignados a los mismos podrán incrementarse para aquellos en hasta un 15%.

2.6.2. Por mantenimiento indiviso de parcelas mayores.

En los Distritos urbanos centrales y residenciales CR1, R2 y

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

R3, las parcelas de más de 2.000 m2 que se mantengan indivisas y cumplan con las normas precedentes, contarán con el incremento del 15% sobre los valores de F.O.T. asignados a los mismos.

TITULO 3. TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO.

3.1. CLASIFICACION DE VIAS.

Las vías se categorizan según las funciones que les son asignadas, configurando las siguientes redes circulatorias.

3.1.1. Red Troncal.

Compuesta por vías de tránsito general que interconectan la ciudad con la región circundante y el resto del país, debiendo quedar supeditadas a esta función todas las demás. Para mejor funcionamiento debe impedirse el acceso directo a lotes frentistas, así como restringir y controlar el ingreso a esta vía, lo que se canalizará en intersecciones pre-establecidas.

Caracterización Normativa.

Estas vías se ajustarán a las Normas de diseño para caminos rurales, establecidas por las direcciones Nacional o Provincial de Vialidad según corresponda.

3.1.2. Red Vial Primaria.

Está compuesta por arterias de tránsito rápido, de acuerdo al Plano

Nº 3.

Tienen por función proporcionar fluidez al tránsito de paso y vinculan a calles colectoras y locales. Dan acceso a predios a través de calles laterales y solo excepcionalmente en forma directa. Debe evitarse el estacionamiento sobre esta categoría de vías.

Caracterización normativa:

- . cantidad de carriles: 4
- . sección del carril: 3,60 m.
- . sección de banquina o carril de estacionamiento: 3.00 m.
- . ancho de veredas mínimo: 1,80 m.
- . pendiente máxima: 4%
- . separación de intersecciones viales: mínimo 3.00 m.
- . velocidad de circulación: 50 a 70 Km/hs.

3.1.3. Red Vial Secundaria.

Sirve al tránsito interno de una zona o Distrito, conecta con las vías primarias y da acceso directo a lotes. Debe tenerse en cuenta espacios específicos para permitir movimiento de vueltas, estacionamiento, ascenso y descenso de pasajeros.

Caracterización normativa:

- . cantidad de carriles de circulación: 2
- . sección del carril: 3.00 m.
- . sección del carril de estacionamiento: 2,50 m.
- . ancho de veredas: mínimo 2,00 m.
- . pendiente máxima: 4%
- . separación de intersecciones viales: mínimo 60 m.
- . ángulo de intersección: 90° (casos especiales 75°)
- . radio de giro para colectivos: 8,50 m. a 13,50 m.
- . velocidad de circulación: 30 a 50 Km/hora.

3.1.4. Red Vial Local.

Constituye la trama vial sin jerarquización que provee el acceso a los predios, donde debe evitarse el flujo vehicular de paso con el objeto de no entorpecer su función.

Caracterización normativa:

- . cantidad de carriles de circulación: 2
- . sección del carril: 3,00 m.
- . sección del carril de estacionamiento: 2,50 m.
- . ancho de veredas: 2,00 m.
- . pendiente máxima: 8%
- . separación de intersecciones viales: mínimo 60 m.

- . ángulo de intersección: 90° (casos especiales 75°)
- . radio de giro para colectivos: 8,50 m. a 13,50 m.
- . longitud máxima de calles sin salida: 150 m.
- . velocidad de circulación: 15 a 30 Km/hora.

3.2. ESTACIONAMIENTO EN LA VIA PUBLICA.

El estacionamiento será permitido sobre el carril derecho de la calzada correspondiente al sentido de la marcha, su límite estará a 5 m. de las prolongaciones virtuales de las líneas de edificación sobre las calles transversales.

Queda prohibido el estacionamiento en general:

- . en los lugares destinados al ascenso y descenso de pasajeros (servvicios de transporte público y taxis).
- . frente a obras en construcción.
- . frente a los accesos de cocheras, escuelas, edificios públicos y bancos.

3.3. ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.

Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de los predios cuando la actividad se desarrolle en las magnitudes cuyas exigencias con relación al uso complementario obligato-

rio están previstas en la planilla 4.2.5.9.

3.4. ESTADO OPERATIVO DE LA RED.

El correcto funcionamiento de las redes troncal, primaria y secundaria requiere necesariamente la existencia de calzada pavimentada en todas ellas, por lo que deberá encararse la pavimentación de los tramos que a la fecha no lo estén con prioridad sobre otras calles.

TITULO 4 - NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO.

Sección 4.1. ZONIFICACION EN DISTRITOS.

4.1.1. Tipos de Distrito.

El área urbanizada del éjido del Municipio de Santa Rosa se denomina Area de Urbanización Prioritaria (AUP) y se subdivide en Distritos de uso del suelo de cuatro tipos básicos que son:

CR: Distrito Central Residencial.

R: Distrito Residencial.

E: Distrito Equipamiento Específico.

I: Distrito Industrial.

El resto del AUP y áreas circundantes se denomina Area rural (RU).

Los tipos básicos de Distrito se clasifican según particularidades en el uso predominante y se expresan con sub índices en números, letras y/o números romanos.

4.1.2. Delimitación de Distritos.

El Plano de Zonificación (P1) expresa gráficamente la localización de los Distritos de uso del suelo en el espacio del Ejido Municipal, cuyas delimitaciones establecidas en el Título 5 correspondiente a Normas Particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano.

Los deslindes de los Distritos que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos a ejes de calles. En caso contrario el deslinde de Distrito abarca a las parcelas frentistas.

Seccion 4.2. LOCALIZACION DE ACTIVIDADES.

4.2.1. Modalidades de localización.

Las Planillas N° 4.2.1.0. y sucesivas registran la modalidad de localización prevista en cada uno de los Distritos, para cada una de las actividades urbanas.

El listado de actividades considerado es solamente enunciativo. Para la localización de aquellas no diferenciadas específicamente, los interesados deberán requerir la deficiencia de las modalidades a satisfacer, a la Autoridad de Aplicación; la que se expedirá utilizando criterios de analogía entre las características funcionales y am-

bientales de las actividades en consulta respecto de aquellas ya definidas.

El significado de los símbolos de Uso del Suelo contenido en las Planillas N° 4.2.1.0. y sucesivas, es el siguiente:

- uso permitido
- uso secundario y/o complementario del uso principal
- uso requerido
- ⊙ requiere estudios especiales
- ▲ uso condicionado

* PLANILLA 4.2.1.2.

USDS	CR1	R2	R2e	DC	R3	R4	R5	R6	PI	I1	I2	E	RU	OBSERVACIONES
SEGUN DISTRITOS														
EDUCACION														
Guarderia	*													
Preescolar	*													
Escuela primaria	*	*	*											
Escuela secundaria	*													
Escuela con internado	*													
Escuela diferenciada	*													
Institutos-Academias	*													
Universidad o superior no universitario	*											*		
CULTO Y CULTURA														
Templo	*	*			*	*	*	*				*		
Biblioteca central	*													
Biblioteca local	*	*	*		*	*	*							
Museo	*	*												
Colecciones temporarias y/o permanentes	*													
Galeria de arte	*													
Auditorio o teatro al aire libre	*	*						*		*		*	*	
Autocine	*													
Cine - teatro	*	*												
Boite, salón de baile, de fiestas, café concert.	*	*	*		*	*	*	*		*	*	*	*	
Plaza	*	*			*	*	*	*		*	*	*	*	
Parque	*													
Jardín zoológico-botánico												*	*	
Circo										*	*	*	*	
Estadio					*	*	*	*		*	*	*	*	
Club de deportes al aire libre					*	*	*	*		*	*	*	*	
Club social	*	*			*	*	*	*		*	*	*	*	
Natatorio cubierto	*	*			*	*	*	*		*	*	*	*	

USOS SEGUN DISTRITOS	CR1	R2	R2e	CC	R3	R4	R5	R6	PI	I1	I2	E	RU	OBSERVACIONES
Gimnasio	*	*			*						*			
Cancha de golf						*				*			*	
Club hipico										*			*	
Club de tiro													*	
Hipódromo													*	
Autódromo											o		*	
Velódromo													*	
SANIDAD														
Dispensario-1° auxilios	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Consultorios externos	*	*	*		*	*	*	*	*	*				
Sanatorio-Mutual	*	*	*		*	*	*	*	*	*				
Hospital	o				o								o	
Sanatorio enfermos mentales								o					o	
ADMINISTRACION PUBLICA														
Oficinas con acceso de pu- blico	*	*			*									
Oficinas sin acceso de pu- blico	*	*			*									
Oficinas descentralizadas	*	*			*	*								
Correo y telégrafo central	*				*	*								
Sucursal de correos de te- léfonos	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Estafeta postal						*	*	*	*	*	*	*	*	
Policia departamento central	*				*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Comisaria		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Penitenciaría, reformatorio		*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Cuartel de Bomberos	*	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Cuartel						*	*	*	*	*	*	*	*	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS														
Depósito de agua									*	*	*	*	*	

* FLANILLA 4.2.1.4.

USOS	CR1	R2	R2e	Cc	R3	R4	R5	R6	PI	I1	I2	E	RU	OBSERVACIONES
SEGUN DISTRITOS														
Planta de tratamiento agua potable												*	*	
Planta de tratamiento de efluentes cloacales													*	
Estación de transformación eléctrica												*	*	
Estación meteorológica												*	*	
Estación de radio planta transmisora		*										*	*	
Estudio de Radio		*												
Central de teléfonos		*												
Oficina comercial de teléfono		*												
Horno incinerador y otros tipos de tratamiento de basura												*	*	
Depósito material rodante									*	*	*	*	*	
SERVICIOS														
Agencias comerciales, turismo, etc.		*												
Estudios y consultorios profesionales		*										*	*	
Oficinas en general		*							*	*	*	*	*	
Banco		*												
Cooperativas-Cajas de crédito.		*												
Hotel (+ 50 camas)		*										*	*	
Hotel, alojamiento en general.		*										*	*	
Hotel por horas		*										*	*	
Laboratorio no industrial		*										*	*	
Laboratorio de análisis industrial		*										*	*	
Tintorería-Lavandería		*								*	*	*	*	
Copias (sin imprenta)		*								*	*	*	*	

FLANILLA 4.2.1.1.5.

USOS SEGUN DISTRITOS	CR1	R2	R2e	DC	R3	R4	R5	R6	PI	I1	I2	E	RU	OBSERVACIONES
Servicios fúnebres oficinas	*	*			*	*								
Servicios fúnebres con depó- sito y garage	*					*				*				
Velatorios	*					*					*			
Cementerio														
Servicios con algún proce- so industrial o artesanal con grado de molestia I, II y III.	*	*			*	*								
Servicios con grado de mo- lestia IV.										*	*			
Servicios con grado de mo- lestia V.									*	*				
Procesamiento de datos	*	*		*	*									
Peluquería-Salón de belleza	*	*		*	*									
Sastrería-Modista	*	*		*	*									
Bar-Café	*													
Confitería	*													
Heladería	*													
Pizzería	*													
Restaurante	*											*		
Estación de servicios	*													
Taller de reparaciones de automóviles (sin chapa y pintura)	*			*	*									
Taller de chapa y pintura									*	*	*			
Reparaciones de artefactos del hogar	*	*		*	*									
Estacionamiento de vehicu- los (uso principal)	*	*		*	*									
Estacionamiento de vehicu- los (acompañando otros usos)	*	*		*	*				*	*	*	*	*	

PLANILLA 4.2.1.7.

USOS	CR1	R2	R2e	Cc	R3	R4	R5	R6	PI	I1	I2	E	RU	OBSERVACIONES
SEGUN DISTRITOS														
leteria sin taller.	*			*										
Sombrereria, etc. con taller														
Equipamiento hogar, oficina,	*	*		*	*									
cocina, jardin.														
Casa de remates, inmobi-	*	*		*	*									
Bazar, regalos, santeria	*	*		*	*									
Antiquedades, filatelia	*	*		*	*									
Libreria, papeleria, ciga-	*	*		*	*									
rillos, golosinas.														
Kiosco de diarios, cigarri-	*	*		*	*									
llos, golosinas.														
Kiosco tabaco, loteria, qui-	*	*		*	*									
niela.														
Instrumentos musicales, dis-	*	*		*	*									
queria.														
Jugueteria, rodados.	*	*		*	*									
Cotillón.	*	*		*	*									
Botoneria, merceria, fanta-	*	*		*	*									
sias.														
Marroquineria.	*	*		*	*									
Relojeria, joyeria.	*	*		*	*									
Floreria, venta de plantas.	*	*		*	*							*		
Vivero.														
Grandes tiendas.	*	*		*	*							*		
Galeria comercial.	*	*		*	*									
Articulos deporte, camping.	*	*		*	*									
Farmacia	*	*		*	*									
Perfumeria	*	*		*	*									
Optica y fotografia.	*	*		*	*									
Armeria y cuchilleria.	*	*		*	*									
Talabarteria.	*	*		*	*						*			
Cerrajeria, ferreteria.	*	*		*	*						*			
Pintureria, papeles pintados.	*	*		*	*						*			
Vidrios, espejos.	*	*		*	*						*			

4.2.2. Localización de actividades industriales y de servicios.

Las actividades económicas relacionadas con el Sector industrial en el éjido de Santa Rosa se localizan según el ordenamiento básico dado por la planilla y en base a la clasificación vigente en el Municipio y explicitada en las Secciones 4.3.; 4.4. y 4.5. de este Código.

4.2.2.1. Las actividades enunciadas se clasifican en función de los siguientes parámetros:

a) Destino de la producción (actividad).

b) Magnitud (dimensión).

c) Grado de molestia (factores de perturbación).

a) El destino de la producción indica todos los tipos de actividades alcanzadas por este Código a saber:

. Industriales, las relacionadas con la obtención y transformación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole, requeridos por las distintas actividades económicas.

. Artesanales, las destinadas a la obtención, transformación y/o terminación de artículos para el consumo de la población,

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

siempre que su comercialización se haga a partir del establecimiento, en forma directa o semi directa al público.

- . Prestación de servicios, las relacionadas con la reparación de artículos de toda índole requerida por las distintas actividades económicas, excepto reparación de automotores, tratada en forma independiente en el apartado 4.2.4.1. y siguientes.
- . Depósitos, relacionados con la actividad de almacenaje de artículos destinados al consumo, equipamiento de los sectores urbano, industrial y agropecuario tratados en el apartado 4.2.3.1. y siguientes.

b) La magnitud de la actividad queda establecida por dos factores: el número de operarios que demande su producción y/o la potencia instalada a esos fines, considerando 4 (cuatro) grados por cada actividad, excepto depósito, para actividad artesanal y prestación de servicios se consideran las siguientes magnitudes:

Grado 1: de 1 a 3 obreros	hasta	5 HP
Grado 2: de 4 a 6 "	"	10 HP
Grado 3: de 7 a 12 "	"	20 HP
Grado 4: de 13 a 25 "	"	50 HP

Para actividad industrial propiamente dicha, la escala de magnitud varía según el siguiente detalle:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Grado 1: de 1 a 10 hobreros	hasta 20 HP
Grado 2: de 11 a 25 "	" 50 HP
Grado 3: de 26 a 50 "	" 100 HP
Grado 4: de más de 50 obreros	más de 100 HP

- c) Grado de molestia: queda determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturaleza de los elementos que se manipuleen, elaboren o almacenen.

Los factores determinantes de la clasificación son los siguientes:

- . Niebla, olores, gases, humos y polvos.
- . Líquidos contaminantes, vuelco a la vía pública.
- . Efluentes que perturban el funcionamiento de cañerías.
- . Vibraciones y trepidaciones.
- . Movimientos generados: de peatones, de transporte, de congestión de la vía pública.
- . Excesivo consumo de agua.
- . Picos y elevado consumo de energía eléctrica.
- . Generación de ondas electromagnéticas que produzcan interfere

rencias en la recepción de radio y T.V.

- . Depósito de materiales o desperdicios, que generen proliferación de insectos y roedores.

- . Efectos adversos varios: daños a la propiedad, rotura de veredas o calles, depreciación del valor locativo por vecindad de industrias molestas, destrucción de la vegetación por derrames de efluentes o productos contaminantes.

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.

La identificación de cada tipo de industria se hará en función de la aplicación de los tres parámetros enunciados en a), b) y c) de este apartado.

- 4.2.2.2. La localización de cada tipo de industria se hará de acuerdo con la Zonificación propuesta en el presente Código y en función de los indicadores definidos en 4.2.2.1. y restricciones que se expresan en el Cuadro 4.2.2.5.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

4.2.2.3. Toda radicación industrial que por sus características no esté contemplada en el presente Código, deberá ser sometida a estudio especial por la Autoridad de Aplicación. En lo concerniente a grados de molestia se aplicará la Clasificación desarrollada en la Sección 4.3. y en caso de necesidad utilizar el criterio de analogía.

4.2.2.4. En zonas rurales (R.U.), solo se permitirá la radicación de establecimientos al servicio exclusivo de la actividad del agro, previo estudio especial.

Se admite, previo estudio de localización y consecuencias ambientales, la instalación bajo condiciones rigurosas de complejos industriales 5 industrias aisladas, cuya localización está vedada en los Distritos industriales urbanos.

Comprende actividades previstas en la Sección 4.3. tales como:
31111; 31121; 31152; 32311 y 36911.

PLANILLA 4.2.2.5.

CLASIFICACION POR MOLESTIA	RESTRICCIONES SUPERFICIE m2 AREA PRODUCCION Y DEPOSITO	MAGNITUD n[op. H.P.	CR1	R2	CC	R3	R4	I1	I2	PI	RU	OBSERVACIONES
I		1 a 10						*	*	*	1 *	1 REQUIERE ESTUDIO (según 4.2.2.4.)
		11 a 25						*	*	*	1 *	
		26 a 50						*	*	*	*	
		>50									*	
II		1 a 10						*	*	*	*	
		11 a 25						*	*	*	*	
		26 a 50						*	*	*	*	
		>50									*	
III		1 a 10						*	*	*	*	
		11 a 25						*	*	*	*	
		26 a 50						*	*	*	*	
		>50									*	
IV	hasta 25	1 a 3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	# REQUIERE ESPACIO CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LA PARCELA
	26 a 50	4 a 6	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	51 a 100	7 a 12	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	# 101 a 250	13 a 25	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
#	> 250	>25						*	*	*	*	
V	hasta 25	1 a 3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	# REQUIERE ESPACIO CARGA Y DESCARGA DENTRO DE LA PARCELA
	26 a 50	4 a 6	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	51 a 100	7 a 12	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	# 101 a 250	13 a 25	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
#	> 250	>25						*	*	*	*	

4.2.3.1. Localización de la actividad de Depósito.

La actividad de Depósito en el éjido de Santa Rosa se localiza según el ordenamiento básico dado en la planilla 4.2.3.3. y en base a la clasificación vigente en el municipio y explicitada en la Div. 41 de la Sección 4.3. y la Sección 4.5. de este Código.

Se define como todo lugar cubierto, semicubierto o a cielo abierto, cuyo uso esté relacionado con las actividades de almacenaje de artículos de toda índole, destinados al consumo y equipamiento de los sectores residenciales, comerciales, industriales y agropecuarios.

Quedan excluidos de este uso específico los siguientes casos:

- a) Los depósitos cuyos locales formen parte del proceso productivo de alguna industria, siempre que se hallen en el mismo edificio, en cuyo caso se considerará la totalidad del establecimiento afectado al uso industrial, que es el uso dominante.
- b) Los patios o espacios abiertos destinados al almacenaje de envases, anexos a bares, restaurantes, etc., siempre que aquellos estén situados en el mismo predio del comercio al cual sirven.
- c) Los depósitos de material de todo tipo, anexos a vivienda particular, cuya superficie no supere los 25 m², y siempre que

el mismo no se destine a fines de uso residencial.

- 4.2.3.2. Los locales destinados a depósitos se clasifican según tres parámetros: el grado de molestia, la magnitud de las instalaciones y el carácter perecedero o no de los bienes que se depositan en los mismos.

Las molestias generadas por las actividades del depósito han sido diferenciadas en seis tipos correspondiendo el Grado de Molestia I a las máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el grado de molestia VI para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos, líquidos o sólidos, molestos o peligrosos; olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

- 4.2.3.3. La clasificación por tamaño se basa exclusivamente en la superficie cubierta destinada al uso, en contraposición a las magnitudes utilizadas para industria y talleres relacionadas con el personal y la energía instalada.

Al respecto se establece una cierta correspondencia entre superficies menores hasta 200 m² con los grados de menor molestia, por el contrario los de mayor superficie se corresponderán con perturbaciones mayores en virtud del movimiento que generan.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Esta circunstancia determina que los espacios para carga y descarga se consideren en particular en el apartado 4.2.5. correspondiente a los Usos Complementarios Obligatorios. (Planilla 4.2.5.4.).

FLANILLA 4.2.3.4. DEPOSITOS

CATEGORIA	GRADO DE MOLESTIA	RESTRICCIONES		TIPO DE PRODUCTOS	CR1	R2	CC	R3	R4	I1	I2	PI	RU
		SUPERFICIE (m2)	F.O.S.										
I	PELIGROSOS		30%	X								*	* 1 1Y2
II	PERJUDICIAL	>500	50%	X						*		*	* 1Y2
III	MOLESTOS	<500	50%	X					*	*	*	*	
IV	MOLESTOS	<200	60%	X			*		*	*	*	*	
V	IMPUREOS	<200	60%	X			*		*	*	*	*	
VI	IMPUREOS	<50		X			*		*	*	*	*	

EL INTERESE ESTABLECIDO PARA LOS DEPOSITOS VINCULADOS CON LA ACTIVIDAD RURAL Y/O ESTATIVA

4.2.4.1. Localización de la actividad de servicios-talleres mecánicos.

Se definen como talleres de mantenimiento y reparación del parque automotor a todos aquellos establecimientos que desarrollan dicha actividad sobre el propio automotor, exceptuando los que trabajan sobre piezas o partes del mismo.

Por la actividad que estos establecimientos desarrollan y la necesidad de los servicios que prestan, se regirán de acuerdo a las siguientes normas específicas.

4.2.4.2. Los establecimientos mencionados se dividen en dos grandes categorías:

a) Categoría 1a.: Comprende los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de automotores, cuyo peso no excede de 4.000 Kg. Se incluye automóviles jeeps, rurales, camiones, camionetas, furgones, pick-up, etc., en tanto no superen el peso límite establecido.

b) Categoría 2a.: Comprende los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de vehículos de pasajeros y carga, mayores de 4.000 Kg. así como maquinaria específica de la actividad agrícola-ganadera y construcciones.

4.2.4.3. Los establecimientos encuadrados en la Categoría 1a. se clasifican por su actividad en:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 1) Taller Mecánico General (T.M.G.), comprende toda reparación mecánica, en conjunto o por especialidades. Excluye chapa y pintura.
- 2) Gomerías (G), comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.
- 3) Taller de instrumental y accesorios (T.I.A.), comprende montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc.
- 4) Taller Mecánico Integral (T.M.I.), incluye toda reparación mecánica, eléctrica, chapa y pintura, rectificación y accesorios.
- 5) Taller de Chapa y Pintura (T.CH.P.), corresponden todos los trabajos de este rubro.

4.2.4.4. A los efectos de su localización, las actividades enunciadas se clasifican también de acuerdo a la magnitud, quedando esta definición como en el caso general de industria, por la cantidad de operarios o por la potencia instalada para su desarrollo.

Las tipologías semejantes se indican en el cuadro 4.2.4.7.

4.2.4.5. Los establecimientos comprendidos en la Categoría 2a. se registrarán por lo establecido en el apartado 4.2.2. de Industrias, conforme

a la tipología que le corresponde.

4.2.4.6. Todo establecimiento que desarrolla las actividades aquí normadas, cuyas características no se encuadren dentro de las tipologías definidas, será objeto de estudio especial, por la Autoridad de Aplicación a los efectos de su localización y restricciones.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLANILLA 4.2.4.7. 1 CATEGORIA - VEHICULOS HASTA 4.000 Kg.

EDIFICACION	n Op.	HP	TERRENO SUP. MINIMAS	LOCALIZACION												
				CR1	R2	CC	R3	R4	I1	I2	PI	RU				
T.M.G. TALLER MECANICO GENERAL (sin chaperia)	hasta 4	hasta 12	300m2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
T.M.I. TALLER MECANICO INTEGRAL	hasta 6	hasta 20	500m2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	hasta 30	hasta 50	500+50m2/op.>6			X				*	*	*	*	*	*	*
D. GOMERIAS	hasta 2	hasta 6	200m2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Reparación y recambio Excluye reconstrucción	hasta 6	hasta 20	500m2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	hasta 30	hasta 50	500+50m2/op.>6			X				*	*	*	*	*	*	*
T.I.A. INSTRUMENTAL Y ACCESORIOS - CERRA- JERIA - TAPICERIA - AIRE ACONDICIONADO - EQUIPOS SONOROS - ETC.	hasta 2	hasta 6		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	hasta 2	hasta 6	300m2			X				*	*	*	*	*	*	*
T.C.H.P.																
Taller de chapa y pin- tura todos los tra- bajos.	3 a 4	7 a 12	500m2			X				*	*	*	*	*	*	*
	5 a 8	13 a 20	800m2			X				*	*	*	*	*	*	*
	20 a 30	31 a 50	1.100+100m2/op.>8							*	*	*	*	*	*	*

2 CATEGORIA - VEHICULOS MAYORES DE 4.000 Kg.

VEHICULOS > 4.000Kg.																
TRANSPORTE PASAJEROS													*	*	X	*
MASINAS AGRICOLAS																
MCC.F.A.A CONST.CIVILES																

* USO PERMITIDO

X USO CONDICIONADO

4.2.5. Usos Complementarios Obligatorios.

4.2.5.1. Espacio para Estacionamiento.

Se exigirá espacio para estacionamiento en los asentamientos correspondientes a los usos que se indican en la Planilla 4.2.5.2., con las superficies mínimas especificadas en la misma.

El guardado y estacionamiento de cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello im-
plique la movilización de ningún otro rodado.

Al efecto se establecen los siguientes módulos o unidades de espacio:

. módulo automóvil: 25 m² con lado menor igual o mayor a 2.50 m.

. módulo camión: 40 m² con lado menor igual o mayor a 3.20 m.

En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de 15 m², cuyo lado mínimo será igual o mayor a 2.50 m.

PLANILLA 4.2.5.2. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS
 ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO

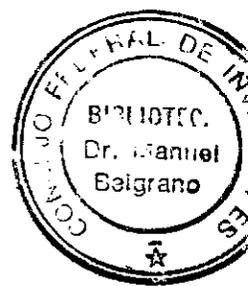
USO PRINCIPAL		ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO
TIPO	CARACTERISTICAS	EN FUNCION DE MODULOS O SUPERFICIES MINIMAS
VIVIENDA	INDIVIDUAL	1 ESPACIO GUARDA-AUTO EN VIAS JERARQUIZADAS EN LAS RESTANTES OPTATIVO
	COLECTIVA	1 MODULO AUTOMOVIL PARA EL 80% DEL TOTAL DE UNIDADES
OFICINAS	SUP.TOTAL > 500m ²	1 MODULO AUTOMOVIL PARA EL 80% DEL TOTAL DE UNIDADES
HOTEL	MAS DE 50 CAMAS	1 MODULO AUTOMOVIL CADA 4 CAMAS O FRACCION
	MAS DE 100 CAMAS	1 MODULO AUTOMOVIL CADA 6 CAMAS O FRACCION
EDUCACION PRIM. SEC. Y UNIVER.		10% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA
SANIDAD SIN INTERNACION	MAS DE 200m ²	20% DE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
SANIDAD CON INTERNACION	A PARTIR DE 200m ²	1 MODULO AUTOMOVIL CADA 10 CAMAS O FRACCION
	O COMPLEJIDAD III	1 MODULO AUTOMOVIL CADA PROFESIONAL 1 MODULO CAMION
EDUCATIVO PARA- SISTEMATICO	SUPERFICIE CONS- TRUIDA MAS DE 200m ²	10% DE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
CLUB DEPORTIVO		10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO
ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTOS AL AIRE LIBRE		10% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO
OFICINAS PUBLICAS s/ACC.SIGNIFICAT. DE PUBLICO	SUPERFICIE CONS- TRUIDA DE MENOS DE 200m ²	10% DE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
OFICINAS PUBLICAS s/ACC.SIGNIFICAT. DE PUBLICO	SUPERFICIE CONS- TRUIDA DE MAS DE 200m ²	20% DE LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

4.2.5.3. Espacio para Carga y Descarga.

Se exigirá espacio para estacionamiento en los establecimientos cuyos usos se indican en la Planilla 4.2.5.4.

Toda función que por su índole requiera maniobras de vehículos de carga deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma que no afecte el tránsito en la vía pública.

Además deberán contemplarse las maniobras que los vehículos realicen para salir marcha adelante y las esperas.



PLANILLA 4.2.5.4. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS
ESPACIO CARGA Y DESCARGA

ACTIVIDAD TIPO	CARACTERISTICAS DE USO PRINCIPAL		
	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL	SUPERFICIE DESTINADA A DEPOSITO	ESPACIO REQUERIDO EN MODULOS CAMION
COMERCIO MAYORISTA	hasta 250m ²	mas de 50 m ²	1
	de 250 a 1.000m ²	cualquiera	1
	de 1.000 a 2.500m ²	cualquiera	2
	de 2.500 a 5.000m ²	cualquiera	3
	de 5.000 a 10.000m ²	cualquiera	4
ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL GRADOS 1 Y 2 s/MAGNITUD	cualquiera	mas de 100 m ²	1
ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL GRADOS 3 Y 4 s/MAGNITUD	hasta 1.000m ²	cualquiera	1
	de 1.000 a 2.500m ²		2
	de 2.500 a 5.000m ²		3
	de 5.000 a 10.000m ²		4
DEPOSITO TIPO IV - V Y VI s/MOLESTIA	cualquiera	hasta 1.000m ²	1
DEPOSITO TIPO IV - V Y VI s/MOLESTIA	cualquiera	hasta 1.000m ²	1
		de 1.000 a 2.500m ²	2
		de 2.500 a 5.000m ²	3
		de 5.000 a 10.000m ²	4
MERCADOS Y SUPERMERCADOS	mas de 1.000 m ²	cualquiera	1 módulo cada 1.000 m ²

INDUSTRIA MANUFACTURERA

SECCION 4.3. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS SEGUN MOLESTIAS

Nota: Las molestias generadas por las actividades industriales han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestia, (I) a aquellas que generan máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el grado de molestias (V) para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a: gases, emanaciones, efluentes gaseosos y líquidos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

A efectos de compatibilizar nomenclaturas en el ámbito municipal se ha antepuesto la correspondiente al Codificador de Actividades Comerciales, Industriales y Prestaciones de Servicios aprobado por Ordenanza N° 681/90; Expediente N° 111/89 (H.C.D.) y N° 8589/89 (D.E.);

Ampliación del Codificador aprobada por Resolución N° 2258/90, Expediente N° 6038/90.

DIV. AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
31		<u>PRODUCTOS ALIMENTICIOS - BEBIDAS Y TABACO.</u>	
	311	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO BEBIDAS.</u>	
	3111	Matanza de ganado, preparación, conservación de carne y sus derivados.	
	31111	Matanza de ganado, preparación, conservación de carne y sus derivados.	I
	31112	Elaboración de sopas y concentrados.	I
	31113	Elaboración de fiambres, embutidos y similares.	I
	3112	<u>ELABORACION DE PRODUCTOS LACTEOS Y HELADOS.</u>	
	31121	Elaboración de productos lácteos y helados.	I
	31122	Elaboración de helados.	V

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO ACTIVIDAD	RAMA DE C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
3113	<u>ELABORACION Y CONSERVACION DE FRUTAS Y LEGUMBRES.</u>	
31131	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.	II
31132	Elaboración y envasado de frutas, hortalizas y legumbres (incluye jugos).	II
3114	<u>ELABORACION DE PESCADOS, MOLUSCOS, CRUSTACEOS, ETC.</u>	
31141	Elaboración de pescados, moluscos, crustáceos, etc.	I
3115	<u>ELABORACION DE ACEITES Y GRASAS.</u>	
31151	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales.	I
31152	Elaboración de grasas animales comestibles y no comestibles.	I
3116	<u>PRODUCTOS DE MOLINERIA.</u>	
31161	Molienda de trigo.	II
31162	Molienda de legumbres y cereales (excluye trigo).	III
31163	Preparación de arroz (descascaración y pulido), etc.	III
3117	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DE PANADERIA.</u>	
31171	Elaboración de productos de panadería y confitería (excluye galletitas y bizcochos).	IV
31172	Elaboración de galletitas y bizcochos.	IV
31173	Elaboración de pastas alimenticias y frescas.	V
31174	Elaboración de pastas alimenticias secas.	III
31175	Fabricación de pre-pizzas.	IV
3118	<u>REFINERIAS DE AZUCAR.</u>	
31181	Refinerías de azúcar.	II
3119	<u>ELABORACION DEL CACAO, PRODUCTOS DE CHOCOLATE Y ARTICULOS DE CONFITERIA.</u>	
31191	Elaboración de productos de chocolate.	III
312	<u>ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS.</u>	
3121	<u>ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS.</u>	
31211	Elaboración de hielo.	II
31212	Tostado, torrado y molienda de café y especias, té.	III
31213	Elaboración de productos alimenticios no clasificados en otra parte.	III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
	3122	<u>ELABORACION DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.</u>	
	31221	Elaboración de alimentos preparados para animales.	II
313		<u>INDUSTRIA DE BEBIDAS.</u>	
	3131	<u>DESTILACION DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS.</u>	
	31311	Destilación de bebidas espirituosas.	II
	3132	<u>INDUSTRIAS VITIVINICOLAS.</u>	
	31321	Industrias vitivinícolas.	I
	3133	<u>BEBIDAS MALTEADAS, CERVEZA Y MALTA.</u>	
	31331	Bebidas malteadas, cerveza y malta.	I
	3134	<u>INDUSTRIA DE BEBIDAS GASEOSAS Y NO ALCOHOLICAS (FRACCIONAMIENTO).</u>	
	31341	Elaboración y fraccionamiento de bebidas no alcohólicas.	III
	31342	Elaboración y fraccionamiento de agua gaseosa.	III
32		<u>TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO.</u>	
	321	<u>FABRICACION DE TEXTILES.</u>	
	3211	<u>HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES.</u>	
	32111	Hilado, Tejido y Acabado de Textiles.	II
	3212	<u>ARTICULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR.</u>	
	32121	Confección de Ropa de Cama, Mantelería, Frazadas y Mantas.	III
	32122	Fábrica de Pañales Descartables.	III
	3213	<u>FABRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO.</u>	
	32131	Fábrica de Tejidos y Artículos de Punto.	III
	322	<u>CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO.</u>	
	3220	<u>CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO.</u>	
	32201	Confección de camisas y prendas de vestir (excepto piel y cuero).	V
	32202	Confección de accesorios para vestir, uniformes y otras prendas especiales.	V
	32203	Confección de prendas de vestir y piel.	V
	32204	Sastrería.	V
	323	<u>INDUSTRIA Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDANEOS (EXCEPTO CALZADO).</u>	
	3231	<u>CURTIDURIA Y TALLERES DE ACABADO.</u>	
	32311	Saladero, Peladero y Curtiembre (Teñido).	I
	3233	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DE CUERO (EXCEPTO CALZADO Y OTRAS PRENDAS).</u>	

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
	32331	Fabricación de Bolsos, Valijas y Carteras.	III
324		<u>FABRICACION DE CALZADO EXCEPTO EL DE CAUCHO-VULCANIZADO, DE PLASTICO O MOLDEADO.</u>	
	3240	<u>FABRICACION DE CALZADO, EXCEPTO EL DE CAUCHO-VULCANIZADO, DE PLASTICO O MOLDEADO.</u>	
	32401	Fabricación de calzado de cuero.	II
	32402	Fabricación de calzado de tela.	II
33		<u>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA, INCLUIDOS MUEBLES.</u>	
	331	<u>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES.</u>	
	3311	ASERRADEROS Y TALLERES PARA PREPARAR MADERA.	
	33111	Aserraderos y Preparación de Madera.	I
	33112	Carpintería de Obra de Madera (Puertas, Ventanas, etc.).	III
	33113	Fabricación de Viviendas Pre-fabricadas de Madera.	III
	33114	Maderas Terciadas y Aglomerados.	I
	33115	Parquets para pisos.	III
	33116	Fabricación de Artículos Rurales	III
	3312	<u>FABRICACION DE ENVASES DE MADERA Y ARTICULOS DE CESTERIA.</u>	
	33121	Fabricación de envases de madera y artículos de cestería.	III
	3319	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.</u>	
	33191	Fabricación de productos de madera y corcho no clasificados en otra parte.	II
332		<u>FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METALICOS.</u>	
	3320	<u>FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METALICOS.</u>	
	33201	Fabricación de Muebles, excepto metálicos.	III
	33202	Fabricación de colchones y reparaciones.	III
34		<u>FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL-IMPRESIONES Y EDITORIALES.</u>	
	341	<u>FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL.</u>	

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
	3411	FABRICACION DE ENVASES DE PAPEL Y CARTON.	
	34111	Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
342		<u>IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS.</u>	
	3420	IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS.	
	34201	Impresión de Diarios y Revistas.	II
	34202	Imprenta y Encuadernación.	IV
35		<u>FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y DE PLASTICO.</u>	
	351	<u>FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES.</u>	
	3511	FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES BASICAS, EXCEPTO ABONOS.	
	35111	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos.	I
	3512	FABRICACION DE ABONOS FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS.	
	35121	Fabricación de abonos fertilizantes y plaguicidas.	I
	3513	FABRICACION DE RESINAS SINTETICAS, MATERIAS PLASTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES, EXCEPTO VIDRIOS.	
	35131	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrios.	I
352		<u>FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS QUIMICOS.</u>	
	3521	<u>FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS.</u>	
	35211	Fabricación de pinturas, barnices y lacas.	I
	3522	FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICAMENTOS.	
	35221	Fabricación de Medicamentos y Productos Farmacéuticos.	I
	35222	Fabricación de Medicamentos de uso Veterinario.	I
	3523	FABRICACION DE JABONES, PREPARADOS DE LIMPIEZA Y PRODUCTOS COSMETICOS DE TOCADOR.	
	35231	Fabricación de jabones, preparados de limpieza y productos cosméticos de tocador.	I

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
	3529	FABRICACION DE PRODUCTOS QUIMICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
	35291	Fabricacion de productos químicos no clasificados en otra parte.	I
354		<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON.</u>	
	3540	<u>ELABORACION DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON.</u>	
	35401	Elaboración de productos diversos derivados del Petróleo y del Carbón.	I
355		<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO.</u>	
	3551	<u>FABRICACION DE CÁMARAS Y CUBIERTAS.</u>	
	35511	Fabricación de Cámaras y Cubiertas.	I
	35512	Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.	III
	3559	FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
	35591	Fabricación de Productos de Caucho no clasificados en otra parte.	I
356		<u>FABRICACION DE PRODUCTOS PLASTICOS.</u>	
	3560	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS PLASTICOS.</u>	
	35601	Fabricación de Productos Plásticos.	I
36		<u>FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO DERIVADOS DE PETROLEO Y CARBON.</u>	
	361	<u>FABRICACION DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA.</u>	
	3610	<u>FABRICACION DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA.</u>	
	36101	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.	II
	362	<u>FABRICACION DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.</u>	
	3620	<u>FABRICACION DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.</u>	
	36201	Fabricación de vidrio, cristales y artículos de vidrio, espejos y vitraux.	I
369		<u>FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS.</u>	
	3691	<u>FABRICACION DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA CONSTRUCCION.</u>	
	36911	Fabricación de Ladrillos comunes.	I
	36912	Fabricación de Ladrillos de Máquina y Baldosas.	I
	36913	Fabricación de Material Refractario.	I

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV.	AGRUP.	GRUPO ACTIVIDAD	RAMA DE C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
		3692	ELABORACION DE CEMENTO, CAL Y YESO.	
		36921	Elaboración de Cemento.	I
		36922	Elaboración de Cal.	I
		36923	Elaboración de Yeso.	II
		3699	FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
		36991	Fabricación de Artículos de Cemento y Fibrocemento.	II
		36992	Fabricación de Mosaicos.	III
		36993	Elaboración de Mármol y Granitos.	II
		36994	Elaboración de Hormigón.	II
37			<u>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS.</u>	
	371		<u>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS DE HIERRO Y DE ACERO.</u>	
		3710	INDUSTRIAS METALICAS BASICAS DE HIERRO Y ACERO.	
		37101	Industrias Metálicas Básicas de Hierro y Acero.	I
	372		<u>INDUSTRIA BASICA DE METALES NO FERROSOS.</u>	
		3720	<u>INDUSTRIA BASICA DE METALES NO FERROSOS.</u>	
		37201	Industria Básica de Metales no Ferrosos.	I
38			<u>FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.</u>	
	381		<u>FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO.</u>	
		3811	FABRICACION DE CUCHILLERIA. HERRAMIENTAS MANUALES Y ARTICULOS DE FERRETERIA.	
		38111	Fabricación de Cuchillería, Herramientas Manuales y Artículos de Ferretería.	II
		3812	FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METALICOS.	
		38121	Fabricación de Muebles y Accesorios principalmente metálicos.	III
		3813	FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS ESTRUCTURALES.	
		38131	Fabricación de Tanques y Depósitos Metálicos.	II
		38132	Fabricación de estructuras metálicas para la construcción.	II
		38133	Fabricación de Productos de Carpintería Metálica.	III
		3819	FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO MAQUINAS Y EQUIPOS.	
		38191	Fabricación de Clavos y Productos de Bulonería.	II

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO ACTIVIDAD	RAMA DE C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
	38192 Fabricación de Envases de Hojalata.	II
	38193 Fabricación de Cocinas, Calefones y Calefactores (excluidos eléctricos).	III
	38194 Fabricación de Tejidos de Alambre.	III
	38195 Fabricación de Productos Metálicos no clasificados en otra parte (incluye Galvanoplastia, Esmaltado y Estampado de Metales).	II
382	<u>CONSTRUCCION DE MAQUINARIAS, EXCEPTUANDO LA ELECTRICA.</u>	
3821	CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE MOTORES Y TURBINAS.	
	38211 Construcción y/o reparación de motores y turbinas.	II
3822	CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE MAQUINAS Y EQUIPOS PARA LA AGRICULTURA.	
	38221 Construcción y/o Reparación de Máquinas y Equipos para la Agricultura.	II
3823	CONSTRUCCION DE MAQUINAS PARA TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA.	
	38231 Construcción de máquinas para trabajar los metales y la madera.	II
3824	CONSTRUCCION DE MAQUINAS Y EQUIPOS ESPECIALES PARA LA INDUSTRIA, EXCEPTUANDO LA MAQUINA PARA LOS METALES Y LA MADERA.	
	38241 Construcción de máquinas y equipos especiales para la industria, exceptuando la máquina para los metales y la madera.	II
3825	CONSTRUCCION DE MAQUINAS DE OFICINA, CALCULO Y CONTABILIDAD.	
	38251 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.	II
	38252 Fabricación de Vásculas y Balanzas.	II
3829	CONSTRUCCION DE MAQUINAS Y EQUIPOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO LA MAQUINA ELECTRICA.	
	38291 Fabricación de Ascensores.	II
	38292 Fabricación de Heladeras, Lavarropas, Acondicionadores de Aire y Afines.	II
	38293 Fabricación de Armas.	II
	38294 Fabricación de Máquinas de Tejer y Coser Familiares y Semi-Industriales.	II
	38299 Fabricación de Máquinas y Equipos, exceptuando la máquina eléctrica no clasificadas en otra parte.	II

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
383		<u>CONSTRUCCION DE MAQUINAS, APARATOS, AC- CESORIOS Y SUMINISTROS ELECTRICOS.</u>	
	3831	<u>CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE APARATOS INDUSTRIALES ELECTRICOS.</u>	
	38311	Construcción y/o reparación de aparatos industriales eléctricos.	II
	3832	<u>CONSTRUCCION DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, T.V. Y COMUNICACION.</u>	
	38321	Construcción de equipos y aparatos de radio, T.V. y Comunicación.	III
	3833	<u>CONSTRUCCION DE APARATOS Y ACCESORIOS ELECTRICOS DE USO DOMESTICO.</u>	
	38331	Construcción de Aparatos y Accesorios eléctricos de uso doméstico.	V
	3839	<u>CONSTRUCCION DE APARATOS Y SUMINISTROS ELECTRICOS VARIOS, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.</u>	
	38391	Construcción de Aparatos y Suministros Eléctricos varios no clasificados en otra parte.	II
384		<u>CONSTRUCCION DE MATERIAL DE TRANSPORTE.</u>	
	3841	<u>CONSTRUCCION DE MATERIAL DE TRANSPORTE.</u>	
	38411	Construcción de Material de Transporte.	I
	3843	<u>FABRICACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES.</u>	
	38431	Fabricación de vehículos automotores.	I
	38432	Fabricación de Componentes, Repuestos y Accesorios para Automotores, excepto motores (No incluye los producidos por Fabricantes).	III
	38433	Fabricación y Armado de Carrocerías exclusivamente.	II
	38434	Rectificación de Motores.	III
	38436	Reparación de Tractores.	II
	3844	<u>FABRICACION DE MOTOCICLETAS Y BICICLE- TAS.</u>	
	38441	Fabricación de motocicletas, bicicle- tas y afines.	II
	3845	<u>FABRICACION Y/O REPARACION DE AERONA- VES.</u>	
	38451	Fabricación y/o Reparación de Aerona- ves.	I
	3849	<u>CONSTRUCCION DE MATERIAL DE TRANSPORTE NO CLASIFICADO EN OTRA PARTE.</u>	
	38491	Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.	III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
385		<u>FABRICACION DE EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTIFICO, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL.</u>	
	3851	FABRICACION DE RELOJES.	
	38511	Fabricación de Relojes.	IV
39		<u>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS.</u>	
390		<u>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS.</u>	
	3901	<u>FABRICACION DE JOYAS Y ARTICULOS CONEXOS.</u>	
	39011	Fabricación de Joyas y Artículos Conexos.	V
	3902	FABRICACION DE INSTRUMENTOS MUSICALES.	
	39021	Fabricación de Instrumentos Musicales.	IV
	3903	FABRICACION DE ARTICULOS DE DEPORTES Y ATLETISMO.	
	39031	Fabricación de Artículos de Deportes y Atletismo.	IV
	3909	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE.	
	39091	Fabricación de Cepillos, Pinceles y Escobas.	IV
	39092	Fabricación y Armado de Letreros.	IV

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ELECTRICIDAD Y GAS

DIV.	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
41				<u>ELECTRICIDAD Y GAS.</u>	
	410			<u>ELECTRICIDAD Y GAS.</u>	
		4101		GENERACION Y DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD.	
			41011	Generación y Distribución de Electricidad.	I
		4102		FRACCIONAMIENTO Y DISTRIBUCION DE GAS.	
			41021	Fraccionamiento y Distribución de Gas.	I

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

SECCION 4.4. CONSTRUCCION

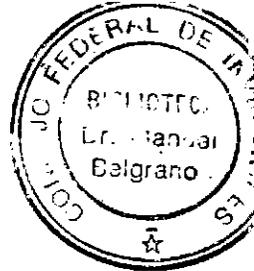
DIV.	AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
50			<u>CONSTRUCCION</u>	
	501		<u>EMPRESAS DE CONSTRUCCION O CONTRATISTAS GENERALES.</u>	
		5011	EMPRESAS DE CONSTRUCCION O CONTRATISTAS GENERALES.	
		50111	Empresas de Construcción o Contratistas Generales.	III
	502		<u>SUBCONTRATISTAS ESPECIALIZADOS DE LA CONSTRUCCION.</u>	
		5021	TAREAS PREVIAS Y BASICAS DE LA CONSTRUC- CION.	
		50211	Tareas previas y básicas de la construc- ción.	III
		5022	INSTALACIONES (ELECTRICAS, PLOMERIA, GAS, ETC.).	
		50221	Instalaciones (Eléctricas, Plomería, Gas, etc.).	V
		5023	CUBIERTAS Y CERRAMIENTOS (TECHISTAS, AS- FALTEROS, VIDRIOS, CARPINTERIA DE OBRA, ETC.).	
		50231	Cubiertas y Cerramientos (Techistas, As- falteros, Vidrios, Carpintería de Obra, etc.).	IV
		5024	TERMINACIONES (CIELORRASOS, PISOS, RE- VESTIMIENTOS, EMPAPELADOS, ETC.)	
		50241	Terminaciones (Cielorrasos, Pisos, Re- vestimientos, Empapelados, etc.).	V
		5029	OTRAS ESPECIALISADES DE LA CONSTRUC- CION NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE.	

DEPOSITOS

SECCION 4.5. CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS.

Nota: Tienen vigencia los mismos comentarios que para Industria.

DIV. AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
61		COMERCIO POR MAYOR Y/O DEPOSITOS.	III
	611	<u>PRODUCTOS AGROPECUARIOS, FORESTALES, DE LA PESCA Y MINERIA.</u>	III
	6111	AGROPECUARIOS Y PESCA.	III
	61111	Cereales y Oleaginosos.	III
	61112	Alimentos para Aves y Ganado.	III
	61113	Aves vivas, huevos y miel.	III
	61114	Frutos del País (incluye: Cueros, Pieles y Lana sucia).	I
	61115	Frutas, Legumbres y Hortalizas frescas	III
	61116	Pescados y Mariscos.	II
	61117	Sub-productos ganaderos y agrícolas.	I
	61118	Tabaco en hoja.	III
	61119	Productos de la caza (incluye: Acopio de Liebres).	II
	6112	FORESTALES.	
	61121	Arboles y Plantas - Flores y Semillas.	III
	61122	Rollizos, Durmientes, Estacas y Postes.	II
	61123	Leña y Carbón de Leña.	I
	61124	Mimbres y Paja, etc.	III
	6113	MINERIA.	
	61131	Combustibles sólidos.	I
	61132	Minerales Metalíferos.	II
	61133	Piedra y Arena.	II
	61134	Otros Minerales no metalíferos no clasificados en otra parte.	I
	612	<u>ALIMENTOS, BEBIDAS Y PRODUCTOS DE TABACO.</u>	
	6121	ACEITE, AZUCAR, CAFE, TE, YERBA Y ESPECIES.	
	61211	Aceite, azúcar, café, té, yerba y especias.	III
	61212	Fraccionamiento de azúcar, café, té, yerba, especias, etc.	III
	6122	CARNES FRESCAS Y CONGELADAS - PREPARADOS A BASE DE CARNES.	
	61221	Carnes frescas y congeladas.	II



DIV. AGRUP. GRUPO ACTIVIDAD	RAMA DE	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
	61222	Embutidos, Fiambres y otros preparados a base de carnes.	III
6123		BEBIDAS CON Y SIN ALCOHOL.	
	61231	Fraccionamiento de vinos.	II
	61232	Vinos y Bebidas alcohólicas (excepto Fraccionamiento de Vinos).	III
	61233	Cervezas y Bebidas sin alcohol.	III
6124		MANTECA, QUESO, LECHE Y OTROS PRODUCTOS LACTEOS.	
	61241	Manteca, queso, leche y otros productos lácteos.	III
	61242	Venta Mayorista de Helados.	III
6125		HARINAS, SUB-PRODUCTOS DERIVADOS DEL TRIGO.	
	61251	Harinas y Sub-Productos de la molienda.	III
	61252	Galletitas, Bizcochos y otros productos de panadería.	III
	61253	Pastas frescas y/o secas.	III
6126		FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS Y CEREALES EN DISTINTAS FORMAS (EXCLUIDAS FRESCAS).	
	61261	Frutas, Legumbres, Hortalizas y Cereales en distintas formas (excluidas frescas).	III
6127		CHOCOLATES, CARAMELOS Y OTROS DERIVADOS DEL AZUCAR.	
	61271	Chocolates, caramelos y otros derivados del azúcar.	III
6128		COMESTIBLES EN GENERAL.	
	61281	Comestibles en General.	III
6129		CIGARRILLOS, CIGARROS Y TABACO PICADO.	
	61291	Cigarrillos, Cigarros y Tabaco Picado.	IV
613		<u>TEXTILES, CONFECCIONES, CUEROS Y PIELS.</u>	
6131		TEXTILES.	
	61311	Hilos, Lanas y Tejidos.	III
6132		CONFECCIONES Y CALZADO.	
	61321	Artículos y Ropa para Bebé.	V
	61322	Prendas para vestir.	V
	61323	Mercería, Medias y Artículos de Punto.	V
	61324	Mantelería y Ropa de Cama.	V
	61325	Tienda y general.	V
	61326	Calzado, Artículos y Prendas Deportivas.	V
6133		CUEROS Y PIELS.	
	61331	Pielles, cueros curtidos, salados y picke- lados.	III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV.	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
			61332	Marroquinería.	IV
614				<u>ARTES GRAFICAS, MADERAS, PAPEL Y CARTON.</u>	
	6141			<u>ARTES GRAFICAS.</u>	
		61411		Editorial sin Imprenta.	IV
		61412		Librería y Papelería.	IV
		61419		Otros (Papeles Impresos para decorar y p/empapelar).	IV
	6142			MADERAS	
		61421		Tablas y Tablones.	III
		61422		Rollizos, durmientes, estacas y postes.	III
	6143			PAPEL Y CARTON.	
		61431		Papel y Cartón.	IV
615				<u>PRODUCTOS QUIMICOS, FARMACEUTICOS, DERIVADOS DEL PETROLEO Y ARTICULOS DE CAUCHO Y PLASTICO.</u>	
	6151			<u>PRODUCTOS QUIMICOS Y FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR.</u>	
		61511		Pinturas y Barnices.	I
		61512		Productos Veterinarios.	III
		61513		Productos Químicos diversos.	I
		61514		Drogas y especialidades medicinales (incluye Herboristería).	IV
		61515		Perfumes y productos de higiene y tocador.	III
		61516		Artículos de Limpieza.	III
		61519		Otros productos químicos no especificados en otra parte.	I
	6152			DERIVADOS DEL PETROLEO.	
		61521		Nafta, Fuel-Oil, Diesel-Oil, etc.	
		61522		Gas envasado.	
		61523		Kerosene.	
	6153			ARTICULOS DE CAUCHO.	
		61531		Cámaras y Cubiertas.	III
		61539		Otros Artículos de Caucho, incluye Calzado de Caucho.	IV
	6154			ARTICULOS DE PLASTICO.	
		61541		Artículos de Plástico.	IV
616				<u>ARTICULOS DE BAZAR Y MENAJE, ELECTRICOS, MUEBLES EN GENERAL Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.</u>	
	6161			<u>ARTICULOS DE BAZAR Y MENAJE, ELECTRICOS, MUEBLES EN GENERAL Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.</u>	
		61611		Artículos de Bazar y Menaje.	III
		61612		Artículos Eléctricos, Radios, T.V., Heladeras, Lavarropas, Cocinas, etc.	IV

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP. GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
	61613	Muebles para Oficina.	V
	61614	Colchones.	IV
	61615	Máquinas de Tejer y Coser.	V
6162		MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION.	
	61621	Materiales para la Construcción en general.	II
	61622	Ladrillos, Cemento, Cal, etc.	II
	61623	Puertas, Ventanas y Armazones.	III
	61624	Vidrios y Cristales.	III
	61625	Revestimientos de Pisos y Paredes en general (excluido Papeles).	III
	61626	Sanitarios.	IV
	61627	Viviendas	II
6163		FERRETERIA.	
	61631	Ferretería.	V
617		<u>METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA.</u>	
6171		<u>METALICA BASICA.</u>	
	61711	Artefactos y Artículos en general de metales (Hierro, Cobre, Aluminio, etc.). Barras, Perfiles y Chapas.	III
618		<u>VEHICULOS, MAQUINARIAS Y APARATOS.</u>	
6181		<u>VEHICULOS, MAQUINARIAS Y APARATOS.</u>	
	61811	Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
	61812	Bicicletas y otros vehículos a pedal, repuestos y accesorios.	V
	61813	Material, equipos y accesorios para otros transportes no clasificados en otra parte.	III
6182		MAQUINARIA Y APARATOS.	
	61821	Material para Radiofonía, TV. y sus repuestos.	IV
	61822	Artículos diversos para instalación eléctrica.	IV
	61823	Equipos y Aparatos Científicos y de Precisión.	V
	61824	Maquinarias y equipos para oficina.	IV
619		<u>VARIOS</u>	
6191		<u>JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES.</u>	
	61911	Joyería, Relojería, Bijouterie y Fantasías.	V
6192		COMISIONISTAS Y CONSIGNATARIOS EN GENERAL.	
	61921	Comisionistas y consignatarios en general (sólo cuando no se dedique a un ramo específico).	III

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIV. AGRUP.	RAMA DE GRUPO ACTIVIDAD	C O N C E P T O	GRADO DE MOLESTIAS
6193		IMPORTADORES Y EXPORTADORES.	
	61931	Importadores y Exportadores.	III
6194		JUGUETERIA Y COTILLON.	
	61941	Juguetería y Cotillón.	V
	61942	Artículos para Kioscos.	III
6195		OPTICA Y FOTOGRAFIA.	
	61951	Optica y Fotografía.	IV
6196		OTROS COMERCIOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE.	
	61961	Armería (Sin Depósito de Cartuchos y Balas).	IV
	61962	Armería (Con Depósito de Cartuchos y Balas).	I
	61963	Desechos y Desperdicios (Desechos: Textiles, papel, hierro, acero y otros metales).	I
	61964	Diarios, Revistas y Envases en general.	III
	61965	Envases en general.	III
	61966	Accesorios para Farmacias y Hospitales.	V
	61967	Oxígeno y otros gases industriales.	I
	61969	Otros comercios no clasificados en otra parte.	III
6197		MATERIAL DE CINEMATOGRAFIA Y MUSICA.	
	61971	Video cassettes.	V
	61972	Discos y Cassettes.	V
	61973	Artículos Musicales.	IV

TITULO 5. NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y TEJI-
DO URBANO.

Sección 5.1. Del Distrito CRI

5.1.1. Carácter:

Es el Distrito de mayor nivel de centralidad relativa, destinada a concentrar la localización del equipamiento institucional, administrativo, religioso, cultural, comercial, financiero, esparcimiento cubierto a nivel local y regional, amenidades y residencia de alta densidad.

5.1.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

Alsina, M.T. de Alvear, Avda. P.O. Luro, Avda. España. Avda. R.O. del Uruguay, J.V. González hasta Alsina.

5.1.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios especiales diseñados en función de la demanda que se determina en el Título 3, Sección 3.7. y Título 4, Planilla Nº1 Usos según Distritos.

5.1.4. Subdivisión del Suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 20 m
área : 500 m²

5.1.5. Tejido Urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) F.O.S.: 0,6

Nota: usos especiales como sala de espectáculos, galería comercial, cocheras, etc., admiten F.O.S.: 0,8 basamento de torre.

b) F.O.T.: 2,4 edificio entre medianeras.

3,6 edificio perímetro libre con o sin basamento y/o en terrenos mayores de 1.200 m².

c) Retiro de frente:

En edificios entre medianeras será optativo.

En edificios de perímetro libre, el retiro de frente de 3 m. será obligatorio para el cuerpo emergente del basamento sobre nivel + 7,00 m.

En edificios de perímetro libre sin basamento el retiro obligatorio de 3 m. será a partir de la cota del terreno.

d) Altura máxima de edificios:

Superados los 13 m de altura el edificio deberá retirarse un mínimo de 3 m. de la Línea Municipal o adoptar el perímetro libre.

e) Relaciones r, entre alturas y separación de paramentos:

En el frente $r = \frac{h}{d}$ hasta 2 en edificios entre medianeras
hasta 3,5 en edific.de perímetro libre

Entre cuerpos del mismo edificio o con medianeras

$$r'' = \frac{h''}{d''} \text{ hasta } 5$$

En el contrafrente

$$r' = \frac{h'}{d'} \text{ hasta } 3$$

Sección 5.2. Del Distrito R2

5.2.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en forma de vivienda individual o conjuntos colectivos que mantengan el carácter de la zona, así como usos complementarios y/o compatibles, integrando el área urbana consolidada.

5.2.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación cuyos perímetros se detallan a continuación:

R2I: Avda. España, Avda. P.O. Luro, México, Juan XXIII, Ameghino, R.S. Peña hasta Avda. España.

R2II: Juan XXIII, Ameghino, Telen, Unanue, ruta a Toay, Avda. Circunvalación Santiago Marzo, Autonomistas hasta Juan XXIII.

R2III: J.V. González, Avda. R.O. del Uruguay, calle 1, lateral vías del F.C.N.D.F.S. hasta J.V. González.

R2IV: Mendoza, S. Pérez, Juan P. Torroba, Circunvalación Santiago Marzo, frentistas Sur calle Córdoba, Avda. A. Spinetto, M.T. de Alvear, Alte. Brown, 1° de Mayo, Antártida Argentina hasta Mendoza.

R2V: Frentistas calle Independencia, Circunvalación Santiago Marzo, B. Tellez, Avda. P.O. Luro hasta frentistas calle Independencia.

R2VI: Av. Alfredo L. Palacios, prolongación sur de B. Encalada, Dr. J. C. Tierno, Circunvalación Santiago Marzo hasta Av. Alfredo L. Palacios.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

5.2.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

El uso residencial individual admitirá hasta dos unidades de vivienda por lote tipo, debiendo ser frentistas ambas.

5.2.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 12 m
área : 300 m²

5.2.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) F.O.S.: 0,6

Se admitirá ocupar hasta el 25% del F.O.S. en el fondo no edificable, con dependencias de servicio de la vivienda y en una planta, cumpliendo el F.O.S. total fijado.

b) F.O.T.: 1.2

c) Retiro de frente: optativo.

d) Altura máxima de edificios: 9 m.

Sección 5.3. Del Distrito R2e

5.3.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en forma de vivienda individual, así como usos complementarios y/o compatibles con la misma, con las restricciones necesarias para resguardar las características de calidad y homogeneidad edilicia.

5.3.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación cuyos perímetros se detallan a continuación:

R2eI: Avda. R.O. del Uruguay, Avda. España, Ameghino, Juan XXIII, Autonomista, Avda. de Circunvalación, Avda. Pte. Perón, hasta R.O. del Uruguay.

R2eII: frentistas (norte) de la calle E. Mitre, Avda. Circunvalación, Pueyrredón, Eliseo Tello, Avda. Alfredo Palacios, ambos frentes Avda. Argentino Valle, Avda. P.O. Luro, Pdre. Buado, Avda. Belgrano (S y N), Corrientes, Avda. P.O. Luro hasta frentistas calle E. Mitre.

5.3.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

El uso residencial individual admitirá sólo una unidad de vivienda por lote.

5.3.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 15 m
área : 450 m²

5.3.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) F.O.S.: 0.5

Se admitirá ocupar hasta el 25% del F.O.S. en el fondo no edificable, con dependencias de servicio de la vivienda y en una sola planta, cumpliendo el F.O.S. total fijado.

b) F.O.T.: 1

c) Retiro de frente: mínimo 3 m.

Podrá avanzarse parcialmente hasta 1 m de la línea municipal con locales de mínima permanencia (garage, sala de espera y locales de servicio) siempre que se compense la superficie requerida.

d) Altura máxima de edificios: 9 metros.

Sección 5.4. De los Alineamientos Cc

5.4.1. Carácter:

Alineamientos de uso comercial inducidos en vías de circulación que entornan o atraviesan los Distritos.

5.4.2. Delimitación:

Corresponde a las calles o avenidas que coinciden con la estructura vial jerarquizada según Título 3 - Plano N° , y/o calles jerarquizadas por el uso y que se designen por Ordenanza Municipal en el futuro.

5.4.3. Usos:

De los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas para los Distritos, se alienta la localización de los usos comerciales y administrativos en los frentes de las vías de circulación señaladas.

5.4.4. Subdivisión del suelo:

La consignada para los Distritos que las vías de circulación entornan o atraviesan.

5.4.5. Tejido urbano:

a) F.O.S.: 0.6

Se admitirá 0.8 en planta baja sólo para usos no residenciales.

En pisos altos se aplicará lo dispuesto para el fondo no edificable.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- b) F.O.T.: se incrementa en 50% los valores establecidos en cada Distrito, exceptuando el Distrito CR1.

Cuando las calles delimiten Distritos de distintas características se adoptará el indicador F.O.T. mayor, salvo en los límites de CR1, donde solo se aplicará el mencionado incremento en las aceras opuestas.

- c) Retiro de frente: optativo.

- d) Altura máxima de edificios: se admite un incremento de 3 metros (un piso más), en función del incremento del F.O.T. que corresponda a cada Distrito.

Sección 5.5. del Distrito R3

5.5.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en proceso de compactación con tipología de vivienda individual y/o de conjunto, así como usos complementarios y compatibles.

5.5.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación cuyos perímetros se detallan a continuación:

R3I: Ameghino, Juan XXIII, México, Av. P. Luro, Avda. Circunvalación hasta Ameghino.

R3II: Avda. Pte. J. D. Perón, Unanue, Telen, L. A. Fernando, continuación de México, Utracan hasta Avda. J. D. Perón.

R3III: Pilcomayo, Avda. Circunvalación, Avda. Spinetto, Neuquén, Antártida Argentina hasta Pilcomayo.

R3IV: Cacique Payne, M. Dorrego, Padre Farinatti, Avda. Eva Perón, Revdo. P. Grzecik, Fortineras, Esmeralda, Padre J. Vaira, Tupungato, M. Dorrego, Río Colorado, Avda. Eva Perón, Avda. Circunvalación, R. B. Díaz hasta Cacique Payne.

R3V: Circunvalación Santiago Marzo, Juan P. Torroba, S. Pérez, Avda. A. Spinetto hasta Circunvalación.

R3VI: (reserva) Avda. Dr. Alfredo L. Palacios, continuación A. Evangelista, deslinde amanzanado sin nombre, divisoria de parcelas, continuación Dr. J. C. Tierno, divisoria de parcelas, continuación S. López, calle sin nombre hasta continuación Dr. J. C. Tierno y continuación I. de la Colina hasta Avda. Alfredo L. Palacios.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

R3VII: B. Tellez, Circunvalación Santiago Marzo, Avda. P. Luro hasta B. Tellez.

R3VIII: (reserva) Continuación de México, L. A. Fernando, calle límite Parque Industrial, Utracán hasta continuación de México.

5.5.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.5.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 12 m
área : 300 m²

5.5.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,6
- b) F.O.T.: 0,8
- c) Retiro de frente: optativo.
- d) Altura máxima de edificios: 6 metros.

Sección 5.6. Del Distrito R4

5.6.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en procesos de recuperación y de ocupación periférica.

5.6.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

R4I: Pilcomayo, Antártida Argentina, vías del F.C.N.D.F.Sarmiento, Olascoaga, 1° de Mayo, Pavón, Gdor. Duval, Suipacha, Río Negro, calles s/nombre deslinde Oeste hasta Pilcomayo.

R4II: Padre Farinatti, Padre F.M. Donati, Agte. N. Callaqueo, R. B. Díaz, deslinde Norte del Hospital, Salta, Pilcomayo, E. Stieben hasta Padre Farinatti.

R4III: (reserva) Ignacio García, R.B. Díaz, Agente M. Callaqueo, Jujuy, Padre Farinatti, E. Stieben hasta Ignacio García.

5.6.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.6.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 10 m
área : 300 m²

5.6.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,6
- b) F.O.T.: 0,8
- c) Retiro de frente: optativo.
- d) Altura máxima de edificios: 6 metros.

Sección 5.7. del Distrito R5

5.7.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial de baja densidad y de permanencia variable.

5.7.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación cuyos perímetros se detallan a continuación:

R5I: Continuación de Gral. Acha, Avda. Pte. J. D. Perón, Utracán, Telen, J. F. Quiroga, Avda. Pte. J. D. Perón, calle s/nombre (continuación J. L. Borges), calle deslinde con parcela N° , calle deslinde con parcela N° , vías del F.C.N.D.F.S., A. Felice, calle deslinde con terrenos del proyecto de la Laguna Don Tomás hasta continuación de Gral. Acha.

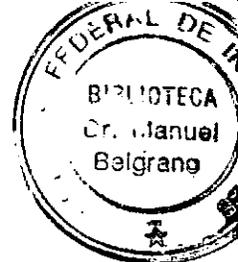
R5II: Ignacio García, Ruta Nacional 35, Padre Farinatti, M. Dorego, Cacique Payne, R. B. Díaz hasta Ignacio García.

R5III: Calle 100, calle 11, calle 88, Ruta Nacional 35 hasta calle 100.

R5IV: Pueyrredón, F. Pérez, Avda. A. Valle, E. Tello hasta Pueyrredón.

5.7.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

5.7.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a las siguientes dimensiones máximas:

lado : 15 m
área : 600 m²

5.7.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,5
- b) F.O.T.: 0,5
- c) Retiro de frente: 5 metros
- d) Altura máxima de edificio: 6 metros

Sección 5.8. Del Distrito R6

5.8.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización de viviendas extraurbanas o de fin de semana.

5.8.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación cuyo perímetro se detalla a continuación:

R6I: Ruta Nacional N° 6, F. Niotti, Avda. Dr. Alfredo L. Palacios, C. Nicanoff, Dr. G. Furst, P. Tueros hasta Ruta Nacional N° 6.

R6II: A. Felice, vías del F.C.N.D.F.S., deslindes con parcela N° , calle sin nombre, Avda. Pte. J.D. Perón, J.F. Quiroga, Telen, Dr. R. Balbín y su continuación al N.O., deslinde con parcelas N° hasta A. Felice.

5.8.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.8.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 25 m
área : 1.000 m²

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

5.8.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,3
- b) F.O.T.: 0,3
- c) Retiro de frente 6 m y laterales \geq a 3 m.
- d) Altura máxima de edificios: la que resulta del proyecto.

Sección 5.9. Del Distrito PI

5.9.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización de Industrias según pautas de Parque Industrial.

5.9.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación cuyo perímetro se detalla a continuación:

Ruta Nacional N° 35 y calles de deslinde con Parcelas N° 11, 13 y 14 del Lote 19, Sec. II, Fracción D; Chacra 33; Chacra 29 y Chacra 25.

5.9.3. Usos:

Se autoriza la localización del uso industrial y servicios complementarios previstos en el Reglamento de Copropiedad Interno de la "Zona Industrial de Santa Rosa" vigente por Resolución N° 126 del 22 de noviembre de 1976 del Ministerio de Economía y Asuntos Agrarios de la Provincia de La Pampa. Localización de usos que se compatibiliza en las previsiones de las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.9.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión deberá responder al diseño de fraccionamiento que surge del proyecto de la Zona Industrial.

5.9.5. Tejido Urbano:

Se observarán las magnitudes que expresa el Proyecto de "Zona

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Industrial" y responderá a lo establecido en el Capítulo VIII - Características Generales y Técnicas del mencionado Reglamento de Copropiedad Interno.

Sección 5.10. Del Distrito II

5.10.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización de industrias, depósitos y talleres, donde el uso residencial es condicionado.

5.10.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación cuyo perímetro se detalla a continuación:

I1a Calle de deslinde Norte con el Lote 18 (Sección II, Fracción D); calle Norte-Sur a 800 m al Este de la Av. P. Luro; deslinde al Sur con la Parcela 29 y Av. P. Luro al Oeste.

I1b Calle de deslinde Norte con el Lote 18 (Sección II, Fracción D); calle deslinde con Parcelas 73, 72 y 71 al Este; calle deslinde con Parcela 29 al Sur y calle Norte Sur deslinde con I1a al Oeste.

5.10.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.10.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas y se deberá dejar constancia expresa en los planos de subdivisión del destino correspondiente a que las parcelas estarán afectadas.

Esta exigencia deberá constar además en las escrituras traslativas de dominio que se realicen.

Bloque o manzana

lado : 100 m

área : 2 H²

Parcela

lado : 20 m

área : 1.000 m²

5.10.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) F.O.S.: 0,5

b) F.O.T.: 0,5

c) Retiro: variable de acuerdo al grado de molestias y magnitud de la actividad a instalar según planilla:

mínima de frente: 3 m

mínimo de un lateral* 3,50 m

d) Altura máxima de edificios: la que resulte del proyecto.

Sección 5.11. Del Distrito I2

5.11.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización de actividades de complemento industrial con molestias limitadas y uso residencial restringido (una vivienda por parcela).

5.11.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación cuyo perímetro se detalla a continuación:

I2a: Avda. Circunvalación Santiago Marzo, Calle de deslinde con Distrito P.I., La.A. Fernando y Telen hasta Avda. Circunvalación.

I2b: Dr. J.B. Tierno, Calle sin nombre hasta S. López; S. López hacia el Este, proyección de T. de la Colina; Calle sin nombre lindera parcelas y Circunvalación Santiago Marzo hasta Dr. J.B. Tierno.

5.11.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.11.4. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 15 m
área : 600 m²

5.11.5. Tejido urbano:

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,6
- b) F.O.T.: 0,8
- c) Retiro de frente: 3 m y un lateral optativo de 3,50 m siempre que las operaciones de carga y descarga se efectúen dentro de la parcela.
- d) Altura máxima de edificios: 6 metros (no se incluyen tanques de reserva ni conductos de ventilación).

Sección 5.12. De los Distritos E

5.12.1. Carácter:

Son los Distritos destinados o a destinar para la localización de usos específicos relacionados con equipamientos a escala local o regional.

5.12.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación cuyos perímetros se detallan a continuación:

E1: Cementerio local, comprende el área determinada por el polígono delimitado por A. del Paraguay y Tomás Mason, por ésta a Río Bermejo, comprendiendo las manzanas 17 a y 17, que limitan con las manzanas 51 y 45, por éste hasta Río de La Plata, por ésta a T. Mason, por ésta a Paraná, por ésta a Formosa hasta A. del Paraguay, por ésta al inicio.

E2: Zona Aerodromo local: Corresponde al área ubicada en la Sección II, Fracción D, lote 13 y comprende las chacras 18, 21, 17, 18, 19, 20 Sub. Pte. 14 y 15; 13, 14, 15, 16, 17A, 17B, 8, 9, 1, y el sector de la chacra 77 encerrado por la continuación de una línea recta, hacia el norte del límite este de las chacras 9, 8 y 1 hasta la intersección de una línea recta que se prolonga desde calle (en sentido oeste-este) que demarcan las manzanas 32 y 21 al norte, y 33 espacio verde y 35 al sur, incluyendo la superficie ocupada por el aeródromo.

E3: Zona designada como Centro Cívico: comprende el área delimitada por el polígono: Padre Buodo y Luro, por ésta a Corrientes, por ésta a Belgrano, por ésta a Padre Buodo, por ésta al inicio.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

E4: Zona Hospital Regional: delimitada por la intersección de R.B. Díaz y Pilcomayo, por ésta al límite con la chadra 4, hasta continuación calle R.B. Díaz, por ésta al inicio. Afectando a las parcelas 5 y 12 de la chacra 22.

E5: Zona de Seguridad:

E5a corresponde a los terrenos afectados por la cárcel de Encausados abarcando parte norte de la manzana 35, calle Alte. Brown, por ésta a vías del Ferrocarril, por ésta a Moreno, por ésta a Alvear, y al inicio.

E5b: Corresponde a los terrenos afectados por la Colonia Penal, siendo parte de la zona E2. Comprende las chacras 17 y 18 del lote 13, Secc. II, Frac. D.

E5c: Corresponde a los terrenos afectados por las dependencias del Cuarto Cuerpo de Ejército. Comprende al área delimitada por Malvinas Argentinas y R.B. Díaz, por ésta a Santa Cruz, por ésta a Santiago del Estero. por ésta a Malvinas Argentinas, por ésta al inicio.

E5d: Corresponde a los terrenos afectados a las instalaciones del Tiro Federal.

E6: Zona de Esparcimiento:

E6a: Corresponde a los terrenos de la ex estación de carga del F.C. destinada a la actividad recreativa pasiva, la centralización del transporte de larga y media distancia y áreas verdes parqueizadas.

Comprende el polígono delimitado por límites Estación F.C.N.G.S., calle Alsina hasta límites con viviendas propiedad del Ferrocarril, por éste hasta calle paso a nivel González; Antártida Argentina, por ésta a 1° de Mayo, por ésta al inicio. Además comprende el polígono delimitado por Alsina y paso a nivel Gil-R.B. Díaz, calle 1° de Mayo, por ésta a paso a nivel Rivadavia-Alte. Brown, por éste al inicio.

E6b: Corresponde a los terrenos de la Estancia Las Malvinas, Parque Recreativo Don Tomás, destinados principalmente a la ac-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

tividad recreativa pasiva y activa a escala urbano-regional con características de camping para turismo de paso con los equipamientos adecuados.

Comprende el área de las parcelas 2, 3, 25, 26, 27, 4, 36, 35, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 34, 33, 32, 31, 30, 29 y 28 de la Chacra 49 de la zona norte y Chacras 120 y 150 de Villa Santillán.

E6c: Corresponde a los terrenos que incluyen la reserva forestal de caldenes e instalaciones de Obras Sanitarias y Matadero Municipal con posibilidades de desafectación futura para destinarlo a parque público.

Corresponde al área delimitada por la Av.A.L.Palacios calle proyección de T. de la Colina, A. J. C.Tierno y proyección calle B. Encalada hasta Avda. Alfredo L. Palacios.

5.12.3. Usos:

En caso de cesar el uso específico correspondiente y proponer se un cambio del mismo, sólo podrá autorizarse cuando responda a una fundada necesidad de interés comunitario, previa intervención de la Secretaría de Planeamiento y justificarse mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del Plan Regulador Urbano local.

5.12.4. Subdivisión del Suelo:

En general no podrá modificarse el estado parcelario mientras

se mantenga el uso específico. En el caso de cesación de uso podrá admitirse la modificación del estado parcelario mediante el mismo procedimiento expresado en 5.12.3.

5.12.5. Tejido Urbano:

En todos los casos se observarán las siguientes magnitudes:

- a) F.O.S.: 0,3
- b) F.O.T.: 0,3
- c) Retiro de frente: mínimo 6 m.
- d) Altura máxima de edificación: la que autorice la Secretaría de Planeamiento en función del proyecto particularizado propuesto y los objetivos del Plan Regulador.

Sección 5.13. Del Area Rural

5.13.1. Carácter:

Son las zonas rurales Re, afectadas al uso productivo agropecuario, que rodean el espacio delimitado como Area Urbana.

5.13.2. Delimitación:

Alcanza al espacio comprendido entre el perímetro urbano y los límites del Area jurisdiccional Municipal fijados por el Decreto N°

5.13.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.0. y sucesivas.

5.13.4. Subdivisión del Suelo:

El parcelamiento se ajustará a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 350 m

Area : 30 Ha

Relación frente - fondo se procurará que sea mayor o igual a 1:13.

Podrán crearse parcelas de hasta 4 Ha. siempre que se fundamente el hecho mediante estudio agro-económico realizado y avalado por el Ministerio de Economía de la Provincia.

5.13.5. Ocupación del suelo:

- a) F.O.S.: 0,05
- b) F.O.T.: 0,05
- c) Retiro de frente: 30 m de los límites perimetrales del predio.
- c) Altura máxima de edificación: la necesaria a los requerimientos del uso rural.

5.13.6. Complejos Deportivo-Sociales.

Podrán subdividirse los predios ubicados en zonas rurales o subrurales siempre que una sociedad civil con personería jurídica constituida con fines de promover el deporte o la recreación proyecte afectar el fraccionamiento para la formación de un complejo deportivo-social.

Los fraccionamientos destinados a complejos deportivos-sociales deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

- a) El terreno destinado a su fraccionamiento en parcelas para la construcción de viviendas de fin de semana o de temporada, no podrá superar el 50% de la fracción total del conjunto. El número de parcelas, exceptuadas las destinadas a partes comunes no podrá exceder el de los miembros de la sociedad civil con personería jurídica.
- b) No se admitirán ampliaciones por sobre lo aprobado en el proyecto original que superare el FOS para la zona, o en su defecto el determinado para estos casos por el Dpto. de Planeamiento Urbano.

- c) El predio no menor del 50% de la superficie total no afectado por parcelamiento destinado a vivienda, será utilizado para el emplazamiento de los equipamientos comunes, así como a reservas correspondientes a calles, plazas y espacios verdes públicas conforme a las previsiones antes mencionadas y/o existentes en otras reglamentaciones.

Para dichas reservas, calles, espacios verdes y plazas públicas, no será exigida su cesión al dominio público, mientras subsista la finalidad para que fuera destinado el complejo.

- d) Las parcelas mínimas serán de 20 mts. de frente y 600 m² de superficie, pudiendo ser los lotes esquineros de 400 m² como mínimo. El trazado del conjunto se ajustará al uso a que se destine la tierra y no podrá cambiarse.

- e) Solo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela.

- f) El FOS y FOT por parcela será igual o menor a 0,3.

- g) Para poder autorizar el fraccionamiento deberá previamente, proveer a todos los lotes de los servicios de agua corriente, cloacas, luz eléctrica, (alumbrado público) y red domiciliaria. La aprobación de los planos de subdivisión correspondiente, quedará supeditada a la certificación de las obras realizadas, expedida por los organismos oficiales competentes.



- h) La Municipalidad no dará prioridad a ninguna obra de servicio o equipamiento dentro de las instalaciones de este tipo, mientras exista en la Ciudad deficiencias de equipamientos o servicios en las zonas de viviendas permanentes.

- i) Se exigirá una inversión mínima como condición previa para autorizar el fraccionamiento en lo que hace a infraestructura básica, servicios, equipamientos e instalaciones para la práctica de deportes, equivalentes a cuatro veces el valor de la valuación fiscal. El valor del monto de las inversiones será evaluado por las oficinas técnicas municipales, dependientes de la Secretaría de Obras Públicas.

- j) En caso de resultar imposible la concreción cuya finalidad está anunciada al comienzo del punto 5.13.6., las reservas y calles mencionadas según el inc. c) deberán cederse al dominio público y la parte del predio destinada a obras comunes del complejo no podrá modificar su uso, estado parcelario, ni sus instalaciones. Respecto de las instalaciones, si hay fundamentos de interés público, podrán ampliarse y practicar reemplazos de equipamiento común. Pero dichas modificaciones deberán estar aprobadas mediante Ordenanza del Departamento Ejecutivo, previo informe de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

- k) Cuando se crean parcelas conforme con el procedimiento indicado según este punto 5.13.6. deberán dejarse expresa constancia del destino a que dichas parcelas estarán afectadas, en los planos de subdivisión correspondiente.

TITULO 6 - NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO.

Sección 6.1. ESPACIO URBANO.

AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS.

6.1.1. El espacio urbano queda delimitado por las líneas consignadas en las Figuras Nos. 1 y 2 y su utilización queda sujeta a las prescripciones de este Título.

6.1.2. Funciones del espacio urbano.

Los locales definidos en el Artículo del Código de la Edificación solo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano según se especifica en el párrafo 6.1.3.

6.1.3. Conformación del espacio urbano.

Se considera como espacio urbano:

- a) el espacio de vía pública comprendido entre L. M. y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) el espacio libre de manzana.

- c) el espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio libre de manzana.
- d) el espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
- e) los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota en que se hiciesen necesarios a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de ellos dependen.

6.1.4. Patios apendiculares del espacio urbano. (Fig. N° 3)

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 4,00 metros.

6.1.5. Patios auxiliares.

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construídos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptos para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases que se mencionan en el Art.

del Código de la Edificación. Los patios serán considerados como tales a partir de la cota en que se hiciesen necesarios a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de ellos dependen.

6.1.6. Carácter y dimensiones de los patios auxiliares. (Fig.Nº3)

Los lados y superficies de los patios auxiliares deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodea el área descubierta, de acuerdo con la siguiente relación: $R_p : \frac{h}{d}$, siendo h la altura de los paramentos enfrentados y d la distancia que debe existir entre los mismos, y que será constante en toda la altura del patio. En casos de paramentos de diferente altura el valor de h será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

La superficie mínima de patio será igual a $S: d^2$, siendo d el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación R_p y no pudiendo nunca ser menor que 4,00 mts.

Se admitirán paramentos curvos, siempre que se respete la relación R_p , en la cual la dimensión d corresponda a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante.

6.1.7. Extensiones apendiculares en los patios auxiliares.

Se admiten extensiones apendiculares en los patios auxiliares para proveer iluminación y ventilación natural a los tipos de locales mencionados en el Art. del Código de la Edificación, siempre que la distancia d desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen a patio a otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el párrafo 6.1.6.

La abertura a de unión con el patio deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad p de estas extensiones. La superficie de las extensiones apendiculares no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el párrafo 6.1.6. Ver además Figura N° 3.

Sección 6.2. **NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS.**

6.2.1. **Forma de medir las áreas descubiertas.**

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10 mts.

En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia d se tomará desde una paralela distante 0,15 mts del eje divisorio entre las parcelas.

6.2.2. **Arranque de las áreas descubiertas.**

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota en que dicho espacio se hiciera necesario a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de él dependen.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

6.2.3. **Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas.**

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o

patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, translúcidos o transparentes.

Sección 6.3. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS.

6.3.1. Condiciones generales.

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- 6.3.1.1. la relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle.
- 6.3.1.2. la relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela.
- 6.3.1.3. el plano límite horizontal que limita la altura máxima admisible en función del ordenamiento morfológico general de los volúmenes edificados.
- 6.3.1.4. la franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las LM o las LME, según corresponda, y las LFI, que puede ser ocupada con volúmenes construídos.
- 6.3.1.5. la Línea de Frente Interno.
- 6.3.1.6. el basamento.
- 6.3.1.7. la Línea Interna de Basamento.

6.3.2. Relación entre la altura y separación de paramentos.

Se ajustará a lo determinado por la Figura N° 2 y las siguientes disposiciones sin exceder la restricción dispuesta por la F.A.A.:

- 6.3.2.1. la relación r entre la altura h de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia d de su proyección virtual al eje de la calle, será .

$$r : \frac{h}{d} \text{ y su valor se establecerá para cada}$$

uno de los Distritos.

- 6.3.2.2. la relación r'' entre la altura h'' de un paramento y la distancia d'' a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, en ningún caso podrá ser mayor que

$$r'' : \frac{h''}{d''} \text{ y su valor se establecerá para ca}$$

da uno de los Distritos.

La distancia d'' no podrá ser inferior a 4,00 mts.

- 6.3.2.3. cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura h'' será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.

- 6.3.2.4. las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a la de los pa

ramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en 6.3.2.2.

6.3.2.5. para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida h' sobre el contrafrente estará dada por la relación

$$r' : \frac{h'}{d'} \text{ siendo } d' \text{ la distancia}$$

tomada con relación a la línea divisoria de fondo de la parcela y se fija para todos los Distritos en el valor 3 (tres).

6.3.2.6. las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezca en este Código para los Distritos en particular.

6.3.3. Línea de Retiro de Fondo.

A efectos de preservar el espacio libre de manzana en los sectores urbanos CR1, R2, R2_e; R3, R4, R5 y R6 se establece:

a) La obligación de dejar libre de ocupación el fondo de parcela que conformará el espacio urbano interno de la manzana, en la magnitud determinada por la fórmula

$$F = \frac{n - 20}{2} \text{ para todas las parcelas cuya dimen-}$$

sión n de fondo sea mayor a 26 metros.

- b) En caso de parcelas de esquina se podrá compensar en superficie equivalente al retiro de fondo con patios de dimensiones adecuadas a los locales que deban ventilar según lo establece el Código de Edificación.

Ningún paramento de altura mayor de 1,80 mts, salvo los que correspondiesen al basamento, podrá exceder la línea de retiro de fondo (LRF) salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales por el Código de la Edificación.

6.3.4. Línea Interna de Basamento.

Las construcciones que excedan la ubicación de la LRF, constituyendo basamento, sólo serán admisibles en los Distritos CR1 y Cc, su altura máxima será de 7 metros. Por encima de ese nivel sólo podrán ejecutarse barandas abiertas o transparentes de hasta 1,20 metros.

El espacio no construible de la manzana deberá ser tratado con solados o parquizado y en él podrán ejecutarse solamente muros divisorios de hasta 1,80 mts, o las construcciones correspondientes a dependencias de servicio de la vivienda admitidas en hasta el 25% del FOS, en una planta de altura máxima 3 m para los Distritos CR1, R2, R2_e, Cc, R3, R4, R5 y R6.

6.3.5. Plano límite.

Por encima de los planos límite fijados por estas normas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de bañoza-
miento y similares cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente, sin exceder en ningún caso dichos elementos, la restricción de altura máxima 42 metros dispuesta por la Fuerza Aérea Argentina (F.A.A.).

6.3.6. Alturas de edificios en casos especiales.

6.3.6.1. Altura de edificios en esquina.

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes posibilitan distintas alturas de edificación, la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal, a la cual corresponde la altura menor, hasta una distancia máxima de 25,00 mts, medidos a partir de la intersección virtual de las dos L.M.

6.3.6.2. Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles.

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente para cada calle hasta la LRF respectiva.

Sección 6.4. EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE.

6.4.1. Generalidades.

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de esta Sección los edificios cuyos paramentos laterales estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas que, para cada Distrito, se establecen.

6.4.2. Características de los edificios de perímetro libre.

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el párrafo 6.3.1. para el tejido entre medianeras, tal como lo expresa la Figura N° 4 sin exceder la restricción dispuesta por la F.A.A.

6.4.3. Altura de un edificio de perímetro libre.

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

- 6.4.3.1.** la relación R entre la altura h del frente principal y la distancia d al eje de la vía pública, o sea

$R : \frac{h}{d}$ y su valor se establecerá en cada uno de los Distritos.

6.4.3.2. la relación r' entre la altura h' de los paramentos laterales y la distancia d' a los ejes divisorios laterales de la parcela

$r : \frac{h'}{d'}$ y su valor se establecerá en cada uno de los Distritos.

6.4.3.3. un plano límite determinado por la relación $\frac{h''}{d''}$ entre la altura h'' del edificio y la distancia d'' a la línea de retiro de fondo (LRF) desde la línea divisoria de fondo.

6.4.3.4. un plano límite determinado por la relación $\frac{h''' }{d'''}$: siendo r el valor asignado en cada Distrito para la relación establecida en el párrafo 6.4.3.2. y siendo d''' la separación entre los paramentos de un mismo o distintos cuerpos construídos en la misma parcela, que no podrá ser inferior a 8,00 mts y h''' la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

6.4.4. Retiro de las construcciones.

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 4,00 mts de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso de que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3,00 mts.

6.4.5. Saliente de las fachadas.

Se permitirán las salientes autorizadas por el Art. del Código de la Edificación, con las siguientes restricciones:

6.4.5.1. En las fachadas laterales las salientes del balcón serán igual o menor que $\frac{d'}{5}$.

6.4.5.2. Los cuerpos salientes cerrados sólo serán permitidos sobre la LME en calles de ancho mayor de 20 metros o cuando la edificación está retirada de la L.M. en calles sin restricciones por ensanche.

6.4.6. Plano límite.

Sobre la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el parágrafo 6.4.3. sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos de ventilación cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáuti

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ca competente, sin exceder en ningún caso, dichos elementos, la restricción de altura máxima \leq 42 metros dispuesta por la F.A.A.



Sección 6.5. DE LA LINEA MUNICIPAL.

6.5.1. Alineación.

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la LM o la LME, cumpliendo con las prescripciones del parágrafo 6.5.3.

6.5.2. Línea Municipal de Edificación.

Queda fijada en función de lo dispuesto en el Título 5 para los distintos distritos donde se establecen retiros de frente y en el Título 3 cuando deban preverse ensanches de vías (Ej. Av. Stieben, Enrique).

La franja de terreno comprendida entre la LM y la LME resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.

6.5.3. Obras detrás de la LM y de la LME.

6.5.3.1. Edificios entre medianeras.

Se permitirá la edificación detrás de la LM o de la LME sujeta a las siguientes condiciones:

6.5.3.1.1. La profundidad b del retiro en relación al ancho total a del frente retirado sea igual o mayor que

$$\frac{a}{b} : 2$$

6.5.3.1.2. que el espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueizado o tratado arquitectónicamente.

6.5.3.2. Edificios de perímetro libre.

6.5.3.2.1. Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la LM o de la LME sin limitaciones.

6.5.3.2.2. Los basamentos apoyados contra los muros medianeros cumplirán las condiciones establecidas en el párrafo 6.5.3.1.

6.5.3.3. Avances sobre la LM o sobre la LME con sótano bajo la acera.

En ningún caso se podrá trasponer la LM o la LME establecida en el párrafo 6.5.2. con construcciones bajo nivel de acera.

Sección 6.6. LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA L.M.E.sq. (ochava).

6.6.1. Formación de espacios libres en las esquinas.

En lá parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre LM o LME concurrentes y la LME sq. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

6.6.2. Concreción de la LME sq.

Cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes, será obligatorio materializar, a nivel real o virtual, la LME sq.

6.6.3. Traza y dimensión de la LME sq.

La traza de la LME sq. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión, de este ángulo y de la suma de las distancias entre las LM según el si guiente cuadro:

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

S (suma de anchos de las calles concurrentes)	a: ángulo definido por las calles concurrentes			
	a 75°	75° a 105°	105° a 135°	a > 135°
S 24,00 m	4,00 m	7,00 m	4,5 m	0 m
24,00 S 42,00	4,00	6,00	4,00	0 m
42,00 S 70,00	4,00	5,00	4,00	0 m
S 70,00	4,00	0	0	0 m

La superficie definida por la continuación virtual de las LM concurrentes o las LME si correspondiese, y la LME sq. será no edificable hasta la altura de 3,00 mts medidos desde la cota de la parcela.

Sección 6.7.

PATRIMONIO CULTURAL

6.7.1. Adjudicación del carácter patrimonial

El inventario de los bienes del patrimonio arquitectónico y natural, definido en el ámbito municipal, califica de interés comunal los bienes inmuebles de propiedad pública ó privada cuya relevancia en sus valores naturales ó arquitectónicos, los constituyen en la herencia espiritual e intelectual de la comunidad urbana.

6.7.2. Composición del Patrimonio Cultural

El Patrimonio Cultural se compone de los bienes declarados por ordenanza municipal en las categorías de "Interés Municipal" y/o de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Natural", de acuerdo con el análisis de la Comisión Municipal Honoraria de Defensa del Patrimonio Arquitectónico y Natural.

6.7.3. Manejo del Patrimonio Cultural

La conservación y mejoramiento de los bienes del Patrimonio Cultural es alentada mediante disposiciones que compensen las limitaciones en el uso y destino del bien.

- 6.7.3.1. La conservación y valoración del bien designado de interés se efectiviza mediante la sesión del factor de ocupación diferencial no utilizado por efecto de la afectación.
- 6.7.3.2. El factor de ocupación diferencial F.O.D., lo constituye la diferencia entre el factor de ocupación total F.O.T. correspondiente al Distrito donde se localiza el bien y el factor de ocupación que detenta el mismo.
- 6.7.3.3. El factor de ocupación diferencial podrá ser ofrecido a título oneroso mediante escritura pública y conformidad municipal, y aplicado como adicional del FOT de otra parcela ubicada en el mismo Distrito y dentro del radio de doscientos (200) metros, debiendo en todos los casos cumplimentarse el resto de los indicadores urbanísticos que definen el tejido urbano del Distrito.
- 6.7.3.4. Si el factor de ocupación diferencial se aplicara en la misma parcela sin desvirtuar el objetivo de la permanencia patrimonial, podrá incrementarse el mismo en una magnitud de hasta el 30% en calidad de compensación, previa conformidad del Ente de aplicación referida al diseño, composición e integración con el bien a conservar.

6.7.3.5.

Cuando el bien a preservar cubre o supera las posibilidades del F.O.T. del Distrito en que se encuentra, la compensación deberá canalizarse por la vía de la exención impositiva en el o los niveles administrativos concurrentes que se determinen legalmente.

TITULO 7.CONDICIONES AMBIENTALES.

Será exigible por la Autoridad de Aplicación, la acreditación del cumplimiento de los requisitos impuestos por las normas nacionales, provinciales y municipales referentes a la caracterización y control de los efluentes gaseosos, líquidos y sólidos, así como las que establecen niveles máximos de ruidos provenientes de fuentes fijas o móviles que se transmitan por cualquier componente del espacio urbano, así como por cualquier otra norma que tenga por fin regular la preservación del medio ambiente.