



PROVINCIA DEL NEUQUÉN



MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL

MUNICIPALIDAD DE EL CHOLAR

MUNICIPALIDAD DE LOS MICHES

COMISIÓN DE FOMENTO DE LOS GUAÑACOS

COMISIÓN DE FOMENTO DE VILLA NAHUEVE



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PARA LAS LOCALIDADES DE  
EL CHOLAR, LOS MICHES, LOS GUAÑACOS, VILLA NAHUEVE  
Y  
ELABORACIÓN DE PROPUESTAS DE DESARROLLO**

**INFORME FINAL**

**PARTE III  
NORMAS URBANO - AMBIENTALES**

**SEPTIEMBRE DE 2009**

# **AUTORIDADES**

## **PROVINCIA DEL NEUQUÉN**

### **Gobernador**

Dr. Jorge Augusto Sapag

### **Ministro de Desarrollo Territorial**

Prof. Elso Leandro Bertoya

### **Coordinadora General del Ministerio de Desarrollo Territorial**

C.P.N. Yolanda Maiolo

## **MUNICIPIOS**

### **Intendente Municipalidad de El Cholar**

Sr. Nestor Fuentes

### **Intendente Municipalidad de Los Miches**

Sr. Carlos Prades

### **Presidente Comisión de Fomento de Los Guañacos**

Sr. Juan Carlos Vázquez

### **Presidente Comisión de Fomento de Villa Nahueve**

Sr. Hector Latorre

## **CONSEJO FEDERAL DE NVERSIONES**

### **Secretario General**

Ing. Juan José CIÁCERA

### **Directora de Coordinación**

Ing. Marta VELÁZQUES

### **Jefe del Area Desarrollo Local**

Dr. Diego Causse

## **EQUIPO TÉCNICO**

### **EXPERTO**

ARQ. FERNANDO JOSÉ PÁRAMO

### **COLABORADORES**

ING. DANIEL HORACIO RODRÍGUEZ CAMIÑA

ARQ. MARÍA VERÓNICA GÜICHAL

ARQ. MATÍAS NICOLÁS FORSETTI

ARQ. CARLOS MANUEL MENNA

EST. DE LIC. EN GEOGRAFÍA PABLO VETORI

LIC. EN GEOGRAFÍA MARIA PALOMA MARTINEZ

LIC. EN TURISMO NORMA BEATRIZ ANDRADE

LIC. EN CS. BIOLÓGICAS PATRICIA KOMACEK

EST. DE LIC. EN SANEAMIENTO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL  
MARÍA ALEJANDRA GÜICHAL

## INDICE PARTE III

	Pag.
<b>BLOQUE TEMATICO 1: <i>DISPOSICIONES GENERALES</i></b>	5
Cap 1.1: NORMAS GENERALES	5
Cap.1.2: NORMAS GENERALES EDIFICATORIAS	19
Cap.1.3: NORMAS GENERALES AMBIENTALES	81
Cap.1.4: NORMAS DEL ESPACIO PUBLICO	85
Cap.1.5. NORMAS DE GESTIÓN	89
<b>BLOQUE TEMATICO 2: <i>NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO</i></b>	
Cap.2.1: NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y MOVILIDAD URBANA RURAL DE EL CHOLAR	94
Cap.2.2: NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y MOVILIDAD URBANA RURAL DE LOS MICHES	125
Cap.2.3: NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y MOVILIDAD URBANA RURAL DE LOS GUÑACOS	154
Cap.2.4: NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y MOVILIDAD URBANA RURAL DE VILLA NAHUEVE	183
ANEXO: PLANOS POR LOCALIDAD	

## **BLOQUE TEMATICO 1**

### **CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES**

#### **1.1 DISPOSICIONES GENERALES/NORMAS GENERALES**

El plan urbano ambiental constara de los siguientes elementos constitutivos para desarrollar su Gestión:

##### **1.1.1 *Entrada en vigencia***

Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

##### **1.1.2 *Del Título***

Esta ordenanza o disposición será conocida y citada como Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la Localidad de El Cholar, Los Miches, Los Guañacos o Villa Nahueve.

##### **1.1.3 *De los Alcances***

Las disposiciones del presente Código alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión (urbanizaciones) y englobamiento de parcelas, la construcción y uso de edificios, estructuras e instalaciones.

También controla la incidencia de las urbanizaciones y edificaciones sobre el medio biofísico, evitando los impactos urbanos ambientales negativos.

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuera su afectación, localizadas dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad o Comisión de Fomento.

#### **1.1.4 De La Autoridad de Aplicación**

El Órgano Ejecutivo de la Municipalidad o Comisión de Fomento será la Autoridad de aplicación del presente Código, a través del área designada a tal efecto, a su vez se detallan los mecanismos de Gestiones especiales en donde se hacen intervenir otros estamentos en el proceso de análisis.

Aquellas urbanizaciones y/o edificaciones que en su gestión demanden Evaluación de Impacto Ambiental se hallaran sujetos a un procedimiento administrativo diferenciado.

##### *Facultades y Deberes:*

Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

- a) Controlar la aplicación de las normas del presente Código-
- b) Dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplen con la normativa vigente y elevar para el análisis estos casos especiales.
- c) Intervenir en el análisis de los casos especiales y en el dictamen definitivo.
- d) Intervenir en el sistema de planificación y gestión urbano ambiental de emprendimientos originados en el sector público y privado.
- e) Analizar la marcha del Plan y proponer las reformulaciones y ajustes que se consideren convenientes, bajo la modalidad definida para esos casos.

##### *La Validez De Los Permisos*

Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha en vigencia del presente Código. Deberán ser reajustados adecuándolos según lo normado por este Código. De suscitarse casos especiales se someterán a una evaluación especial tal cual se consigna en el capítulo correspondiente.

##### *Obras Sin Permiso*

No se admitirán obras sin permiso, en el caso que se detecten estas irregularidades se deberá seguir el procedimiento establecido y reglamentado para estos casos.

### *Derogación de Normas*

Se derogan las Ordenanzas Municipales y toda otra disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza.

#### **1.1.5 Abreviaturas y Denominaciones Abreviadas**

<b>L.M.</b>	= Línea Municipal
<b>L.M.E.</b>	= Línea Municipal de Edificación
<b>L.M.O.</b>	= Línea Municipal de Ochava
<b>Ha</b>	= hectáreas
<b>Nº</b>	= número
<b>E</b>	= estacionamiento
<b>C y D</b>	= carga y descarga
<b>Sup.</b>	= superficie
<b>P.H</b>	= Propiedad horizontal.
<b>U.F</b>	= Unidad funcional.
<b>F.O.S</b>	= Factor Ocupación del suelo.
<b>F.O.T</b>	= Factor de Ocupación Total.
<b>C.U.V.P</b>	= Cantidad de Viviendas por parcela.
<b>U.I.P.</b>	= Unidad de Implementación del Plan
<b>U.T.G.U.A.</b>	= Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental
<b>E.I.A.</b>	= Evaluación de Impacto Ambiental

#### **1.1.6 De los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental.**

Se propone un ordenamiento normativo que asegure mejorar la calidad urbanística y ambiental para la localidad.

Para alcanzar los objetivos planteados el nuevo marco legal, a través de la aprobación de una Ordenanza; pone en marcha tanto una zonificación de usos con indicadores urbanísticos como diferentes instrumentos de gestión urbano ambiental.

## *Instrumentos de Planeamiento*

### *a. Directrices Urbano Ambientales*

- **Objetivos de las Directrices**

Reflejan el perfil urbano ambiental deseado para los distintos sectores de la localidad. Por lo tanto es la visión espacial del sector que se desea transformar, mejorar, consolidar, etc.

Para cada zona de la localidad se definirá las características de cada Directriz., a su vez se definen normas edificatorias o aspectos relacionados con la gestión de ese sector.

- **Contenido de las Directrices**

Las directrices contendrán los criterios de calidad urbanística deseados para cada sector del territorio y los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante.

Por otra parte definen las características de las áreas generales: tipología de trazado, de amanzanamientos, de volumen edilicio, etc.

Las directrices para la localidad de El Cholar son las siguientes:

Directriz de Áreas Generales

Directriz de Áreas Especiales

Directriz de Movilidad Urbana

Directriz de Espacios Públicos y para la Recreación.

Las directrices están formuladas en base a las estrategias y ejes proyectuales que se encuentran desarrolladas en Plan Estratégico de la localidad. Constituyen la base de lo normado en el presente Código.

### *b. De la Aprobación y Gestión de las Directrices Urbanísticas*

La iniciativa de la aplicación de las Directrices de Ordenamiento Urbano Ambiental recaerá en el Ejecutivo Municipal.

El ejecutivo dispondrá de los medios para el control del cumplimiento del código y sus directrices, a su vez el Concejo Deliberante velará desde su representatividad por que no se deformen esos objetivos, pudiendo solicitar informes de gestión a las áreas correspondientes.

En el presente documento se expresa los mecanismos definidos para la aprobación, control y ajuste del sistema de Ordenamiento Territorial a implementarse para los distintos casos.

Pedidos de modificación:

Cuando existiera la posibilidad o necesidad de modificar parcialmente una directriz solicitada por algún organismo o por iniciativa del Ejecutivo o del Deliberante u otro sector involucrado con la temática del desarrollo urbano ambiental de la localidad, se deberá:

Confeccionar un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso efectuadas por profesionales idóneos en la materia que se pretende modificar.

Dicho documento deberá ser sometido a una discusión ampliada que involucre a otros actores sociales de la localidad, dispuestos en un Órgano de Consulta denominado Consejo Asesor del Plan.

El ejecutivo o Deliberante tiene la obligación de convocar a este órgano consultivo y a un representante del Ministerio de Desarrollo Territorial a los efectos de participar en estas instancias y fiscalizar el tratamiento de los cambios.

El cumplimiento de las directrices no dependerá solo del poder de policía que pueda ejercer el municipio sino, fundamentalmente, de la defensa de una mejor calidad de vida que hagan los propios habitantes del área.

### ***1.1.7 Conceptos, Definiciones e Indicadores Urbanísticos***

#### ***a. Relativos a las Subdivisiones***

- ***Subdivisión:*** cualquier clase de división de lotes, parcelas o predios.
- ***Urbanizaciones:*** toda subdivisión donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de crear bloques o manzanas. Incluye la dotación de: servicios de infraestructura completos, de espacios verdes y reserva fiscal y conexión vial con la trama circulatoria existente.

- *Conjunto urbanístico integral:* es una urbanización integral que incluye la construcción de edificios y, en caso de corresponder, la creación de espacios y equipamientos públicos. Se incluye en estos casos los regímenes de propiedad horizontal (P.H.) que también deberán ceder los espacios para equipamiento y espacio verde.
- *Bloque o manzana:* fracción de terreno conformado por una o más parcelas, rodeada de vías públicas en todo su perímetro.
- *Vía pública:* ruta, calle, callejón y todo paso abierto al tránsito declarado expresamente por la autoridad competente “vía pública”.
- *Servicios de infraestructura completos:* a los efectos de la aplicación de esta norma, se entenderá por tales a la conexión a red de agua corriente o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexión a red cloacal o sistema de tratamiento de afluentes aprobado por la Municipalidad, conexión a red de gas o sistema de aprovisionamiento aprobado por la Municipalidad, conexiones a redes de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público y pavimentos o tratamiento de calzadas aprobado por la Municipalidad.
- *Unidad funcional (U.F.):* unidad mínima habitable, cuya dimensión se calcula en cada zona. Para vivienda la superficie mínima de la U.F. esta regulada por el índice de habitabilidad ( $\text{m}^2/\text{hab.}$ ) variará por zonas según los niveles de ocupación de las viviendas. Para otros usos se regulará a través de los  $\text{m}^2$  mínimos aceptables para cada actividad.
- *Cantidad de viviendas unifamiliares por  $\text{m}^2$  de parcela (CVUP):* se utiliza para determinar la cantidad de viviendas unifamiliares a construir en cada lote en función de su superficie, se expresa como una fracción que indica la cantidad de viviendas unifamiliares a construir por metro cuadrado de parcela.

*b. Relativos a Las Parcelas*

*Definiciones*

- *Lote, parcela o predio:* área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.
- *Parcela de esquina:* la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.
- *Parcela intermedia:* la que no es parcela de esquina.

- *Cota de la parcela:* cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.
- *Profundidad de la parcela:* dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.
- *Línea divisoria de fondo de la parcela:* la opuesta y más distante de la L.M..
- *Línea divisoria lateral de la parcela:* la que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- *Superficie mínima:* área mínima o tamaño en metros cuadrados que debe tener cada parcela.
- *Lado mínimo:* menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.
- *Parcela no conforme:* la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigido para cada zona.

*Línea municipal (L.M.):* Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la vía pública futura señalada por la Municipalidad.

- *Alineación:* toda obra nueva que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la L.M., salvo en aquellos casos para los cuales se hayan consignado retiros obligatorios de la misma, de acuerdo a cada zona.
- *Línea municipal de edificación (L.M.E.):* en todas las nuevas construcciones que, deberá respetarse un retiro de frente establecido en el cuadro de indicadores del presente Código, acorde con las características de cada zona. La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.
- *Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.):* línea municipal cuyo trazado es en ángulo formado por las L.M. que concurren a la esquina de una manzana. En los espacios libres que quedan por la formación del ángulo de la esquina, no se permiten construcciones.
- *Obligación de materializar la L.M.O.:* es obligatorio materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, enganches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes.
- *Traza y dimensión de la L.M.O.:*  
Caso General: la traza de L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de

este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	a < 75*	75 * < a < 85 *	85* < a < 95*	95* < a < 105*	105* < a < 120 *	120* < a < 135*	a > 135
S > 24,00 m.	4	6	7	8	6	5	0
24,00 < S < 42,00 m.	4	6	6	6	6	5	0
42,00 < S < 70,00 m.	4	5	5	5	5	5	0
S > 70,00 m.	4	4	4	4	4	4	0

- La línea municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.
- *Retiro obligatorio de la L.M.O.:* cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.
- *Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.:* No se permiten la construcción de cuerpos salientes de ningún tipo sobre la L.M.O.

#### *Englobamiento parcelario*

- *Estímulo por englobamiento parcelario:* en todos los distritos de zonificación urbana, cuando por medio del englobamiento o redistribución parcelaria se configuran parcelas que cumplen con los requisitos establecidos en las normas de fraccionamiento de la tierra y urbanización: las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.
- *Obligatoriedad del englobamiento parcelario:* para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

Cuando el proyecto de construcción se desarrolle sobre dos o más lotes de distintos titulares de dominio, se requerirá para su tramitación el englobamiento parcelario.

El Ejecutivo Municipal estará facultado a eximir de la exigencia del englobamiento Parcelario, fundado en razones de interés público o debido a que la índole de la obra a realizar requiera un tratamiento particularizado, en ambos casos con previo informe técnico de la Unidad de Implementación del Plan y el correspondiente dictamen favorable de la Unidad de Gestión del Plan.

#### **1.1.8 Relativos a los Factores de Edificación**

##### *Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)*

Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por una edificación en un predio o parcela determinada. Para el cálculo del F.O.S... se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas.

No se computarán en el cálculo del F.O.S:

- a) Aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- b) Balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- c) Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 5 % de la superficie libre.

##### *Factor de Ocupación Total (F.O.T)*

Indicador que refiere a la superficie cubierta total máxima edificable en un predio o parcela. Se calcula sumando las superficies y/o los factores de ocupación del suelo de cada planta.

### **1.1.9 Relativos a las Clases de Locales**

#### *Clasificación de los locales*

A continuación se clasifican los locales a los efectos de su importancia y tratamiento funcional en relación a Normas específicas a cumplir

- a) *Locales de 1ª clase*: dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9 m<sup>2</sup> y otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.
- b) *Locales de 2ª clase*: baño, toilette, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropas o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocina de menos de 9 m<sup>2</sup>; lavadero, depósito (no comerciales o industriales), garaje de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.
- c) *Locales de 3ª clase*: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres, bar, salón de baile.
- d) *Locales de 4ª clase*: teatro, cine, quirófano, sala de rayos x, garaje con capacidad mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.
- d) *Locales de 5ª clase*: sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

### **1.1.10 Relativos a las Condiciones de Habitabilidad**

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano están dadas por el cumplimiento de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, etc. Los locales deberán iluminar y ventilar a los siguientes tipos de espacios descubiertos:

#### *Espacio urbano*

Espacio aéreo entre los volúmenes edificados de la ciudad capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los locales habitables.

Se considerarán espacio urbano:

- a) Espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y espacio entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) Espacio libre de manzana.
- c) Espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

### *Patios*

Espacio abierto rodeado en tres o más de sus lados por volúmenes edificados.

- a) *Patios en contacto con espacio urbano*: se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado (a) a dicho espacio.

Dimensiones: la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.

Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio .

- b) *Patios en general*: espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.

- Dimensiones para todos los casos :

Lado mínimo  $\geq$  **3,50 m**

### *Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas*

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

### **1.1.11 Relativos a las Morfología Urbana**

#### *Retiros laterales / Retiros de frente / retiros de fondo*

Se establecen en el cuadro de Indicadores Urbanísticos y deberán aplicarse en la totalidad de los lados de la parcela, según corresponda.

#### *Construcciones sobre planos límites de altura máxima*

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, solo podrán sobresalir, antenas, pararrayos, conductos, tanques y chimeneas que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes encargadas del contralor del suministro del servicio de gas, agua, saneamiento y otros.

En caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Autoridad de aplicación podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

#### *Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles*

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente podrá hacerse independientemente hasta la línea media de la parcela

#### *Retiro de las construcciones*

Tanto para las edificaciones entre medianeras como para las de perímetro libre, los paramentos perimetrales deberán guardar una separación mínima de acuerdo a los retiros laterales establecidos para cada zona en el cuadro de indicadores urbanísticos, no pudiendo ser menos en ningún caso.

Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto para patios en general.

#### *Salientes de fachada*

Los cuerpos salientes cerrados no son permitidos en ningún caso sobre la Línea Municipal de Edificación y la línea de edificación de fondo.

### **1.1.12 Conceptos y Definiciones relativos al Uso del Suelo**

#### *Tipos de usos de suelo*

- a) *Uso del Suelo*: Propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas. En este se involucra la subdivisión y ocupación.
- b) *Uso permitido*: Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente.
- c) *Uso predominante*: Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.
- d) *Uso complementario*: Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.
- e) *Uso condicionado*: Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.
- f) *Uso no conforme*: Uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.
- g) *Uso no consignado*: Uso no mencionado expresamente y cuya instalación y funcionamiento no puede ser resuelto por analogía con otros. Ante una solicitud referente a un uso no consignado, la Autoridad de Aplicación deberá realizar un estudio particularizado y, en los casos que corresponda, gestionar la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.

### **1.1.13 Conceptos y Definiciones relativos a los Espacios de Estacionamiento, Carga y Descarga.**

Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y

descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Estos requerimientos serán explicitados en el cuadro de referencias de usos por zona.

*Requerimiento para guarda y estacionamiento de vehículos:*

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie del terreno, salvo en casos especiales que queden exceptuados por causa justificada y aprobada por el órgano de aplicación.

A los efectos de cálculo de los módulos de estacionamiento, se tomaran las superficies totales cubiertas de la edificación. (no se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento).

No serán exigibles los requerimientos de estacionamiento previstos en el cuadro de usos por zona, cuando se trate de parcelas cuyo ancho de frente sea igual o inferior a siete (7) metros y la necesidad de estacionamiento sea igual o inferior a tres (2) módulos. Así como en pequeñas parcelas en donde por las dimensiones no se pueda albergar la edificación prevista (exclusivamente vivienda) y la huerta de autoconsumo, en este caso se prioriza la coexistencia del espacio de la vivienda y la huerta.

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada zona se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Se considera un módulo de 25 m<sup>2</sup>. de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada zona. Los indicadores se adjuntan a las referencias de los cuadros de usos por zonas.

## **BLOQUE TEMATICO 1**

### **CAPITULO 2 NORMAS GENERALES EDIFICATORIAS**

## **CONTENIDO**

### **SECCIÓN 1**

#### **Generalidades.**

1.1.- Del titulo alcances y obligaciones

1.2.- De la actualización y Publicación del Código de Edificación.

### **SECCIÓN 2**

#### **De la administración.**

2.1.- Tramitaciones.

2.2.- De los profesionales, constructores y empresas constructoras.

2.3.- De las inspecciones.

2.4.- De las infracciones y penalidades.

2.5.- Desistimiento de obra.

### **SECCIÓN 3**

#### **Del proyecto de obra**

3.1.- De la línea y el nivel.

3.2.- De los cercos y aceras.

3.3.- De las fachadas.

3.4.- De los locales Y De los patios

3.5.- Accesibilidad para discapacitados.-

## **SECCIÓN 1**

GENERALIDADES
---------------

## **1.1. DEL TITULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES.-**

### **Titulo**

Esta ordenanza será conocida y citada como el " **CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN**".

### **Alcances del código de la edificación**

Las disposiciones del Código de la Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas.-

Mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.-

### **Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas:**

Un propietario, usuario, profesional, empresa u organismo Público Provincial, comprendido en los " Alcances del Código de la Edificación", conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

## **1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN.**

La adecuación, ampliación y actualización del presente código esta planteada en la medida que el Municipio pueda aumenta su capacidad técnica de Gestión para instrumentar nuevas herramientas de gestión.

Se actualizará el Código por lo menos cada dos años, teniendo en cuenta la experiencia administrativa y profesional que surja de la aplicación de sus disposiciones.

Además podrán solicitar su actualización las áreas de implementación del mismo a nivel ejecutivo o por alguna solicitud del nivel legislativo, indefectiblemente la actualización deberá ser aprobada por ambos estamentos bajo el procedimiento además de consulta participativa al Consejo Asesor del Plan convocado a esos efectos por ambos poderes.

Este Código de Edificación será publicado íntegramente y en las sucesivas ediciones no podrá ser alterada la continuidad de su articulado.-

Se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones o a agregados al presente reglamento.-

<p style="text-align: center;">SECCIÓN 2 <b>DE LA ADMINISTRACIÓN</b></p>
--

## **2.1. TRAMITACIONES**

### **2.1.1. PERMISO DE INICIACIÓN DE OBRA**

A partir de la fecha de promulgación del presente Código, todo constructor o propietario responsable antes de comenzar una obra, deberá retirar de la oficina Técnica el correspondiente permiso de iniciación de obra.-

En la obra, deberán mantenerse en buen estado y a disposición del Inspector Municipal, los planos generales, planillas de Obra de detalle y estructura, los cálculos correspondientes y el " Permiso de Iniciación de Obra" de acuerdo al trámite que corresponda al tipo de Obra.

La inspección podrá ordenar la inmediata suspensión de toda obra que no cumpliera con lo establecido en el presente código y con las normas de de usos y ambientales del Plan Urbano Ambiental.-

Notificará por escrito a la Municipalidad con diez (10) días de anticipación la fecha de la terminación de las obras en construcción para que se le extienda el Certificado Final de Obra, no debiendo permitirse su habilitación sin el Certificado Final.-

La inspección para otorgar el certificado respectivo realizara la verificación del cumplimiento de todos los parámetros establecidos en el proceso de aprobación inicial descrito en el presente código.

#### **Trabajos que requieren permiso de obra.**

- \* Construir nuevos edificios de todo tipo
- \* Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido.-
- \* Desmontar y excavar terrenos.-
- \* Efectuar demoliciones.-
- \* Instalar vitrinas, toldos, carteleras, y anuncios simples que requieran estructuras y que por sus dimensiones y aspectos afecten la estética.-
- \* Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores.-
- \* Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.-

- \* Loteos y subdivisiones de terrenos.-

#### **Trabajos que requieren aviso de obra.**

- \* Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.-
- \* Cerrar el frente.-
- \* Cambiar o refaccionar estructuras de techo.-
- \* Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.-
- \* Ejecutar solados.-
- \* Construir, ampliar o refaccionar instalaciones sanitarias.-
- \* Ejecutar aceras.-
- \* Terraplenar y rellenar terrenos.-
- \* Cambiar material de cubierta de techo.-
- \* Ejecutar cielorrasos.-
- \* Revocar cercos de frente.-
- \* Refaccionar aceras.-
- \* Ejecutar revoques exteriores o trabajos similares.-

Se deberá dar aviso utilizando el formulario correspondiente.

#### **Trabajos que no requieren permiso, ni aviso de obra:**

- \* Pintura en general.-
- \* Renovación de carpintería y herrería.-
- \* Revoque de interiores.-
- \* Vidrierías.-

### **2.1.2. TRAMITES PARA LA VISACIÓN PREVIA.**

**Obligación de presentación previa:**

Para solicitar permiso de construcción o el registro de los planos de construcción o conforme a obra, es requisito indispensable efectuar el trámite de visación previa.-

**Documentación necesaria:**

Será condición para la recepción de la solicitud, que se presente la documentación indicada en documentación mínima.

Teniendo en cuenta que la Municipalidad debe en un plazo de dos años capacitar personal para la tarea de puesta en funcionamiento del Código de Edificación y de Normas Urbano-Ambientales se definen tres tipos básicos de trámites:

**2.1.2.1. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CASO 1**

Viviendas Unifamiliares menores a 100 m<sup>2</sup> en planta baja.

- Nota de solicitud de pedido de autorización de construcción firmada por propietario responsable.
- Croquis del terreno con localización de la vivienda en el mismo
- Planilla básica de obras menores a 100 m<sup>2</sup>
- Presentación de certificación de propiedad del dominio con los datos catastrales del mismo.
- Certificado de libre deuda Municipal.-
- Pago de un arancel por construcción

La Municipalidad proveerá al interesado de la planilla de Permiso de Construcción para Obras Menores a 100 m<sup>2</sup>

**2.1.2.2. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CASO 2**

Viviendas unifamiliares de dos niveles

- Nota de solicitud de pedido de autorización de construcción firmada por propietario responsable.
- Croquis del terreno con localización de la vivienda en el mismo

- Planilla básica de obras menores a 100 m<sup>2</sup>
- Planos de resolución estructural firmada por profesional idóneo.
- Certificado de libre deuda Municipal.-
- Pago de un arancel por construcción

La Municipalidad proveerá al interesado de la planilla de Permiso de Construcción para Obras Menores a 100 m<sup>2</sup>

### **2.1.2.3. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA CASO 3**

En este caso se incluyen:

- Obras de cualquier tipo y uso superiores a 100 m<sup>2</sup> y/o que por su uso o función requiera permiso de habilitación especial.
- Viviendas unifamiliares mayores a 100 m<sup>2</sup>
- Conjunto de viviendas unifamiliares que agrupadas superen los 100 m<sup>2</sup>
- Comercios minoristas y mayoristas
- Cualquier construcción mayor a 100 m<sup>2</sup>
- Edificios públicos
- Construcción para Industrias
- Construcción para Talleres, etc.

### **Documentación mínima**

- Nota de solicitud de pedido de visación de planos y permiso de construcción firmada por el propietario y profesional responsable interviniente.-
- Constancia de visado extendida por la Dirección de Catastro o Tierras, sobre la correspondencia del pedido de Construcción y visación y el estado del dominio
- Certificado de libre deuda Municipal.-
- Plano de arquitectura.- Plano de instalación sanitaria (cuando no exista Red Cloacal). Si existiera se presentará la factibilidad de conexión extendida por el organismo que presta el servicio. En el caso de conjuntos Habitacionales se adjuntará también la factibilidad del servicio del agua.-

## **El plano de Arquitectura contendrá los siguientes datos:**

- \* **Plano de silueta de superficies y planilla de balance de superficies;** éste plano y planillas se ubicarán en el módulo superior o izquierdo contiguo a la carátula.-

Se individualizarán las siluetas de las distintas plantas, en escala 1:250 acotadas diferenciando las superficies aprobadas, a construir y demolición con los gráficos convencionales. La planilla de balance de superficie se confeccionará según modelo.-

- \* **Plano de conjunto:** , se incluye cuando en el predio se proyectan varias edificaciones indicando los límites del predio (L.M. y E.M.), nombres de calles, ubicación acotada de las construcciones (distancia a L.M., E.M. y entre edificios) y cotas generales del lote.-

- \* **Plano de planta:** por cada nivel incluirá E.M., L.M., numeración y designación de locales, sus dimensiones, espesor de muros, niveles de pisos, ubicación de los cortes, medidas de patio, proyección de salientes acotadas.-

- \* **Planta de techo:** conteniendo ubicación de tanque de reserva, chimeneas, desagües pluviales, conductos y vacíos.-

- \* **Cortes:** dos como mínimo que permitan evaluar el proyecto, señalando altura de locales, cotas de nivel y fundaciones.-

- \* **Fachadas:** Las visibles desde la vía pública y vistas de frente o accesos a unidades locativas independientes desde espacios abiertos

- \* **Detalles de escalera:** contendrá planta con desarrollo de la escalera y corte indicando alzada y pedada.-

- \* **Planilla de iluminación y ventilación:** según modelo en vigencia.-

- \* **El plano de instalación sanitaria contendrá:** planta de la instalación de desagüe cloacal; detalle de la cámara séptica; pozo absorbente u otro sistema empleado, elección del sistema de evacuación de líquidos al terreno fundamentado en un análisis de las características de absorción del suelo; conveniencia de la ubicación propuesta del sistema, con croquis indicando ésta en el lote, zanjas de drenajes o sistema elegido en base a las características de absorción del suelo y cantidad de usuarios previstos a servir por la instalación.-

**SE INCLUIRÁ LA NOTA: EL PROYECTISTA FIRMANTE ES EL ÚNICO RESPONSABLE DE LOS CÁLCULOS ESTRUCTURALES Y SOLUCIONES PROPUESTAS PARA LA INSTALACIÓN SANITARIA, BASADAS EN LOS CONDICIONANTES HALLADOS IN SITU.**

El plano con la instalación mencionada se puede incluir en el plano de arquitectura.-

- \* Cuando se proyecten o existan cuerpos salientes de fachada, carteles o marquesinas se indicará la proyección en planta de acera y en la vista de fachadas de las redes eléctricas acotando las distancias mínimas de la zona de seguridad que éstas requieren.-

- \* No se presentarán planos de estructura, ni se incluirá ésta en los planos de arquitectura.-

- \* Todos los planos se presentarán con carátula municipal del modelo que se anexa, en una (1) copia firmados por el propietario y el proyectista.-

#### **Documentación mínima:**

##### **Planos conforme a obra sin permiso:**

El Municipio solicitará a quien corresponda la actualización de la información relativa a la obra que considere necesario registrar.

**a)** Se presentará lo indicado para los casos que correspondiere desarrollados en los puntos anteriores. con las excepciones enumeradas a continuación:

- \* **Plano de Arquitectura:** el detalle de escalera sólo se presentará cuando se destine a uso colectivo y en todos los casos que la Dirección lo requiera.-

**Plano de instalación sanitaria:** se indicarán los artefactos, ubicación de cámara de inspección, séptica, pozo absorbente u otro sistema utilizado en los casos que se requiera.-

**b) I.** Existiendo como mínimo una de las condiciones que se indican seguidamente, deberá presentarse una memoria en la que se demuestre la estabilidad de la construcción a las cargas estáticas y dinámicas. Esta contendrá

verificación de losas, vigas, columnas, bases u otros elementos estructurales,  $\sigma$  de trabajo del suelo, de acuerdo con la reglamentación CIRSOC y las modificaciones o normas que reemplacen a dicha reglamentación.-

- \* Construcción de uso público o colectivo. No se considera entre éstas a la vivienda multifamiliar.-
- \* Construcción de tres o más niveles, computándose la planta baja y sótano si hubiere.-
- \* Estructuras con luces en vigas o losas mayores o iguales a 5.00 m. de hormigón armado y 7.00 m. de madera o metálicas.-
- \* Sobrecarga en entresijos mayores de 200 kg/m<sup>2</sup>, exceptuando los locales de uso habitual en viviendas que superen ese valor.-
- \* Usos o instalaciones consideradas peligrosas a juicio de la Municipalidad.-

**b) II.** Para todas las construcciones, en las que no se dan las condiciones expresadas en el punto anterior, se presentará una memoria de inspección ocular firmada por el profesional responsable de la misma y conformada por el propietario.

Esta expresará una conclusión o evaluación del estado de la construcción, teniendo en cuenta la existencia o no de patologías, considerando además la antigüedad aproximada de la edificación. Se dejará constancia en la memoria que las luces de estructuras y las sobrecargas son menores a las antedichas.-

**b) III.** Cuando los informes técnicos a criterio y bajo la responsabilidad del profesional interviniente sean negativos, se presentará el proyecto estructural de adecuación a las solicitudes correspondientes.-

Todos los planos se presentarán en una copia firmada por el propietario, responsable del relevamiento y responsable de los análisis técnicos que se acompañan.

**Documentación para agregar:** En los casos en que sea requisito según reglamentaciones específicas se agregarán planos con intervención de la Dirección de Bomberos y memoria de las condiciones de seguridad contra incendio.-

**Curso del trámite:**

En la Dirección de Obras Particulares se confeccionará el arancel de PREVIA, siendo condición para ello, exhibir la documentación indicada en " Documentación mínima" excepto el visado de la Dirección de Catastro y el Certificado de libre deuda.-

Abonado el arancel se efectuará en la Dirección de Recaudaciones el trámite de libre deuda y en la Dirección de Catastro el trámite de visado sobre certificación de lote, número domiciliario y declaración jurada de dominio.-

Ingresada la documentación indicada en TRAMITES PARA LA VISACIÓN PREVIA - Documentación necesaria, la Municipalidad podrá realizar una inspección al predio, previo a la revisión de los planos y efectuará inspección cuando se declaren obras existentes.-

Es condición para recibir la documentación que el trámite de visación por parte de la Dirección de Catastro o Tierras se encuentre conformado. Cuando sea menester realizar una modificación parcelaría, la nueva mensura deberá contar con el visado previo Municipal.-

Se visará la PREVIA cuando no tenga observaciones y la copia no cuente con agregados o enmiendas.-

LA PREVIA visada se entregará al Profesional actuante o propietario o persona autorizada por éste para realizar el trámite de REGISTRO y la observada a fin de efectuar una nueva presentación.

### **Previa Observada.**

**Nueva presentación:** A la documentación requerida en TRAMITE PARA LA VISACIÓN PREVIA – Documentación necesaria, se agregará el juego observado en la instancia anterior.-

El plazo para efectuar la presentación de la segunda previa y sucesiva es de treinta (90) días y corre a partir de la fecha de la visación de la previa observada.-

Vencido el mismo se deberá reiniciar el trámite como nueva PREVIA.-

Para la revisión de previas cuyas observaciones se cumplimentaron en término se omitirá la intervención de las oficinas cuyos trámites hayan sido conformados.-

Si la obra contará con acta de infracción será condición para retiro del visado a REGISTRACIÓN la notificación del propietario en el acta mencionada.-

**Derechos de visación:**

Se aprobara una ordenanza o decreto tarifario para todos los casos estipulados en el presente código, teniendo en cuenta los niveles socio-económicos.-

Debiendo abonar para cada caso la tarifa correspondiente a la aprobación de cada solicitud de permiso de construcción.

Cuando se inicia un nuevo trámite por estar la previa vencida, se abonarán nuevamente los derechos de visado.-

**Plazo de validez del visado previo:**

El visado previo tendrá un plazo de validez de ciento ochenta (180) días corridos, vencido el mismo, se deberá efectuar nuevo trámite de PREVIA.-

**2.1.3. TRAMITE PARA EL REGISTRO.**

Para obtener el permiso de edificación o registrar una edificación existente o a construir se presentará la documentación visada en PREVIA para su REGISTRO.-

Teniendo en cuenta el tipo de trámite se presentaran los planos o planillas respectivas para su registro y archivo. Para la misma se presentaran dos juegos de copias de los cuales uno será para el propietario.

Todos los planos, incluido el visado de PREVIA, se presentarán firmados por el propietario, proyectista y calculista.-

**Curso del trámite:**

Se otorgará número de trámite interno.-

Constatada la correspondencia entre el plano visado previo con las copias que se adjunten, se efectuará el registro correspondiente.-

Los planos registrados se entregarán al propietario, proyectista o persona autorizada por éstas.-

**2.1.4. TRAMITES EXIGIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

### **Obtención del permiso de construcción Caso 3:**

Para obtener el permiso de construcción se presentará el Director de Obra y el Constructor en formulario aprobado. Completadas las actuaciones previstas en el formulario, los profesionales propuestos firmarán el plano que se encuentra registrado en el Municipio y se extenderá el permiso de construcción al propietario, director de obra o persona autorizada por éstos.-

### **Servicio de electricidad provisorio para la obra en construcción:**

La empresa prestataria del servicio para otorgar la conexión provisorio de obra, requerirá el permiso de construcción.-

### **Inspección de obra conforme a planos para habilitación de servicios:**

Al finalizar la obra el interesado solicitará la inspección de obra conforme a planos para la habilitación de los servicios de electricidad, gas y conexión de red cloacal.-

Si la obra está de acuerdo a planos, se extenderá el comprobante para presentar ante los organismos prestatarios de servicios a fin del trámite de conexión.-

Sin ésta constancia el Municipio no dará permiso de apertura de vía pública para conexión de gas o de red cloacal y los Entes proveedores de los servicios

Es requisito para la extensión de dicho comprobante, además de lo mencionado sobre la correspondencia de los planos con la obra, en el caso de obras nuevas, que en el expediente de construcción haya constancia de la existencia de responsable de la Dirección Técnica y Construcción de la Obra en todo su transcurso.-

## **2.1.5. CERTIFICADO FINAL O PARCIAL DE OBRA.**

### **Documentación necesaria:**

Solicitud en formulario aprobado, firmada por el propietario o Director de Obra.-

Formulario de categorización de obra.-

**Otorgamiento de certificado:**

**Condiciones:** Realizada la inspección se otorgará el certificado si el inmueble concuerda con los últimos planos registrados y se encontrare terminado.-

Se extenderá Certificado Parcial de Obra, cuando un sector de la construcción esté terminado, conforme una unidad de uso independiente, esté de acuerdo a los planos más nuevos del inmueble y el resto de la edificación existente en el lote, concuerde con dichos planos.-

**DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LAS TRAMITACIONES CASO 3:****Generalidades.**

No se admitirá en la documentación a presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos, que el destino de la obra, no más nombres y firmas que la del profesional que ha proyectado el trabajo, la del que lo dirige, la del propietario y la del constructor o empresa que intervienen en la ejecución del mismo.-

**Colores:** serán firmes, nítidos. La coloración en ningún caso deberá dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de leer e interpretar. Las partes del proyecto que deban quedar subsistentes se indicarán en negro, si están aprobados en rallado oblicuo negro, las nuevas a ejecutar en color bermellón, las que deban demolerse en amarillo.-

**Leyendas:** las letras se dibujarán sin perfilar, las mayúsculas de 6 mm. de altura , las minúsculas de 3 mm., los números de 3mm. de altura.-

**Idioma Nacional y sistema métrico decimal:** Todos los documentos que se relacionen con éste reglamento serán escritos con idioma nacional, salvo tecnicismos sin traducción. Así mismo, es obligación el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas, longitud, áreas, volúmenes y fuerzas.-

**Escalas:**

- \* Planos de arquitectura de conjunto Esc. 1:250 ó 1:500.-
- \* Planos de plantas, cortes, fachadas, planta de techo Esc. 1:100 ó 1:50.-
- \* Detalle de escalera Esc. 1:20.-
- \* Planos de instalación sanitaria Esc. 1:100 ó 1:50.-
- \* Detalle de cámara séptica, pozo absorbente u otro sistema empleado Esc. 1:20.-
- \* Planos de planta de estructura Esc. 1:100 ó 1:50.-
- \* Planos de anuncios y vitrinas Esc. 1:50.-

**Planos de instalaciones:** Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala e incluirán calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensa o sistema de protección a las personas, sistema de apoyo o cimientado y todo otro detalle a juicio de la autoridad de aplicación.-

#### **Tamaño y plegado de los planos:**

**FORMATO MÍNIMO: 37 cm. ancho, alto 29.7 cm.;**

**FORMATO MÁXIMO: ancho 111 cm., alto 89.1 cm.**

En el extremo izquierdo de la lámina se dejará una pestaña de 4 cm. x 29.7 cm. para encarpetar el expediente.-

Sea cual fuere el formato de la lámina una vez plegada deberá tener, sin incluir la pestaña, la medida de la carátula que deberá quedar siempre al frente de la lámina.-

**Carátula:** La carátula se ubicará en el ángulo inferior de la lámina, con el formato 18.5 cm. x 29.7 cm y se ejecutará de acuerdo al modelo conteniendo los datos allí indicados.-

**Planos originales:** Los originales de planos no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto. El propietario podrá solicitar copias del plano de su propiedad, los que suministrará la Oficina Técnica cobrando lo especificado en la Ordenanza Tarifaria.-

**Planillas:** Se confeccionarán de acuerdo a los modelos (1).-

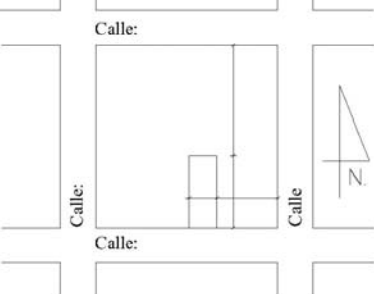
Medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación según el siguiente modelo:

LOCAL		AREA	ILUMINACION				VENTILACION			OBSERVACIONES
Nº	Denominación	M²	Situación del vano	Coeff. f.	Área Req.	Area Proy.	Coeff. f. K	Area Req.	Área Proy.	

**PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION**

Clase de obra	OBSERVACIONES		Subsuelo		Planta baja		1º Piso		Total	
			Cubierto	Semicub. (100%)	Cubierto	Semicub. (100%)	Cubierto	Semicub. (100%)	Cubierto	Semicub. (100%)
EXISTENTE	Existente aprobada									
	Existente sin permiso	Total								
		Ampliacion								
	Existente conf. a obra de Expte. n°									
NUEVA	A construir	Total								
		Ampliacion								
	Aprobado según Expte. a modificar									
	Sin permiso a modificar									
	TOTAL									
	DEL TERRENO									
	LIBRE									
	A demoler (excluir esta sup. de la existente).									

**PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES**

Organismo Responsable (Municipalidad o Comision de Fomento)		10
<b>CLASE DE OBRA</b> <b>DESTINO</b> <b>PROPIEDAD DEL SR:</b>		70
<h1 style="margin: 0;">NOMBRE DEL PROPIETARIO</h1>		
UBICACION: Nombre de calle N° <span style="float: right;">Esc. 1:</span>		
<b>DATOS DE CATASTRO:</b>	LOTE:            MANZANA:            CHACRA: DPTO:           CIRC:            SEC.:            PARC.            SUB:	15
<b>CROQUIS DE UBICACION</b> 	El registro de los planos no implica la habilitación de los locales	
Firma del propietario <span style="float: right;">domicilio</span>		
Proyectista y /q calculista <span style="float: right;">domicilio</span> Aclaración de firma <span style="float: right;">Nº de matric.</span>		80
Director de Obra <span style="float: right;">domicilio</span> Aclaración de firma <span style="float: right;">Nº de matric.</span> Fecha:		
Constructor <span style="float: right;">domicilio</span> Aclaración de firma <span style="float: right;">Nº de matric.</span> Fecha:		
<b>SUPERFICIES</b> Terreno :..... m2 Construido: ..... m2 Libre : ..... m2 ( ver detalle planilla complementaria)	<b>ESPACIO RESERVADO PARA INTERVENCION ENTIDAD PROFESIONAL</b>	
<b>INDICADORES URBANOS:</b> DISTRITO: F.O.S. Max.:                      F.O.S. Adop. F.O.T. Min:                      F.O.T. Adop: F.O.T. Max: Ancho de acera Ancho de calle:		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>80</span> <span>10.5</span> </div> <b>ESPACIO RESERVADO PARA INTERVENCION MUNICIPAL</b>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>185</span> </div>		75

## CARATULA DE LOS PLANOS

## **2.2. DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS.**

### **2.2.1. FUNCIONES.**

#### **Función del Projectista:**

Entiéndase por Projectista al profesional, autor del proyecto y cálculos determinados de cada obra.-

#### **Función del Director Técnico:**

Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar en representación de éste, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del constructor. La función del Director Técnico puede ser simultánea con otras funciones siempre que el propietario preste su conformidad a ello.-

#### **Función del Representante Técnico:**

El Representante Técnico que obligatoriamente deben tener las empresas constructoras tiene por función asesorar técnicamente a la empresa y asumir su representación ante las autoridades respectivas.-

### **2.2.2. TRABAJOS QUE PUEDEN EJECUTARSE CON LA SOLA FIRMA DEL PROPIETARIO.**

#### **Podrán ejecutarse las siguientes obras:**

Solo podrá presentarse el propietario como responsable en el Caso estipulado como Caso1

Y en las siguientes situaciones

- \* Muros o cercos al frente o en la medianera.
- \* Veredas.-
- \* Revoques.-
- \* Cambios de pisos o revestimientos de techos.-

- \* Terraplenes o relleno de terrenos siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento.-
- \* Otros trabajos que, a juicio de la autoridad de aplicación revistan escasa importancia.-

### **2.2.3. CAMBIO DE PROFESIONALES.**

#### **Cambio de directores o representantes técnicos y constructores:**

El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio de Director Técnico o Constructor para lo cual bastará que lo comunique a la Municipalidad en nota dirigida para informar tal situación.-

#### **Retiro del Director o Representante Técnico o del Constructor:**

El Director Técnico o el Constructor de una obra o el Representante Técnico de una empresa, pueden desligarse de ésta, haciéndolo saber por nota para ese fin, a la Municipalidad y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos se paralizarán los trabajos hasta tanto sea aceptado el Director Técnico o Constructor que se proponga en su reemplazo.-

### **2.3.4. RESPONSABILIDAD DE PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

#### **Responsabilidad del Constructor y del Director Técnico:**

El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, hasta la obtención del Certificado de Inspección final.

Es responsable además de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que puedan originarse por el uso de materiales de mala calidad.-

La misma responsabilidad que al constructor alcanza conjuntamente al director Técnico.-

Si se tratara de Empresas Constructoras, la responsabilidad de ésta es simultánea con la del Representante Técnico.-

**Alcance de la firma del Director o Representante Técnico o del Constructor:**

Los profesionales y constructores no pueden limitarse a firmar la documentación correspondiente al expediente de obra, sino que tienen la obligación de asumir las responsabilidades que fijan las normas vigentes, haciéndose pasibles de las sanciones que las mismas establezcan para los casos de incumplimiento.-

## **2.3. DE LAS INSPECCIONES.**

**Acceso de los inspectores a la finca:**

Los profesionales, empresarios, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada al edificio y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal que acredite el carácter de tal, mediante comprobante que lo habilite.-

En su defecto se aplicará el procedimiento dispuesto en el Código de Faltas.-

**Presencia del profesional o constructor de obra:**

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de hora a tal efecto, el Profesional o Constructor tendrá la obligación de presentarse a la obra a su cargo.

La citación se efectuará por escrito, mediante carta certificada, telegrama o cédula, con una anticipación no menor de dos (2) días. Habrá tolerancia de media hora por parte del Inspector y del Profesional o Constructor citado.-

**Documentación en obra.**

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalle y estructura, los cálculos correspondientes a ésta última y el permiso de iniciación de obra.-

**Inspección final.**

Se solicitará la Inspección Final dentro de los quince (15) días de terminada completamente la obra.-

## **2.4. DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.**

### *Efecto de las penalidades:*

La aplicación de las penalidades que establecen las normas vigentes no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y la corrección de las irregularidades que las motivaron.-

### **Obras sin permiso.**

La oficina Técnica Municipal ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin permiso.-

Una vez regularizado el trámite podrá otorgarse el Permiso de Construcción. El propietario de una Obra ejecutada sin Permiso, total o parcialmente aún cuando la misma haya sido realizada por su anterior dueño, está obligado a presentar el respectivo expediente de obra, con todas las formalidades que este Reglamento especifica. En este caso la presentación del expediente de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo y obtener el pago de impuestos, derechos y tasas que le correspondan.-

### **Demolición de Obras en Contravención.**

Cuando en una obra, ejecutada sin permiso se compruebe que la misma ha sido efectuada fuera de la Línea Municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en éste Código y normas complementarias y modificatorias, se intimará al propietario para que dentro de un plazo de siete días hábiles de notificado, dé comienzo a la demolición de las partes afectadas, demolición que deberá terminarse dentro del Plazo fijado por la Inspección.-

El propietario no tiene derecho a reclamar por los perjuicios que éstas medidas puedan ocasionar.-

## **2.5. DESISTIMIENTO DE OBRA.**

**El propietario durante el transcurso de la tramitación de los planos de construcción tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada.-**

**Será considerado desistimiento:**

- A)** La falta de comparecencia a una citación en forma.-
- B)** La no agregación de los documentos que las reglamentaciones declaran como imprescindibles presentar durante el trámite y dentro de los lapsos fijados.-
- C)** La no devolución de documentos observados dentro de los lapsos reglamentarios.-
- D)** El no retirar la documentación registrada.-

Cuando no se haya establecido algún plazo, éste será de treinta (30) días corridos a contar de la última actuación en el expediente.

La autoridad de aplicación, después de comprobar que la obra no ha sido iniciada, la declarará desistida y archivará el expediente siempre que la notificación sea fehaciente.

**Obras Paralizadas:**

Cuando una obra esté paralizada durante más de seis (6) meses, el Director, Constructor o Propietario deberá dar aviso por nota a la oficina que interviene en el trámite de registro de planos de construcción. Dicha nota se agregará al expediente de obra el que se enviará a archivo con la expresión " Obra Paralizada". Se dejará constancia del estado de la obra.-

Si la autoridad de aplicación comprobara que una obra se encuentra paralizada por un lapso no menor a seis (6) meses sin el aviso anteriormente prescripto, se notificará al propietario o Profesional y el expediente se remitirá a archivo con la misma expresión, sin perjuicio de las penalidades correspondientes a la omisión del aviso.-

**Obra parcialmente ejecutada:**

En el caso de ejecutar parte de la obra proyectada el propietario podrá solicitar su habilitación, la inspección informará sobre las obras ejecutadas parcialmente, de lo que quedará constancia en el expediente.-

La autoridad de aplicación, después de otorgar el Certificado Parcial o de comprobar que una obra ha sido ejecutada parcialmente notificará al propietario y archivará el expediente.-

### COLUMNAS L, T y + CON ESTRIBOS SIMPLES.

POSICION	TRAMO	TIPO	hp m	P t	Fb					Fe			ESTRIBOS		$\frac{d}{b}$	Jmin	I	$\lambda$	W	WP	$\sigma$	OBSERV.
					a	b	d1	d2	cm2	cant	$\varnothing$	cm2	$\varnothing$	sep								

### COLUMNAS ZUNCHADAS

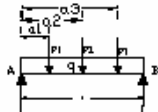
POSICION	TRAMO	hp m	P t	SECCION				Fe LONGITUD			ZUNCHO			$\frac{hp}{Dk}$	W	WP	$\sigma$	OBSERV.
				d	Fb	Dk	Fk	cant	$\varnothing$	cm2	cant	$\varnothing$	cm2					

### LOSAS CON ARMADURAS EN UNA DIRECCION.

POSICION	l m	q Kg	H min cm	COEF. DE EMP.	M Kg/cm	h cm	d cm	HIERROS						OBSERV.
								F'e			F'e			
								cm2	∅	sep.	cm2	∅	sep.	

### EJEMPLO DE NOTACIÓN

## VIGAS DE HORMIGON

POSICION	FORMA DE VIGA	DIAGRAMA DE CARGAS	REACCIONES EN t						Coef. de Emp.	M tm	Dimensiones en cm				b cm	HIERRO						Tensiones de corte kg/cm <sup>2</sup>				Barras dobladas				Estribos		OBSERV.
			A			B					Fe					Fe		IA		IB		← A		B →		Estribos						
			P	Q	G	P	G	Q			cm <sup>2</sup> nec	cant	∅	cm <sup>2</sup> nec		cant	∅	IA	IB	cant	∅	cant	∅	∅	sep							
																																

## COLUMNAS DE PERFILES LAMINADOS.

POSICION	TRAMO	LUZ ENm		P t	PERFILES								MOMENTOS FLEXORES S <sub>xx</sub>						MOMENTOS FLEXORES S <sub>yy</sub>						σ	OBSERV.							
		lp	de calc h		elegidos	Dispos y separ	F cm <sup>2</sup>	Jx cm <sup>4</sup>	Jy cm <sup>4</sup>	Wx cm <sup>3</sup>	Wy cm <sup>3</sup>	I <sub>min</sub>	λ	⊙	IZ QUIERDA			DERECHA			Mom re sul M <sub>x</sub>	IZ QUIERDA					DERECHA			Mom re sul M <sub>y</sub>			
															Q	a	M	Q	a	M		Q	a	M			Q	a	M		Q	a	M

## RETICULADOS

BARRA	l m	ESFUERZO		TRACCION							COMPRESION												OBSERV.
		+	-	Fnet	Perfiles a utilizar	Fe	Roblones		Fnet	σ	Perfiles a utilizar	Posición de los perfiles	Fe	MOM. INERCIA		Imax	λ	W	σ	Roblones			
							N	g						Jmin	Jmáx					N	g		

**DATOS Y GRÁFICOS QUE DEBEN ADJUNTARSE A ESTA PLANILLA**

## **SECCIÓN 3**

### **DEL PROYECTO DE OBRA**

#### **3.1. DE LA LÍNEA Y EL NIVEL**

##### **Línea municipal:**

La línea Municipal será fijada por la Oficina Técnica. La edificación no podrá sobresalir de esta línea salvo lo dispuesto en Cuerpos Salientes de Fachadas y en Cimientos.-

Queda terminantemente prohibido hacer construcciones, refacciones o modificaciones en edificios o cercos fuera de la línea Municipal y/o de la línea Municipal de ochava. Previamente deberán colocar las edificaciones en condiciones reglamentarias.-

##### **Nivel:**

Lo fijará la Oficina Técnica teniendo en consideración los niveles del proyecto de pavimentación y en su defecto los niveles de las calles existentes y desagües de las mismas. El nivel se dará con referencia a la calle en la cuneta.-

El nivel del terreno de un predio y del solado de patios en piso bajo no será inferior al indicado en la Certificación de nivel más el suplemento que resulta de la construcción de la acera.-

El nivel del terreno y de locales con instalación de salubridad puede ser inferior al oficial mientras se asegure la evacuación de aguas pluviales y o líquidos cloacales mediante canalizaciones aprobadas.-

#### **3.2. DE LOS CERCOS Y ACERAS**

Definiase como:

*Calle Pública:* al espacio entre Líneas Municipales.

*Línea oficial de vereda (L.O.V.):* a la línea determinada por el Certificado de Ancho de Vereda, extendido por la Municipalidad.

*Vereda:* al espacio destinado al peatón comprendido entre la línea municipal y la línea oficial de vereda.

*Calzada:* al espacio de la vía pública destinado al vehículo, comprendido entre L.O.V.

*Acera:* al solado transitable en vereda, senda o sendero.

*Pavimento:* al tratamiento del suelo en calzada o vereda, con material resistente.

*Cuneta atravesable:* elemento que divide la franja de rodamiento de la calzada y el espacio comprendido entre ésta y la L.O.V.

*S.E.T.:* Subestación transformadora.

### **3.2.1. DIRECTRICES GENERALES**

1) Liberar la vereda, como espacio público esencial destinado a la circulación peatonal y como estructurante de los espacios y lugares de encuentro social.

2) Reforzar el concepto del dominio de “lo público”, tendiente a democratizar el uso del espacio público y hacerlo viable y agradable a la mayoría.

3) Favorecer el tránsito fluido de peatones y la accesibilidad de todas las personas, a partir de eliminar obstáculos y ordenar la ubicación de elementos del mobiliario urbano y del arbolado.

4) Será prioridad la supresión de barreras físicas (escalones, rampas con excesiva pendiente, etc.) en los ámbitos urbanos y arquitectónicos, con el fin de lograr la accesibilidad para personas con movilidad reducida o con cualquier otra limitación, fomentando las acciones que permitan hacer efectivo un entorno apropiado para todos.

5) En aquellas veredas que conformen alguno de los itinerarios del espacio público, se propiciará la unificación de los materiales constitutivos de las mismas a fin de lograr identidad en los elementos que forman parte de un sistema. La definición de los materiales a utilizar responderá al proyecto integral que deberá realizarse para cada itinerario.

6) En virtud de favorecer la liberación de obstáculos de la vereda, no estará permitida la instalación en la misma de ningún elemento que no esté reglamentado en el presente Bloque Temático. Este concepto se hará extensivo al espacio aéreo, para lo cual a fin de lograr la liberación del mismo se tenderá a la disposición de poliductos subterráneos para la instalación de redes de infraestructura.

### **3.2.2. PARTICULARES: POR TIPO DE ESPACIO PÚBLICO**

#### **Plazas, parques, ramblas y balnearios:**

Las veredas y senderos en estos espacios acompañarán el proyecto del lugar, contribuyendo con su trazado a favorecer las vinculaciones peatonales, de uso deportivo y de bicicletas.

Contemplan un ancho mínimo en todo su recorrido de 1.50 m, que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los solados serán antideslizantes, sin resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0.02 m. Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante

En senderos parquizados se instalarán pasamanos que sirvan de apoyo a las personas con movilidad reducida. Los árboles que se sitúen en estos itinerarios no interrumpirán la circulación.

En los espacios que conformen alguno de los itinerarios de espacio público de la ciudad, en aquellos que tengan significación histórica o en aquellos pertenecientes al ámbito municipal (ramblas, diagonales); se deberá tender a la valorización de los mismos como espacio, con la utilización de un material que lo identifique, el cual será establecido en la reglamentación del presente Bloque Temático.

#### **Edificios significativos:**

El lenguaje de las veredas de los edificios públicos, de intervención estatal, será definido en el marco del sistema de espacios públicos y establecido en la reglamentación del presente Bloque Temático.

Las veredas deberán acondicionarse a lo establecido en el presente Bloque Temático y de acuerdo a la reglamentación que fije el Órgano Ejecutivo Municipal. A fin de favorecer estas acciones el Departamento Ejecutivo implementará programas de transformación destinados a concretar los cambios propuestos.

### **Centros:**

Se tenderá a unificar el material de la vereda en los centros, con las características que para cada uno de ellos se defina, según sea un centro de escala barrial o de escala urbana y regional.

En los sectores comerciales se gestionará con los comerciantes la propuesta tendiente a la unificación de los materiales de la vereda, de acuerdo a las pautas definidas en la reglamentación para esas áreas.

En las veredas de los centros, los árboles tendrán cubiertas las cazuelas con rejas o elementos perforados, enrasados con el pavimento circundante.

### **Calles y sus veredas:**

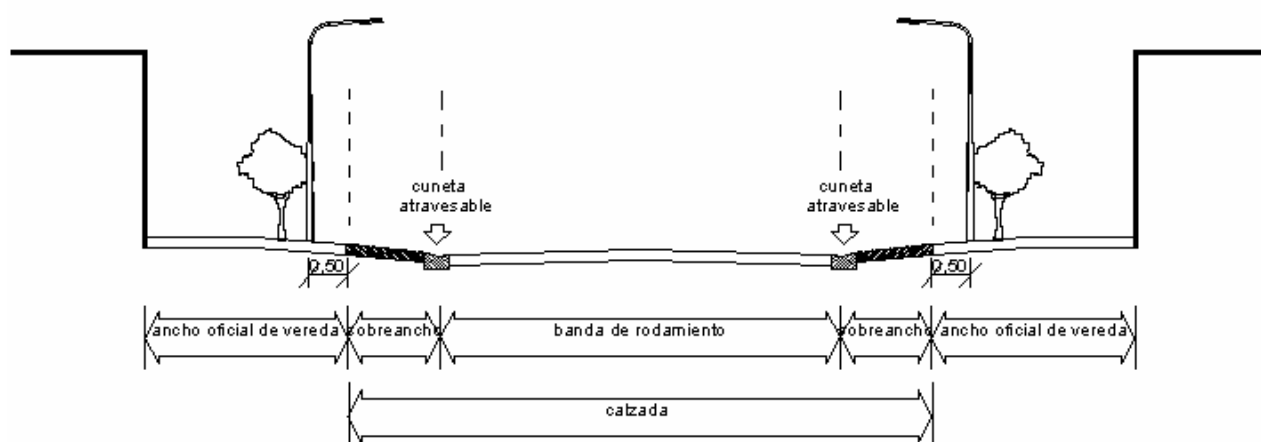
En todas las esquinas será obligatoria la ejecución de rampas de acceso a la calzada, con las características que se detallan más adelante, que favorezcan el tránsito cómodo de todos los peatones y de las personas con movilidad reducida.

En calles barriales ejecutadas según el plan de pavimentación en las cuales se implementó una reducción en la franja pavimentada de la calzada, la “zona de transición” (sobre ancho) destinada al estacionamiento vehicular, se deberá consolidar de acuerdo con las características constructivas y morfológicas que se definan según la particularidad de cada barrio.

Cuando se determine que la “zona de transición” sea construida con algún tipo de pavimento (intertrabado, por ejemplo), la ejecución de las obras corresponderá a las áreas técnicas del Municipio y el costo será asumido por los frentistas. En los casos en que la citada zona se parquee, dicha intervención y su mantenimiento estarán a cargo del vecino, admitiéndose sólo la disposición de césped.

En todos los casos en que se implemente una disminución de las dimensiones a pavimentar de la franja de rodamiento, se deberá incorporar un cordón atravesable, en lugar del cordón tradicional.

En futuras urbanizaciones se deberá prever un ancho mínimo para las veredas de 3 (tres) metros, que permita asegurar un tránsito confortable por parte de los peatones, como así también el correcto desarrollo del arbolado urbano y la adecuada disposición de los elementos del mobiliario urbano. En tal sentido, se deberá prever que la calle mínima sea de 15.00 metros.



**GRAFICO N° 1**

### **3.2.4. NORMAS DE USOS Y OCUPACIÓN DE VEREDAS**

#### *Obligación de construir aceras*

- a) Todo propietario, usufructuario, poseedor, depositario judicial, administrador, tenedor precario de parcelas construidas o baldías, frentistas a calles urbanizadas del ejido, está obligado a construir y mantener en buen estado de conservación la acera de acuerdo a lo establecido en el presente Bloque Temático, siendo facultad del Departamento Ejecutivo Municipal dirigir las actuaciones pertinentes contra uno o varios responsables, en forma conjunta o sucesiva de acuerdo a las circunstancias del caso.
- b) En las parcelas baldías rige la obligatoriedad antes expresada cuando la calle cuente con pavimento y/o cordón. En defecto de ello, se ejecutará una vereda de dimensiones reglamentarias según el presente Código, de contrapiso de hormigón.

## *Características reglamentarias*

### *Generales:*

Las veredas y senderos contemplarán anchos mínimos libres de obstáculos que permitan el paso de personas en silla de ruedas, como así también la utilización de materiales antideslizantes, sin resaltos ni aberturas. La pendiente transversal de los senderos y veredas tendrán un valor máximo de 2% y un mínimo de 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%, superando este valor se la tratará como rampa.

En todas las veredas se deberá dejar una zona de libre circulación, cuyo ancho variará según la zona y el ancho de la vereda, como se especifica más adelante. Se deberá tener en cuenta una altura libre de circulación de 2.20 metros, la cual no será invadida por ningún elemento entorpecedor.

Esta zona se hará a los fines de señalar un corredor sin obstáculos, desde la línea municipal y una paralela a ésta, ejecutada con material reglamentario y delimitada por dos bandas de orientación de piso texturado.

En todos los casos se deberá dejar una zona libre de ocupación desde el cordón (línea oficial de vereda) de 0.50 m, que deberá estar pavimentada en zona central, corredores y zonas mixtas.

En zonas rurales se deberá garantizar la circulación peatonal, previendo para ello un sendero mínimo de 1.50 m de ancho, de suelo natural consolidado o similar.

### *Materiales y diseño*

#### *Diseño de veredas*

Las veredas deberán asegurar la circulación peatonal franca y amena de todas las personas; asimismo constituyen el soporte para la disposición del arbolado público, el mobiliario urbano y los postes correspondientes a las redes de servicios públicos. Con el objeto de satisfacer estas funciones se divide a la vereda en distintos sectores con características particulares en cada uno de ellos:

1. Una **zona de libre tránsito** que va desde la línea municipal y una línea paralela a ésta a distancia definida según el caso, la cual está destinada a la circulación peatonal y está delimitada en lo constructivo por dos bandas de orientación de material distintivo para no videntes. Esta zona deberá estar pavimentada en todos los casos, salvo en las zonas rurales.

**2. Una zona de libre ocupación** que va desde la línea oficial de vereda y a 0.50 m de la misma, que permita el ascenso y descenso de las personas desde los automóviles, que deberá estar pavimentada en zona central, corredores y zonas mixtas y podrá estar pavimentada o parqueizada en los barrios.

**3. Una zona destinada al arbolado público** y a la localización de los elementos del mobiliario urbano, autorizados por el presente Bloque Temático.

#### Materiales reglamentarios

Los materiales reglamentarios para terminación de aceras, que deberán colocarse en las calles con cordón cuneta, cuneta atravesable y/o pavimento deberán cumplir las siguientes características:

Materiales antideslizantes, durables, preferentemente de la región a fin de facilitar su provisión y renovación.

Deberán contemplar las bandas de orientación que incorporen un material distintivo para no videntes, para las cuales podrán utilizarse piezas prefabricadas destinadas a tal fin o piezas de piso texturado con bastones paralelos al sentido de la circulación. El ancho mínimo de cada una de las bandas de orientación será de 0.40 m.

### **3.2.4.1. DISEÑOS ESPECÍFICOS**

#### **Vados y rebajes del cordón**

En el Sector de Ochava se ejecutarán las rampas de acceso a la calzada fuera de la curva determinada por la calzada, inmediatamente a partir de que esta finaliza.

En el área central, centros y corredores: las rampas tendrán un ancho de 3.00 metros, igual al ancho de la senda peatonal. En las demás zonas, tendrán un ancho mínimo de 1.50 metros.

Los vados tendrán una superficie texturada con dibujo en relieve de espina de pez, inmediatamente después del rebaje del cordón. Toda la superficie del vado, incluida la zona texturada para prevención de los ciegos, se pintará o realizará con

materiales coloreados en amarillo vial que ofrezca suficiente contraste con el del solado de la acera para los disminuidos visuales.

Los vados y rebajes de cordón en las aceras se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales. El solado deberá ser antideslizante. No podrán tener barandas.

Los vados y rebajes de cordón deberán construirse en hormigón armado colado in situ con malla de acero de diámetro 0.042 m, cada 0.15 m o con la utilización de hormigón premoldeado.

La superficie del vado que enfrenta el rebaje del cordón, perpendicularmente al eje longitudinal de la acera, llevará una pendiente que se extenderá de acuerdo con la altura del cordón de la acera y con la pendiente transversal de la misma. Las pendientes se fijan según la siguiente tabla:

<b>Altura del cordón h en cm</b>	<b>Pendiente h/1</b>	<b>Pendiente %</b>
< 20	1:10	10,00 %
≥ 20	1:12	8,33 %

Las superficies laterales de acordamiento con la pendiente longitudinal, tendrán una pendiente de identificación, según la que se establezca en la superficie central, tratando que la transición sea suave y nunca con una pendiente mayor que la del tramo central, salvo condiciones existentes, que así lo determinen pudiendo alcanzar el valor máximo de 1:8 (12,50 %).

El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada no superará los 0,02 m. En la zona de cruce peatonal a partir del cordón cuneta de la calzada, la pendiente de la capa del material de repavimentación no podrá tener una pendiente mayor de 1:12 (ú 8,33 %), debiendo en caso de no cumplirse esta condición, tomar los recaudos constructivos correspondientes para evitar el volcamiento de la silla de ruedas o el atascamiento de los apoya pies.

#### **3.2.4.2. RAMPAS EXTERIORES:**

Cuando el desnivel supera el 4% se podrán utilizar rampas con las siguientes características

Pendientes de rampas exteriores:

Relación h/1	Porcentaje	Altura a salvar (m)	Observaciones
1:08	12,50%	< 0,075	Sin descanso
1:10	10,00 %	0,075 < 0,200	Sin descanso
1:12	8,33 %	0,200 < 0,300	Sin descanso
1:12,5	8,00 %	0,300 < 0,500	Sin descanso
1:16	6,25 %	0,500 < 0,750	con descanso
1:16.6	6,00 %	0,750 < 1,000	con descanso
1:20	5,00 %	1,000 < 1,400	con descanso
1:25	4,00 %	1,400	con descanso

Prescripciones en rampas:

La pendiente transversal de las rampas exteriores, en los planos inclinados y en descansos, será inferior al 2 % y superior al 1 %, para evitar la acumulación de agua.

Al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocará un solado de prevención de textura en relieve y color contrastante, con un largo de 0,60 m por el ancho de la rampa.

### 3.2.4.3. NIVELES Y PENDIENTES EN LAS ACERAS

1) El nivel longitudinal en cada punto de la acera estará dado por el nivel del cordón existente o proyectado.

Deberá tener una pendiente transversal positiva (en subida) del 2% hacia la línea municipal.

No se permite el desarrollo de escalones en la acera para acceder a los umbrales, estas diferencias de nivel deberán salvarse dentro del predio.

La pendiente longitudinal de la vereda será inferior al 4 %, superando este valor se la tratará como rampa.

Se tomarán en cuenta las especificaciones establecidas para “Rampas”, del presente Capítulo.

2) Cuando hubiere diferencia de niveles en la acera entre un frente y el siguiente o dentro de un mismo frente, la transición de la rasante entre desniveles, se hará por medio de un plano o superficie cuya pendiente no supere el 6%.

Cuando un predio no esté al nivel oficial, la transición se ejecutará en el interior del predio y por cuenta del propietario del mismo.

3) Cuando por razones topográficas y de hechos existentes previos a la pavimentación no sea posible aplicar las normas establecidas, se preverá una senda que acompañe la pendiente de la calzada, cuyas características se resolverán en cada caso.

#### **3.2.4.4. ENTRADA DE VEHÍCULOS**

A) Cuando para facilitar el ingreso de vehículos a las parcelas deba rebajarse el cordón, esto podrá hacerse sólo hasta los 0.05 m por sobre el nivel superior de la cuneta.

B) Si el nivel de piso del estacionamiento estuviera a una diferencia mayor que la indicada (sea sobre el nivel o bajo nivel) ésta se salvará dentro del predio.

C) La rampa de acceso vehicular tendrá continuidad con el resto de la acera mediante rampas laterales de pendiente máxima 8.33 %.

D) **Materiales:** Cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga, el solado será construido de hormigón o materiales asfálticos sobre contrapiso de hormigón armado de dimensiones según cálculo.

Cuando por una obra nueva o modificaciones en la parcela desapareciese la entrada para vehículos, estará a cargo del propietario reconstruir la acera y el cordón cuneta según los requerimientos reglamentarios.

E) Entre salidas vehiculares, las que no podrán tener más de 6,00 m de ancho, se deberá dejar un espacio mínimo de 1.50 m para seguridad del peatón.

#### **Detalles constructivos**

**A) Juntas de dilatación:** En todos los casos las aceras llevarán juntas de dilatación longitudinales en el encuentro con el cordón cuneta de 1.5 cm y

transversales que se colocarán en correspondencia con ambos ejes medianeros y entre estas juntas se distribuirán paralelamente otras distanciadas no más de 4.00 m entre sí. Las juntas transversales deberán cubrir todo el ancho de la acera y todas en general deberán ser llenadas al ras con brea u otro material de características plásticas y elásticas similares.

**B) Contrapisos:** Todas las aceras asentarán sobre contrapisos de 0.10 cm de espesor como mínimo, construido con hormigón, salvo lo dispuesto para la entrada de vehículos.

### **Infraestructuras**

El proyecto de vereda deberá tener en cuenta las reglamentaciones sobre instalaciones de redes de infraestructura.

#### **Pautas para las obras de infraestructuras en la vía pública:**

**1)** En todas las obras de infraestructura en la Vía Pública deberán tramitar el permiso municipal correspondiente y efectuar previamente las tramitaciones dispuestas en la Resolución 181/95 del ENARGAS.

**2)** En todos los casos, una vez obtenido el permiso municipal y antes de efectuarse las obras, se deberán realizar sondeos manuales transversales a la canalización a fin de corroborar la ubicación de instalaciones subterráneas existentes.

**3)** En los barrios: Toda obra de tendido de red aérea en la vía pública que utilice el sistema de postes deberá ubicar los mismos a 0.50 m de la Línea Oficial de Vereda (L.O.V.), tomando como eje de esta medida el centro del poste. En caso de superposición con otros posteados, se podrá avanzar hasta los 0.70 m, previa autorización municipal, siempre que ello no invada la acera reglamentaria para el tránsito peatonal.

**4)** La ubicación progresiva de los postes será coincidente con la proyección del eje medianero de cada lote, no pudiendo apartarse en ningún caso de dicho eje en más/menos 0.70 metros.

**5)** No está permitida la instalación de postes en las inmediaciones de accesos vehiculares, viviendas particulares o entes oficiales.

**6)** No está permitido el uso de túneles tanto en vereda y/o calzada, debiendo ser las excavaciones a cielo abierto.

**7)** Las perforaciones no deberán hacerse con maquinaria del tipo Hoyadora Hidráulica o similar.

**8)** El espacio delimitado por la línea municipal de ochava, su prolongación y las líneas oficiales de vereda deberá quedar libre de posteo. Además, quedará libre de líneas aéreas el espacio autorizado por el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, para construir cuerpos salientes sobre la línea municipal de ochava.

**9)** Siempre tendrá prioridad la ubicación o instalación de especies arbóreas por sobre la colocación de postes, evitándose lesionar tanto en forma aérea o subterránea las especies vegetales.

Deberá tenerse en cuenta que los árboles no deberán ocupar la prolongación del eje de medianera en una distancia de 0.70 metros hacia cada lado del mismo, espacio destinado a postes y columnas.

**10)** Todos los cruces de calzada con redes se harán en las bocacalles, es decir, cercanos a las esquinas únicamente y en línea recta.

**11)** En los encuentros con las S.E.T. Eléctricas aéreas existentes, de ser necesario deberán sortearse las mismas exclusivamente por medio de:

- Canalización subterránea tipo sifón.
- Desvío a la vereda opuesta una cuadra antes a la S.E.T. aérea.

**12)** En los trabajos a realizar sobre las redes existentes o en construcción, tanto para realizar trabajos de reparación, conexión o tendido, se deberá vallar el sector de trabajo con vallas estables, rígidas, continuas y metálicas, utilizando los colores normados contrastantes, carteles de señalización y prevención de la empresa. El cartel de obra deberá indicar nombre de la empresa, número de permiso municipal, tipo de obra, responsable técnico, domicilio, teléfono, etc.

**13)** Los escombros o tierra producto de la excavación no podrán permanecer en el lugar por tiempo superior a la jornada laboral completa, debiendo ser señalizados y retirados todos los días impidiendo así producir suciedad en la ciudad o dar lugar a accidentes tanto sobre la vereda o la calzada. El retiro de los escombros o tierra se podrá retirar al fin de cada jornada o al inicio de cada jornada en forma continua una vez adoptada la modalidad.

**14)** Las zanjas para cámaras, sifones o simplemente para canalizaciones no podrán permanecer abiertas bajo ningún motivo; deberán ser tapadas con elementos resistentes (tapas de hormigón premoldeado, metálicas o de madera) y a su vez valladas, cubriendo todo el perímetro de la obra, con una altura de las vallas no menor de 1.00 m, debiendo contar con un sistema de encastre entre ellas y ser pintadas con los colores normados.

**15)** El zanjeo en vereda o calzada se realizará a mano, a cielo abierto, dependiendo de la longitud de la zanja, del frente de obra diario (instalación) y de las circunstancias climáticas, pudiéndose efectuar mecánicamente en calzada no pavimentada si lo autoriza previamente la inspección Municipal.

**16)** El responsable no podrá clausurar veredas, calles o caminos con montículos de tierra, escombros, máquinas u otros objetos que impidan la circulación vehicular o peatonal tanto en forma longitudinal o transversal para circular o simplemente para el ingreso a viviendas o predios particulares, debiendo construir puentes o pasarelas metálicas de tipo provisoria y de suficiente resistencia para soportar el peso de los vehículos y/o de los peatones, salvo que en circunstancias particulares lo indique expresamente la inspección municipal.

En el caso de las veredas o pasarelas a construir en calzada el ancho mínimo no será inferior a 1.20 metros y deberá estar señalizado y/o balizado.

**17)** Las obras deberán contar con balizamiento con tensión de seguridad (< de 24 volt) mediante farol de luz roja reglamentaria del tipo permanente en todo lo ancho y largo de la obra siendo del tipo fija en vereda e intermitente en calzadas. En ambos casos las balizas estarán colocadas cada 5 (cinco) metros aproximadamente y en ningún caso está permitido el uso de balizas cuyo funcionamiento sea combustible del tipo líquido, gaseoso o sólido.

**18)** El corte del pavimento se realizará previamente con sierra y en aquellos pavimentos que NO cuenten con 5 (cinco) años de antigüedad se deberá ejecutar el cruce mediante tuneleras. En cuanto a la repavimentación la misma se realizará respetando las disposiciones de este Municipio y reparando hasta la junta de dilatación más próxima y dentro del plazo del Permiso Municipal evitándose así la formación de baches y de accidentes por los mismos.

**19)** La terminación de las tapas de las cámaras deberán ser de forma tal de no producir escalones o desniveles en la vía pública que den lugar a accidentes, debiendo respetar los niveles de vereda reglamentarios, forma, tipo y color de la

vereda del lugar, como así también ser resistentes mecánicamente. En caso de que la vereda existente no sea reglamentaria se resolverá sobre el particular.

**20)** Se deberá respetar sobre Planos Conforme a Obra, presentando en un plazo no mayor a los 10 días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del Permiso Municipal los planos respectivos, en papel y soporte magnético.

**21)** Las empresas, una vez dado de baja un cable, servicio, red, ducto, abonado, acometida, cliente o cambio de tecnología, deberán retirar los elementos (cables, bases, columnas, armarios, bajadas, acometidas, etc. ) dentro de un plazo de 30 (treinta) días de producida la modificación, o detectado por parte del municipio.

Transcurrido dicho plazo se intimará por 30 (treinta) días corridos a su retiro, transcurrido el cual se realizará el mismo con costo y cargo a la empresa responsable.

#### **3.2.4.5. ROTURAS EN CALZADA Y VEREDA**

##### **De las autorizaciones:**

Toda obra en la vía pública en propiedad privada o privada municipal que implique excavaciones, zanjas o pozos, roturas de pavimento en calzadas y/o en veredas, excavaciones de cualquier naturaleza, cambio, agregado de postes, equipos, plantel, conductores o redes en general, deberá tramitar su autorización ante la Municipalidad, en el ámbito del área de Control correspondiente. Las mismas podrán ser por:

- a) Conexiones individuales (domiciliarias) a redes de servicios.
- b) Ejecución de obras lineales (instalaciones o extensiones de redes aéreas, subterráneas o superficiales).
- c) Por trabajos de reparación y/o mantenimiento de redes.
- d) Colocación, cambio, reparación de postes.
- e) Idem de equipos, planteles, líneas.

##### **Conexiones domiciliarias:**

Para las conexiones domiciliarias se solicitará con la anticipación debida en el lugar indicado en el punto anterior.

Dicha solicitud será estrictamente personal y podrá ser llevada a cabo únicamente por el matriculado responsable, por el profesional designado o por el propietario.

La autorización para efectuar la rotura le será entregada únicamente al matriculado responsable o propietario, previa verificación de la situación del solicitante, dominial, libre deuda, regularización edilicia y pago de la correspondiente reparación de pavimento, veredas, etc., a efectuar por el Municipio, de acuerdo a los valores estipulados por la Ordenanza Tributaria vigente. Dicha autorización tendrá un plazo de vigencia para concluir los trabajos, que será estipulado en la misma.

#### **Reparación y/o mantenimiento de redes:**

En todo tipo de trabajos por mantenimiento y/o reparación de redes emplazadas en la vía pública, que produzcan las roturas mencionadas, la empresa prestataria del servicio debe efectuar la reparación acorde a la regla del arte y realizar la correspondiente señalización y balizamiento diurno y nocturno en prevención de posibles accidentes al tránsito vehicular y peatonal. El costo de la reparación de pavimentos o veredas correspondiente será en estos casos liquidado con posterioridad a la rotura efectuada abonada por la empresa prestataria del servicio que corresponda.

#### **Vencimiento de las autorizaciones:**

Toda autorización para efectuar zanjos y/o roturas en la vía pública, tendrá un plazo límite de ejecución, el cual comenzará a contarse a partir de la extensión del correspondiente permiso. El interesado ya sea particular o ente oficial, deberá ajustarse estrictamente al mencionado permiso, con el cual deberá contar para iniciar la obra, como asimismo del comienzo y finalización de los trabajos en el plazo estipulado. Cualquier demora en el comienzo o terminación de las tareas en el espacio público deberá ser planteado por anticipado al Municipio, acompañado del correspondiente justificativo a los efectos de solicitar la prórroga que corresponda, la que será aprobada o no por la Inspección Municipal. No será autorizado trabajo alguno que se encuentre fuera del plazo autorizado.

Vencido el plazo se deberá abonar nuevamente el "Permiso" si a juicio de la inspección municipal las razones expuestas no justifican el atraso.

**De la ejecución de los trabajos:**

Dado que la presente norma tiene por objetivo ordenar la realización de roturas en calzadas y aceras, una vez cumplido el primer paso, sobre la autorización deberá atenderse especialmente la señalización, el balizamiento, pasos-puente de acceso, sendas peatonales, retiro de escombros y tierra, etcétera.

**Señalización:**

Deberán colocarse vallas y carteles con las indicaciones de peligro existente, como asimismo de los posibles desvíos al tránsito vehicular.

Los mismos deberán ser pintados en color blanco y rojo, y de tamaña tal que cumplan en perfecta medida su función preventiva (mínimo 0,60 x 0,60).

**Balizamiento:**

Los lugares afectados por trabajos (zanjas, pozos y/o montículos) deberán estar perfectamente balizados con señales luminosas en cantidad suficiente, que garanticen su visibilidad las 24 hs.

**Pasos-puente de acceso:**

Las entradas a viviendas (peatonal o vehicular) afectadas por éste tipo de trabajos deberán salvarse con el montaje provisorio de elementos que permitan el traspaso de los obstáculos.

Deberán evitarse los montículos depositados sobre el cordón cuneta que interrumpen el normal escurrimiento pluvial ante la eventualidad de una lluvia como asimismo no se autorizará la interrupción total de calzadas o veredas salvo excepciones expresadas fehacientemente en la autorización. La inspección municipal podrá ordenar cambios ante situaciones no contempladas en la presente norma, que tienda a un mejor o correcto ordenamiento de la vía pública en los distintos aspectos señalados.

**Afectación vegetal:**

En la autorización de roturas de veredas, constarán distintas circunstancias en pos de la buena conservación de la especie vegetal o bien de su reposición, esto es cuando deban afectarse árboles o mantos de césped. La inobservancia a tal aspecto, será sancionada, como asimismo serán liquidados con cargo al responsable los costos de trabajos, materiales y especies.

**Responsabilidades:**

Son responsables solidarios por las transgresiones a la presente norma tanto el ejecutor material de la obra, como el comitente y/o propietario del inmueble beneficiado. En el caso de participación de organismos públicos será asumida por la entidad que corresponde o empresa prestataria de servicios adjudicada para ejecutar la obra.

La responsabilidad alcanza también los conceptos de los costos en que hubiera incurrido el Municipio para garantizar la seguridad o salubridad pública, como las multas y/o infracciones que pudieran aplicarse por transgresiones a deberes formales como así también por los costos de los que deba hacerse cargo la Municipalidad.

La empresa y/o particular que ejecute obras en la vía pública, se hará cargo de los daños materiales que se pudieran ocasionar a terceros. Las o los involucrados podrán ser suspendidos en la tramitación de futuros permisos mediante resolución, si no se observa debidamente el cumplimiento de la presente norma.

**Posteado y cableado:**

La colocación, cambio y remoción de postes en la vía pública cumplirá las siguientes pautas:

a) DE LAS AUTORIZACIONES: Toda obra de tendido de red aérea en la vía pública que utilice el sistema de postes deberá tramitar su autorización en la Municipalidad siguiendo los lineamientos establecidos para las excavaciones.

b) EJECUCION DE OBRAS: El ejecutor responsable, deberá solicitar la debida autorización a la Municipalidad acompañando un plano de proyecto de los trabajos que se pretendan ejecutar para supervisar la correcta ubicación de los postes según lo dispuesto en las pautas de seguridad para obras públicas considerando las instalaciones subterráneas que correspondan como así también el arbolado existente.

**De las infracciones:**

En las obras con excavaciones en que no se dé cumplimiento a los plazos y modalidades estipuladas en el presente y que presenten un manifiesto riesgo, puede el Municipio proceder a su inmediato tapado.

Los costos de dichas tareas serán liquidados al responsable a un precio por m<sup>3</sup> = a 2 veces el valor de la reparación de hormigón fijado en la Ordenanza Tarifaria correspondiente, sin perjuicio de las penalidades que correspondan establecidas en el Código de Faltas.

**Señalización o balizamiento incorrecto o faltante:**

Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el Código de Faltas, el Municipio procederá a una inmediata señalización o balizamiento, cuando se considere que existe una situación de riesgo. El costo por cartel de señalamiento y por día será el establecido en el y estará a cargo del responsable de la obra.

**Intimaciones:**

Antes de proceder al tapado, señalización o balizamiento en sectores en infracción, el Municipio, intimará al responsable para que cumpla los plazos otorgados en tales circunstancias, para regularizar las deficiencias detectadas podrán ser computadas en días u horas en función del riesgo que entrañe la obra.

**Pago de multas y/o trabajos ejecutados por el Municipio como consecuencia de inobservancias:**

El pago de multas por infracciones será efectuado según el Código Municipal de Faltas de la siguiente forma:

- a) Se efectuarán los informes correspondientes del área municipal responsable de la inspección.
- b) Se adjuntarán copias de las intimaciones efectuadas.
- c) Se efectuará resolución municipal que determine el costo de la ejecución de los trabajos dispuestos y realizados.
- d) Se notificará de la resolución municipal citada al responsable de la causa el cual tendrá 5 (cinco) días hábiles para efectivizar el pago correspondiente y presentar constancia del mismo a la inspección interviniente.
- e) Transcurrido dicho período y de no mediar pago alguno, se derivarán las actuaciones a la Secretaría Correspondiente de quien dependa el trámite, a efectos de que se emita el certificado de deuda para ser ejecutado vía judicial.

**De la reparación del pavimento:**

Toda rotura del pavimento será reparada por el ejecutor de la obra de acuerdo a la especificación municipal o por el Municipio, por lo cual en este último caso el responsable deberá abonar por tal concepto el monto resultante de multiplicar los metros cuadrados dañados o previstos a dañar por el costo /m2 establecido en la Ordenanza vigente al momento del reconocimiento de pago.

El caso de que se detecte una vez roto el pavimento un daño mayor en superficie que el autorizado y abonado por el interesado, será liquidado el costo emergente de la superficie excedente (la computada oportunamente) para su efectivo pago al Municipio.

#### **Reglamentaciones:**

El Órgano Ejecutivo Municipal deberá reglamentar para cada tipo de obra las características de las mismas de acuerdo a la zona del ejido que se trate, indicando en dicha reglamentación los aspectos constructivos que deberán respetarse.

### **3.2.4.6. ELEMENTOS PERMITIDOS SOBRE VEREDA**

#### **Maceteros en vereda**

Se consideran como tales a los recipientes realizados con el objeto de albergar plantas en su interior.

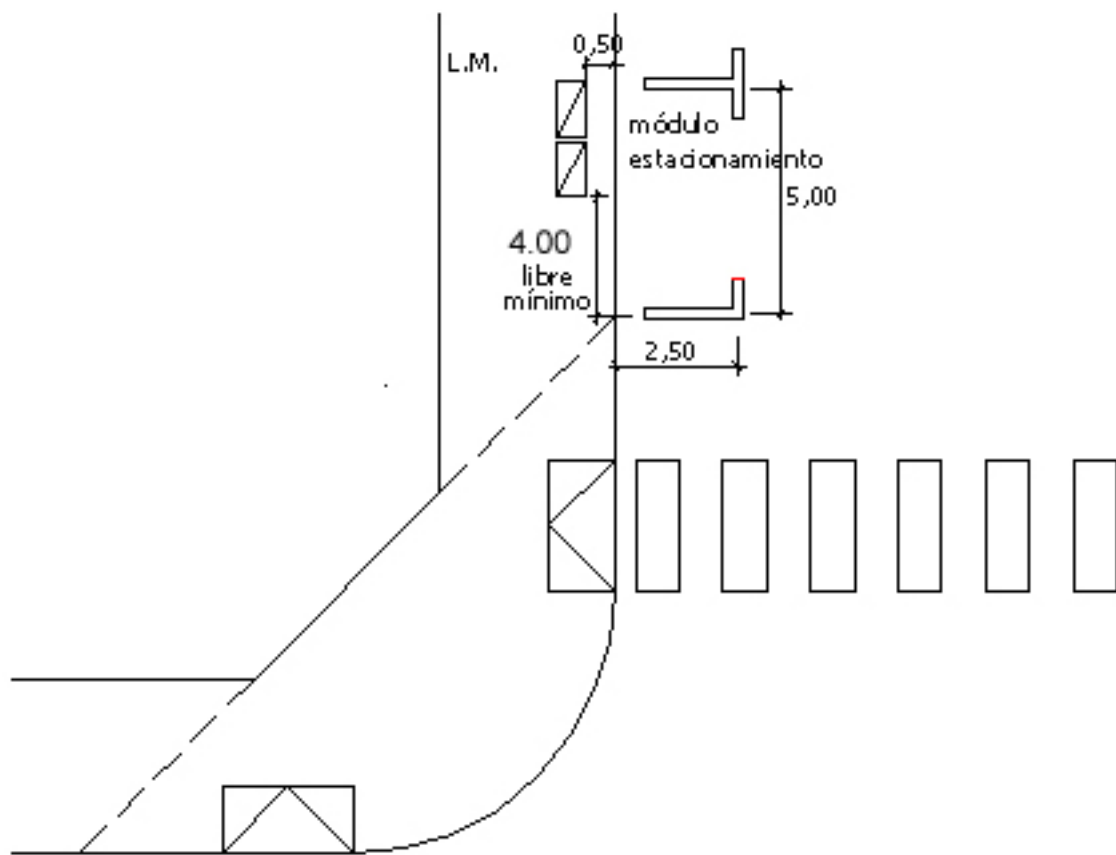
Sólo se permitirá la utilización de maceteros móviles, los cuales deberán situarse sobre la línea de árboles, a 0.50 metros del cordón (L.O.V.) y no podrán ser ubicados en el espacio delimitado por la prolongación de la línea de ochava.

Las especies a plantar serán pequeñas, y no deberán rebasar el perímetro del macetero.

El ancho máximo permitido para el macetero será de 0.50 m y su altura máxima será de 0,40 m desde el nivel de la acera.

Para cualquier trabajo en la vía pública, en el que los maceteros impliquen un obstáculo, el propietario será el responsable de la remoción de los mismos.

Esto regirá para las áreas centrales y para los corredores, con veredas de un mínimo de 3.00 metros.



### Pretilles

En casos debidamente justificados, por razones de riesgo a las personas o bienes, se admitirá la instalación de pretilles en el sector de ochava. Se permitirá su colocación en aquellas intersecciones de arterias que a juicio del Departamento Ejecutivo resulten peligrosas, sólo en la esquina susceptible de recibir la invasión de vehículos desviados por una colisión, es decir la ubicada en la resultante de las dos únicas direcciones de marcha que interceden.

Los mismos se ubicarán solamente siguiendo la curva del cordón de calzada y adjunto a este, en el largo que se extiende entre los dos cruces peatonales. Sus características constructivas y dimensiones serán definidas en el capítulo de Mobiliario Urbano del presente Bloque Temático.

La colocación de los mismos estará a cargo del Municipio.

### **Rejas suspendidas sobre vereda**

Las rejas suspendidas que recojan sobre la fachada en las zonas comerciales no podrán tener soportes verticales; y tanto en sus aspectos constructivos como en sus condiciones de seguridad deberán cumplir con las condiciones establecidas por el Departamento Ejecutivo además de contar con la aprobación de la Dirección de Obras Particulares en lo concerniente a la estabilidad y a los aspectos constructivos, por realizarse en esta Dirección el visado de los planos de vereda.

Las rejas desmontables que protejan vidrieras no podrán estar apoyadas o depositadas en la vía pública, las mismas deberán alojarse en el interior del local.

Las rejas instaladas previa aprobación del presente Bloque Temático y que no cumplan con alguno de los requisitos exigidos por el mismo, podrán permanecer sin modificaciones, en un plazo correspondiente a 5 (cinco años). El órgano ejecutivo deberá implementar programas de acción, mediante los cuales, la readecuación de estos elementos, sea factible, sin generar mayores perjuicios a los interesados. Este tipo de programas deberán contar con la participación y acción concertada con el sector de comerciantes, e instituciones directamente relacionadas con la temática.

### **Aceras autorizadas**

La autorización para utilizar material no reglamentario significa que la acera deja de ser reglamentaria para transformarse en acera autorizada.

Esta autorización no involucra a los linderos quienes aunque quieran dar continuidad a materiales o diseños no reglamentarios deberán tramitar su autorización.

Los materiales autorizados serán los que la autoridad de aplicación disponga de acuerdo a cada requerimiento particular.

### **Aceras deterioradas por trabajos públicos:**

Una acera destruida parcial o totalmente, a consecuencia de los trabajos realizados por la Municipalidad, Empresas de Servicios Públicos o autorizados, será reparada o construida por el causante en un lapso no mayor de diez (10) días corridos, según el siguiente criterio, pudiendo el propietario avisar a la Municipalidad la necesidad de la reparación o construcción.

a) **Acera con solado permitido por disposiciones anteriores a este Bloque Temático:** los deterioros ocasionados a una acera ejecutada con esas características deben repararse con materiales iguales o similares a los existentes antes de la destrucción, respetando la traza y el diseño.

b) **Acera con solado permitido por este Bloque Temático:** los deterioros ocasionados a una acera ejecutada con los elementos permitidos por este Bloque Temático se repararán con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción. Sólo se tolerará diferencia de matiz en la coloración.

c) En los casos mencionados en **3.9 a)** y **3.9 b)** cuando los deterioros o destrucción afecten al 70 % de la acera, ésta deberá rehacerse completa con materiales reglamentarios, debiendo previamente dar aviso a la autoridad de aplicación.

d) **Acera con solado especial autorizado por la Dirección:** los deterioros ocasionados a una acera con solado especial autorizado por la Dirección según lo establecido en el punto **3.8** se repararán con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción, los que serán provistos por el propietario.

e) La acera será rehecha en su totalidad con materiales reglamentarios cuando el propietario no cumpla con esta obligación, quedando a cargo de éste el costo de la obra. En todo caso se excluirá del precio anterior el correspondiente al relleno, compactado y contrapiso.

f) Cuando los deterioros o destrucción afecten al espacio de ubicación de la franja de orientación, deberá incluísela.

#### **3.2.4.7. EJECUCIÓN DE ACERAS**

##### **Aceras existentes:**

Todas las aceras que al momento de sancionarse el presente Bloque Temático estuvieran construidas en forma reglamentaria de acuerdo con las disposiciones vigentes y aprobadas, mantendrán su condición, no estando los propietarios obligados a modificar sus aceras para adaptarlas a la nueva reglamentación; salvo en lo referido a asegurar la transitabilidad, debiendo ejecutar rampas reglamentarias, bandas de orientación y demás obras necesarias para lograr dicho fin.

*Reparación:*

Las veredas dañadas deberán repararse con el material en que estaban originalmente construidas, siempre y cuando la parte a reconstruir sea menor del 70 %, el material sea antideslizante, se asegure la transitabilidad y se coloque la banda de orientación.

En aquellas veredas cuya reparación implique más del 70 % de la misma, será obligatorio la reconstrucción total en un todo de acuerdo con el presente Bloque Temático.

*Constatación:*

No ejecutada la construcción de la acera, el Departamento Ejecutivo comprobará la infracción mediante acta de constatación de las dependencias competentes, las que además deberán informar acerca de los trabajos a realizar, el inmueble afectado y la persona responsable.

*Intimación:*

Constatada la infracción, el Órgano Ejecutivo podrá dictar resolución intimando la ejecución de la obra dentro de un plazo que no podrá exceder de noventa (90) días corridos a partir de su notificación, bajo apercibimiento de lo dispuesto

*Construcción:*

No cumplida la intimación en el plazo fijado, el Municipio construirá el contrapiso de la vereda mínima.

El costo de los trabajos realizados por el Municipio será a costa del propietario u otras personas responsables mencionadas en el punto **3.1 A).**

**Construcción posterior al plazo**

El propietario o responsable no podrá realizar trabajos por su cuenta si el Municipio ha comenzado la construcción o ha adjudicado la obra en el caso que la misma fuera realizada por otra empresa. Si el propietario igual realizara la construcción, deberá abonar al Municipio los gastos en que este incurra y los daños y perjuicios que le provocare.

### **Utilidad publica**

El Municipio podrá declarar de utilidad pública la construcción de aceras en un determinado sector o arteria en cuyo caso se aplicará el procedimiento antes enunciado.

#### **3.2.4.8. MOBILIARIO URBANO**

##### *1. Obras en las vías públicas.*

Estarán señalizadas y protegidas por vallas estables, rígidas y continuas, de colores contrastantes y luces rojas permanentes, disponiendo los elementos de manera que los ciegos y disminuidos visuales pueden detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

Las zanjas o pozos hechos en la calzada y en la acera se deberán cubrir con superficies uniformes, indeformables, no desplazables, al mismo nivel del solado y colocadas sobre refuerzos, para permitir el paso de personas con movilidad reducida, especialmente usuarios de sillas de ruedas.

Cuando las obras reduzcan el volumen libre de riesgo de la acera se deberá construir un itinerario peatonal alternativo de 0.90 m de ancho, considerando que cualquier desnivel será salvado mediante rampa.

##### *2. Refugios en cruces peatonales.*

El ancho mínimo del refugio será de 1.20 m. La diferencia de nivel entre calzada y refugio se salvará interrumpiendo el refugio y manteniendo el nivel de la calzada en un paso mínimo de 1.20 m en coincidencia con la senda de cruce peatonal. Si el ancho del refugio lo permite, se realizarán dos vados con una separación mínima de 1.20 m

#### **3.2.5. CERCOS.**

##### *1. Obligación de construir cercos:*

Todo propietario, usufructuario, poseedor, depositario judicial, administrador, tenedor precario está obligado a construir y mantener en buen estado el cerco de

acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza, siendo facultad del Departamento Ejecutivo Municipal dirigir las actuaciones pertinentes contra uno o varios responsables, en forma conjunta o sucesiva de acuerdo a las circunstancias del caso.-

La obligación de construir el cerco reglamentario separando la propiedad privada de la pública rige para aquellos predios baldíos o cuya edificación terminada se encontrase en estado de abandono.-

En este último caso si la construcción configurara de por si un cerramiento al acceso, sólo será necesario completar los espacios que eventualmente fueran practicables. Los cercos de obras en construcción se rigen por lo dispuesto en 4.1.-

El cerco será construido de acuerdo con las previsiones de esta reglamentación, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado no permita una reparación adecuada.-

#### *2. Materiales reglamentarios:*

Los cercos se deberán construir con materiales incombustibles pudiendo utilizarse ladrillo común o hueco, bloques de cemento, premoldeados de hormigón, piedra, reja, alambrado de tipo romboidal con estructura de soporte cada 3 metros.-

#### *3. Detalles constructivos:*

La altura mínima del cerco será de 2 metros y en caso de construirse con material opaco se dispondrá de tal forma o combinará con otro material de modo que se posibilite la visión al interior del predio.-

Se construirá de acuerdo a las reglas del arte considerando su estabilidad y si se adosara a finca lindera se ejecutará una aislación hidrófuga que evite la transmisión de la humedad a la mencionada construcción.-

TERMINACIÓN: el paramento exterior deberá lucir liso y libre de rebabas o material en exceso proveniente del mortero de asiento.-

#### *4. Acceso a Solares Baldíos:*

Obligatoriedad de librar el acceso: se deberá dejar obligatoriamente accesos de 2,80 metros mínimos a los solares, para permitir la limpieza de los mismos. Estos estarán cerrados con portones de altura mínima de 2.00 metros sin elementos horizontales que limiten la altura de vehículos que pudieran ingresar al baldío. Además no deberán impedir la visibilidad al interior del solar.-

En el caso que no lo posea el Municipio lo podrá ejecutar a costo a pagar por el propietario

### **3.3. DE LAS FACHADAS.**

El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas es libre, en tanto no se oponga al decoro, estética y reglas del buen arte. En la zona urbana, será obligatorio el revoque de las fachadas y medianeras visibles desde la vía pública, salvo que se adopte una solución aceptable en términos estéticos y de resolución térmica e hidrófuga con materiales aprobados.

Queda prohibido colocar en los frentes: defensas, rejas o barrotes que molesten el tránsito como también puertas, ventanas, etc., que abran hacia afuera.-

#### **3.3.1. TOLDOS Y MARQUESINAS**

Determinense las siguientes definiciones, tipos y dimensiones para la instalación de toldos y marquesinas en los locales en la vía pública de nuestra ciudad.-

##### **Definiciones:**

*MARQUESINAS:* Cubierta no transitable que avanza sobre la vía pública desde su fachada.-

*TOLDOS:* Cubierta no transitable de tela o similar, que se tiende sobre la vía pública.-

##### **Tipos:**

*VOLADIZO:* Sustentada desde la fachada, podrán hacerse en el frente separándola de los límites laterales de la construcción pudiendo ocupar no más del 70 % del largo de la fachada.- No superara los 40 centímetros de voladizo en el caso de las marquesinas y toldos no más de 1,00 metro

*CON APOYO:* No se permitirá apoyar marquesinas sobre la vía pública

**Dimensiones:**

*Altura:* La altura mínima de colocación de la marquesina no podrá ser menor a 3 metros medidos a partir del nivel municipal de vereda, permitiéndose 2.50 m. de altura mínima sobre vereda para los toldos que deberán ser rebatibles.

Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, éstas cubiertas deberán estar a no menos de 0.50 m. de dichos elementos

**Para su construcción se adoptarán los siguientes materiales:**

- a) No se permitirán estructuras de hormigón armado (Hº Aº).-
- b) Se permitirán materiales que posibiliten desarmar la cubierta con facilidad.-
- c) Cuando tenga vidrios, éstos deben ser armados y se incorporarán a la estructura o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas.-
- d) Cuando posean instalación eléctrica, será convenientemente embutida y aislada.-
- e) No se admitirán cerramientos laterales que interrumpan la acera longitudinal ni transversalmente.-
- f) RESPECTO A SU ESTRUCTURA, SE TENDRÁ EN CUENTA:
  - Los soportes no tendrán cantos vivos y su diámetro o lados no pasarán los 10 cm.-
  - En el sector comprendido por la proyección de la línea municipal de ochava, no se permitirá emplazamiento de estructura con apoyo.-
- g)

Los toldos se plegarán hacia el muro de fachada y hacia el voladizo que le sirve de sostén.-

En cualquier posición, los toldos o marquesinas no impedirán la vista de chapas de nomenclatura y señalamiento oficial de las calles u otras señales viales.-

**Retiro de marquesinas y toldos.**

- a) El Departamento Ejecutivo puede exigir, en el plazo de 30 días, el retiro o la reforma de la marquesina o toldo y sus soportes, sean anteriores o no a la vigencia de la presente Ordenanza, cuando de descuide el buen estado de

conservación o cuando lo considere necesario por razones de interés público, estético, funcional o de seguridad (reducción de ancho de la acera, colocación de árboles o instalaciones de elementos para el servicio público, etc.); las reformas y el retiro quedarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna. A las estructuras anteriores a la vigencia de éstas normas que no cumplan con lo establecido, se les dará un plazo máximo de un año de permanencia, siempre que el local no sufra reformas o cambie de razón social.-

**Para la colocación de toldos y marquesinas se deberá cumplimentar la siguiente documentación:**

A) El solicitante presentará planos o croquis por duplicado en escala 1:20, donde constará:

- El espacio de la acera en el cual se propone la instalación de la obra.-
- Demarcación de los lugares donde se hallen emplazados los árboles, instalaciones e infraestructura, servicio público y mobiliario urbano.-
- Proyección del toldo desplegado.-
- Corte transversal.-
- Memoria escrita especificando materiales a utilizar

**Para la aprobación de la colocación de toldos y marquesinas, en todos los casos, se deberá respetar la siguiente tramitación:**

a) La documentación se presentará en la Municipalidad para su aprobación y deberá contar con la aprobación de la Dirección de Comercio e Industria.-

b) La Municipalidad otorgará el Permiso de Obra correspondiente a la documentación aprobada.-

c) La Municipalidad a través de la División Inspecciones de Obras, tendrá a su cargo la vigilancia estricta del cumplimiento de las normas vigentes en la materia y registrará administrativamente las solicitudes e infracciones.

### **3.3.2. ALTURA DE LOS EDIFICIOS**

Se fijarán en todos los casos las alturas máximas de acuerdo a las normas urbanísticas y a la zonificación correspondiente.-

### **3.4. DE LOS LOCALES y DE LOS PATIOS**

A los efectos de éste reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

*LOS LOCALES DE PRIMERA CLASE:* bibliotecas y billares privados, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living-rooms, oficinas, salas, salas para juegos infantiles y tocadores.-

*LOCALES DE SEGUNDA CLASE:* ante comedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio y lavaderos privados.-

*LOCALES DE TERCERA CLASE:* antecocinas, baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, guardarropas colectivos, y retretes. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no exceden de una superficie de 2.25 m<sup>2</sup> e integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m<sup>2</sup>.-

*LOCALES DE CUARTA CLASE:* bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.-

*LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN:* La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. El Departamento de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior. Asimismo, el Departamento podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaría.-

### **3.4.1. ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES.**

#### **Generalidades:**

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de 2.20 m. y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.-

#### **Alturas mínimas de locales:**

Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

- ♦ Para locales de negocio de una superficie no mayor de 21 m<sup>2</sup> y la profundidad máxima de 6 m 2.60 m.-
- ♦ Para locales de negocio de mayor superficie y/o profundidad 3.00 m.-
- ♦ Para locales de primera clase 2.50 m.-
- ♦ Para locales de segunda y tercera clase 2.20 m.-

Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada, por medio de aberturas, se los considerará de primera clase a los efectos de determinar su altura mínima.

Para locales no determinados en este Reglamento, la Municipalidad queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2.40 m.

#### **Alturas mínimas de Locales en dúplex y entresijos en negocio:**

Para los locales de primera clase en edificios " DÚPLEX " de casa - habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2.40 m. En caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2.20 m. en su menor altura.

##### ***1. Altura mínima de locales en subsuelo:***

Los locales de primera, segunda y tercera clase, ubicados en subsuelo o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la ventilación

## **2. Relaciones de altura con profundidad:**

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios, se aumentarán de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0.10 m.

### **3.4.2. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES.**

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.-

#### **Locales de primera:**

Las áreas y lados mínimos de los locales de primera, serán los siguientes:

<b>LOCALES</b>	<b>Lado mínimo m<sup>2</sup></b>	<b>Área mínima m<sup>2</sup></b>
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3.00	16.00
Cuando la unidad locativa posea varios locales:		
Por lo menos un local, tendrá	2.50	10.00
Los demás tendrán	2.00	6.00

#### **Locales de segunda clase:**

Las cocinas y habitaciones de servicio tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

**COCINAS:** área mínima 3.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1.50 m. En edificios de vivienda colectiva la cocina de la vivienda deberá tener un lado mínimo de 2.00 m y un área mínima de 4.00 m<sup>2</sup> (decreto Nacional 914/97)

**HABITACIONES DE SERVICIO:** lado mínimo 1.80 m. y áreas mínimas: si tienen ropero embutido 4.00 m<sup>2</sup>. de superficie libre y 5.00 m<sup>2</sup>. si no lo tienen.-

**Locales de tercera clase:**

*Espacios para cocinar.* Son los espacios mínimos destinados a cocinar que no llegan a categoría de cocina y que deben estar abiertos a otro local. No pueden estar cerrados. Tendrán una superficie máxima de 2.25 m.

*Baños y Retretes:*

**DIMENSIONES MÍNIMAS:** Cuando la superficie total de la unidad de vivienda supera los 35.00 m<sup>2</sup> de uso exclusivo, incluidas las áreas de servicio, por lo menos un baño tendrá un área mínima de 3.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.20 m.-

En edificios de vivienda colectiva, la vivienda deberá tener por lo menos un baño practicable de 1.50 m x 2.20 m. Los baños y los retretes tendrán área y lados mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan como sigue, salvo lo dispuesto específicamente sobre discapacitados.

LOCAL	DUCHA		INODOR O	LAVABO	BIDÉ	ÁREA	LADO
	Con bañera	Sin bañera					
BAÑO	+		+	+	+	3.00	1.20
		+	+	+	+	1.90	0.90
	+		+	+		2.20	1.20
		+	+	+		1.50	0.90
		+	+			1.00	0.75
		+				0.81	0.75
RETRETE			+	+	+	1.50	0.90
			+	+		1.00	0.90
			+			0.81	0.75

Cuando se ubiquen artefactos confinados entre paredes el lado mínimo es de 0.75 m. Las medidas mínimas del local, que no podrán ser menores a las indicadas en la tabla, responderán además a la ubicación de los artefactos, espacio de uso, apertura de puerta, etc., elementos que se indicarán en plano.-

### 3.4.3. DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

#### **Iluminación y ventilación de locales de 1º y 2º Clase:**

Todos los locales de 1ra. y 2da. clase recibirán aire y luz de la calle o del centro de manzana y los de 2da. clase podrán además recibirla de un patio principal.-

Los locales de 1ra. y 2da. clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$$I = \frac{A}{X}$$

En donde **I** es el área mínima de vano de iluminación, **A** es el área del local y **X** son las condiciones de ubicación del vano.-

Para determinar **X**, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

Ubicación del vano	Vano que de a patios Reglamentarios	Vano que de a la calle o al centro de manzana
Bajo parte cubierta	6	8
Libre de parte cubierta	7	9

**Iluminación y ventilación de locales de 1ra. Y 2da. Clase que sean profundos:**

Cuando la profundidad **B** de un local sea más de dos veces que el lado menor **A** y siempre que el vano esté colocado en el lado menor o dentro de los tercios extremos del lado mayor, se aplicará la formula siguiente:

$$I = \frac{A}{X} + (R - 1,5) \text{ EN DONDE } R = \frac{b}{a} \text{ (ver figura 2)}$$

Para el área mínima de la parte abrible de las aberturas de los locales de primera y segunda clase, se aplicará la siguiente fórmula:

$$K = \frac{I}{3} ; \text{ en donde } I \text{ es la superficie de iluminación y } K \text{ la parte abrible.-}$$

En la parte superior del muro que corresponda al patio, la calle o el centro de la manzana, deberá haber un sistema regulable de ventilación que garantice la circulación de aire en los locales de primera y segunda clase y que tenga, como mínimo, una superficie útil de 0.05 m<sup>2</sup> por cada 10.00 m<sup>2</sup> o fracción que tenga el local a que corresponda. Aún en los casos en que se utilicen extractores mecánicos o sistemas de aire acondicionado debe cumplirse con los requisitos determinados para ventilación por vanos y conductos.-

Las cocinas, además de la ventilación por vanos, deben tener conductos de tiraje para campana.-

### **Iluminación y ventilación en locales de 3ra. Clase:**

Cuando las antecocinas, baños, espacios para cocinar y retretes den sobre la vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2.00 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.-

Los locales de 3ra. Clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0.50m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable.-

Los conductos y ventilación serán individuales, preferentemente prefabricadas, con la superficie interna perfectamente lisa. En su recorrido no

formarán ángulos mayores de 45 ° con respecto a la vertical. Sólo podrán tener, en su iniciación, un trazado horizontal no mayor de 1.20 m.

Los conductos de ventilación arrancarán dentro del quinto superior de la altura que corresponda al local.

Los conductos rematarán por lo menos a 0.50 m. sobre el techo y a 2.00 m. en caso de tratarse de azoteas con acceso.-

En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que los olores no molesten a los locales adyacentes.-

Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación, al estar abiertos, dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente. Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos, de recorrido y remate, que los conductos de ventilación.-

Las secciones de los conductos de ventilación serán las siguientes:

- ◆ Para antecocinas, cuarto de roperos, despensas 2 pulg.
- ◆ Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar, guardarropas colectivos y retretes 4 pulg
- ◆ Para cuartos de máquinas, garajes (por cada 25.00 m<sup>2</sup> o fracción) 6 pulg

Los baños, cuartos de máquinas, espacios para cocinar, garajes y retretes tendrán, además de los conductos para ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el quinto inferior de la altura del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación. Las caras internas de estos canales serán perfectamente lisas y contarán con una sección del 50 % de la que corresponda a los conductos de ventilación.-

En las cocinas y espacios para cocinar se colocarán sobre el artefacto cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 4 pulgadas.

### **3.5 ACCESIBILIDAD PARA DISCAPACITADOS**

### **3.5.1. EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA.**

Decreto Nacional 914/97 –

#### **Locales sanitarios para personas con movilidad reducida.**

a) Todo edificio con asistencia de público, sea de propiedad pública o privada, a los efectos de proporcionar accesibilidad física al público en general y a los puestos de trabajo, cuando la normativa municipal establezca la obligatoriedad de instalar servicios sanitarios convencionales, contará con un “servicio sanitario especial para personas con movilidad reducida”.

b) Los locales sanitarios para personas con movilidad reducida serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios y que permitan el paso de una silla de ruedas y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescripto en el apartado

c) Las antecámaras y locales sanitarios para personas con movilidad reducida permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior. No obstante si esto no fuera factible, el giro podrá realizarse fuera del local, en una zona libre y al mismo nivel, inmediata al local.

d) Se colocará un inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0.80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0.30 m del otro lado del artefacto, ambas por el largo del artefacto, su conexión y sistema de limpieza posterior, mas 0.90 m y frente al artefacto el ancho del mismo por 0.90 m de largo.

e) Se colocará un lavabo de colgar (sin pedestal) o una mesada con bacha, a una altura de 0.85 m  $\pm$  0.05 m con respecto al nivel del solado, ambos con espejo ubicado a una altura de 0.90 m del nivel del solado, con ancho mínimo de 0.50 m, ligeramente inclinado hacia delante con un ángulo de 10°. La superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de 1.00 m frente al artefacto por un ancho de 0.40 m a cada lado del eje del artefacto, que se podrá superponer a las superficies de aproximación de otros artefactos. El lavabo o la mesada con bacha permitirán el acceso por debajo de los mismos.

#### **Anchos de pasillos:**

El ancho mínimo de los pasillos internos de casa habitación será de 0,80 m.

En el caso de otros tipos de edificios el ancho será calculado de acuerdo a su función con un ancho mínimo 1,20.

### **3.5.2. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD RESTRINGIDA**

#### **Senderos y veredas:**

Los solados serán antideslizantes, sin resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0.02 m. Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante.

Los árboles que se situén en estos itinerarios no interrumpirán la circulación y tendrán cubiertos los alcorques con rejas o elementos perforados, enrasados con el pavimento circundante.

En senderos parquizados se instalarán pasamanos que sirvan de apoyo para las personas con movilidad reducida.

Se deberá tener en cuenta el acceso a las playas fluviales.-

#### **Escaleras exteriores:**

Se tomarán en cuenta las especificaciones establecidas en “escaleras principales”. En el diseño de las escaleras exteriores se debe tener en cuenta el escurrimiento del agua de lluvia.

#### **Servicios sanitario público:**

Los servicios sanitarios públicos deberán ser accesibles y utilizables por personas con movilidad reducida.

#### **Estacionamiento de vehículos:**

El estacionamiento descubierto debe disponerse de “módulos de estacionamiento especial” de 6.50 m de largo por 3.50 m de ancho, para el estacionamiento exclusivo de automóviles que transportan personas con movilidad

reducida o que son conducidos por ellas, los que deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondientes uno (1) por cada 50 módulos convencionales

## **BLOQUE TEMATICO 1**

### **CAPITULO 3. NORMAS GENERALES AMBIENTALES**

#### **GESTIÓN AMBIENTAL**

La Gestión Ambiental se define como el conjunto de Normas Y políticas que permiten mantener en forma racional los recurso naturales y controlar que las actividades de los habitantes y sus acciones no generen impactos negativos sobre el ambiente en general.

El ambiente se define como todo el contexto que rodea en este caso a la comunidad y sus habitantes, integrando ello el conjunto de valores culturales, sociales, pautas de vida, convivencia y recursos naturales.

A su vez las actividades del hombre generan o emiten desechos de distinto tipo que pueden causar contaminación de distinto tipo.

La presentación de un informe determinando el alcance de: evaluación impacto urbano ambiental, estudio Ambiental, deberá ser solicitado en los casos que se detallan a continuación:

#### ***Casos que pueden Causar Alteración Ambiental***

El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental.

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al subsistema de evaluación:

- Proyecto y/o habilitación de Industrias
- Proyecto y/o habilitación de depósitos
- Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales
- Cambios del estado parcelario
- Loteos para usos industriales

- Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)
- Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)
- Proyecto equipamientos especiales (cementeros, terminales de ómnibus, edificios institucionales, etc.).
- Instalaciones para la disposición, transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.
- Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.
- Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público.
- Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central
- Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos, etc.)
- Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, de índole pública o privada.
- Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.
- Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.)
- Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los arroyos.
- Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.)
- Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartódromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.)

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

### ***Evaluación de Impacto Ambiental o Informe de Evacuación Ambiental***

La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) o informe de Impacto Ambiental es un instrumento preventivo de gestión ambiental, que pretende controlar las repercusiones ambientales de las actuaciones en el nivel de Proyecto, antes de que sea ejecutado.

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores del Capítulo 5 del presente Código y teniendo en cuenta especialmente:

- a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b) Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d) Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de población humana, y fauna del lugar
- e) Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación, Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

### ***Control Ambiental de las Actividades en General***

El Municipio o Comisión de Fomento, además controlara que se respeten Normas de Convivencia ambientales

- Ruidos Molestos
- Emisión de gases contaminantes
- Emisión de líquidos contaminantes
- Inobservancia de Normas sobre áreas en riesgo ambiental
- Deforestación o talado de árboles sin permiso
- Interrupción del sistema de riego.
- Actividades agropecuarias no permitidas en el área urbana o áreas especiales.

## **BLOQUE TEMATICO 1**

### **CAPITULO 4: NORMAS GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO**

#### **ESPACIOS VERDES Y/O RECREATIVOS:**

##### ***Introducción.***

La mayoría de las actividades de recreación o esparcimiento del tiempo libre tanto de los residentes o de los turistas que visitan una localidad son desarrolladas en espacios de carácter urbano o periurbanos a las que podemos sumarle excursiones a sitios de lugares más alejados.

La recreación según los análisis efectuados puede ser del tipo selectivo, popular y social según las tendencias de las personas y de las ofertas del medio.

En cuanto a las formas que toma la recreación; básicamente se refiere a la disponibilidad de tiempo libre de los individuos que comúnmente conforma el tiempo disponible de fin de jornada, el tiempo libre de fin de semanas o feriados y el tiempo libre vacacional. Ésta forma tipológica se asocia directamente a lo que es denominado demanda recreacional.

En las localidades rurales con bajo equipamiento social y baja posibilidad de desarrollo de otras actividades, sería deseable que se desarrollen las áreas y espacios públicos en función del objetivo de satisfacer demandas y crear nuevas vinculado con la posibilidad de ofrecer alternativas recreativas

Deberá estar desarrollada con el objetivo de satisfacer con el equipamiento a introducir la diversidad de necesidades de los individuos de los cinco grandes grupos etáreos; niños, adolescentes, jóvenes, adultos y personas de la tercera edad en proporción a las demandas de cada uno de ellos.

Incluye todos los tipos de servicios que puede utilizar el hombre urbano-rural en el uso de su tiempo libre, dimensionados de acuerdo a la escala de la comunidad de la que se trate.

Podrá comprender los siguientes servicios bajo espacio cubierto:

Micro-cines, micro-teatros

Museos, bibliotecas

Bares, heladerías, restaurantes

Sedes de clubes (familiares, de actividades para la tercera edad, de jóvenes, etc.),

Gimnasios

Lugares para espectáculos nocturnos

Podrá comprender lugares al aire libre o espacios abiertos como:

Plazas, parques, y áreas arboladas para realizar paseos (caminatas, cabalgatas o por ejemplo salidas en bicicleta)

Centros deportivos, canchas de fútbol u otros deportes

Piscinas y/o balnearios, áreas de picnic, etc.

Asimismo para los atractivos que se encuentran en el interior de la planta urbana o en su proximidad se deberán incorporar dentro de la oferta recreacional para los habitantes de la localidad o turismo de paso.<sup>1</sup>

Finalmente, también está considerado dentro de la oferta recreacional (que se desarrolla en espacios puntuales o en los corredores de articulación de la planta) las fiestas populares o tradicionales, fiestas públicas de conmemoración patria, acontecimientos deportivos como maratones, carreras, etc.), festividades religiosas, etc.<sup>2</sup>

Es necesario que cada Localidad desarrolle un dimensionamiento de cada actividad con su naturaleza y sus características propias para poder evaluar la localización en todo el sistema creado en las propuestas

Por otra parte, otro criterio a considerar es el proveniente de las propuestas que contemplan las directrices generales y particulares que se originan en base a requerimientos sociales para la instalación de los diferentes usos del suelo, (del cual forma parte el ámbito turístico - recreativo pero que debe estar en concordancia a la totalidad de los usos del suelo) como también la oferta ambiental de cada localidad

---

<sup>1</sup> Nota: Con referencia al ámbito turístico, éste ha sido tratado en un apartado diferente por las características e incumbencias que posee desde el punto de vista económico y productivo para las localidades en tratamiento.

<sup>2</sup> Nota: En este sentido se los considera dentro de los atractivos culturales intangibles.

para la factibilidad de instalación de cada uno de ellos, en función del escenario temporal acordado para el desarrollo del presente plan.

Por ello, se consideran aquí las directrices de los usos del suelo tomando como marco general de ordenamiento para todas las localidades el mismo criterio de división del suelo de la localidad, en dos grandes áreas:

Área Urbana

Área Rural

En dicho sentido se indicaron espacios recreativos y espacios del sistema de espacios verdes vinculados a la existencia actual (emergente del diagnóstico realizado en la primera etapa) lo que desde el punto de vista físico confirmó las carencias y /o necesidades recreativas expresadas por los informantes clave durante las entrevistas realizadas

Por otra parte, como surge del diagnóstico de las localidades poseen un déficit tanto en lo correspondiente a espacios verdes, sea la disponibilidad de tierra para albergar el uso, como en lo referente a consolidación de los mismos. Con lo cual y por la importante demanda de espacios abiertos de encuentro social, es que se priorizó destinar superficie de suelo para garantizar este tipo de espacios que contribuyan al mismo tiempo a mitigar el desarrollo del tipo de patologías mencionadas con anterioridad, en especial en referencia a los grupos etéreos de adolescentes y jóvenes.

A lo anteriormente expresado se le agrega una condicionante fundamental que está dada por la variable climática que obliga necesariamente a la consideración de una proporción mayor de espacios cubiertos para el desarrollo de actividades recreacionales en ambas localidades.

Las localizaciones de los espacios recreativos y verdes con sus características propias surgen de los distintos análisis realizados en la etapa diagnóstica y de las aptitudes propias de cada lugar definida con la metodología de Unidades Ambientales

Simultáneamente a ello se pudo establecer una visión clara de las diferentes potencialidades de los espacios públicos actuales y viables sobre los cuales pautar las propuestas de lineamientos de intervención para su puesta en valor.

El otro aporte efectuado en las propuestas y lineamientos estratégicos es la de crear un sistema estructurado de espacios públicos y áreas recreativas que conformen una trama potenciando los espacios recreativos actuales, partiendo del núcleo central de mayor concentración, articulando sobre la planta urbana un conjunto de intervenciones de distintas escalas que integran el concepto de sistema

Este conjunto de acciones deberán ser acompañadas con programas de arbolado urbano, equipamiento urbano, obras de protección y control ambiental las cuales han sido definidas en los lineamientos estratégicos

## **BLOQUE TEMATICO 1**

### **CAPITULO 5: NORMAS DE GESTION**

#### **INTRODUCCIÓN**

La Gestión en general se entiende como la acción administrativa en este caso gubernamental que permite la aplicación y control de las Normas aplicables en el territorio del ejido.

El marco de referencia para la aplicación de Normas surge desde la Constitución Nacional, Provincial y Ordenanzas Municipales, sumados a leyes Nacionales, Provinciales, decretos de alcance Nacional, Provincial y Municipal

A su vez la Gestión Especifica de este ejido vinculado a este Código de Ordenamiento se encuentra desarrollado en sus diferentes Capítulos, los procedimientos de Obras esta definido para cada caso en el Código de Edificación Capítulo 2 del Bloque Temático 1

#### ***Gestión de Casos Especiales***

Para el caso que se presenten casos donde puedan existir intereses contrapuestos entre los distintos actores sociales involucrados se prevé una modalidad de gestión concertada entre el Municipio o Comisión De Fomento, agentes de organismos públicos provinciales y/o actores sociales independientes, para la solución de los mismos.

##### **▪ *Aplicación***

El área urbana y rural se encuentra delimitada y zonificada más allá de las áreas generales, en áreas especiales, lo que implica que las oficinas técnicas correspondientes, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, al presumirse que una obra presentada o loteo o uso no respeta las

condicionantes definidas según el tipo de área especial, deban someter el proyecto a una **Evaluación Ambiental**.

Por lo que solicitarán al interesado presente el correspondiente informe en donde fundamenta, analiza y justifica los cambios solicitados o la inserción de un Proyecto determinado..

La presentación de un informe denominado de alcance de: evaluación impacto urbano ambiental, Informe de Impacto Ambiental, deberá ser solicitado en los casos que se detallan a continuación:

*Casos que pueden Causar Alteración Ambiental*

El listado es una clasificación tentativa y preliminar de usos capaces de generar impacto urbanístico y/o ambiental:

Se detallan a continuación los tipos de emprendimientos que deberán ser sometidos al subsistema de evaluación:

- Proyecto y/o habilitación de Industrias
- Proyecto y/o habilitación de depósitos mayores a los estipulados en el código en cada zona
- Proyecto y/o Habilitación de Comercios y servicios especiales que no figuren en el código o que sus dimensiones o funcionamiento pueda alterar el ambiente.
- Cambios del estado parcelario
  - Loteos para usos industriales
  - Loteos para usos residenciales (urbanizaciones tradicionales, barrios cerrados)
  - Subdivisiones en propiedad horizontal (viviendas agrupadas, conjuntos multifamiliares, edificios en altura, clubes de campo)
- Proyecto equipamientos especiales (cementeros, terminales de omnibus, edificios institucionales, etc.).
- Instalaciones para la disposición, transferencia o tratamiento de residuos sólidos o líquidos, domiciliarios, industriales, patógenos o peligrosos.
- Desarrollo de nuevos proyectos de explotación agrícola, granjera, forestal, turística, minera (canteras) etc.

- Proyectos de modificación de las situaciones actuales de los espacios de uso público.
- Proyectos de centrales de producción de energía y líneas de alta tensión o red telefónica central
- Proyectos para la conducción de fluidos inflamables o peligrosos (oleoductos, gasoductos, etc.)
- Proyectos de incorporación o modificación de sistemas de transporte automotor, de índole pública o privada.
- Construcción de obras para riego, drenaje, abastecimiento de agua, tratamiento de residuos líquidos etc.
- Construcción de caminos o modificación de vías de circulación (avenidas, rutas multitrochas, vías férreas, etc.) y de instalaciones conexas a las mismas (estaciones de cargas o transferencias, playas de estacionamiento o de maniobras, terminales de transporte de cargas o de pasajeros. etc.)
- Proyectos que modifiquen las situaciones actuales de las franjas costeras sobre los arroyos.
- Proyectos recreativos y de culto (discotecas, autocines, parques de diversiones, circos, ferias, templos, etc.)
- Proyectos deportivos (autódromos, pistas de motocross, kartódromos, velódromos, estadios polideportivos, etc.)

La presente enumeración es enunciativa, quedando a criterio de la autoridad de aplicación la incorporación de otros emprendimientos no enumerados pero que revisten posible impacto sobre el ambiente.

▪ *Procedimiento*

Para los emprendimientos que requieran una evaluación de impacto urbano-ambiental, y a los efectos del control intervendrá la autoridad de aplicación a través de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental quién analizará cada caso y emitirá el dictamen definitivo. Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que ambientalmente y urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico.

Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:

### Urbanas

- a) Compatibilidad y armonía respecto de los usos del entorno.
- b) Morfología urbana y arquitectónica respecto del entorno.
- c) Nivel de tratamiento de los espacios exteriores.
- d) Calidad de construcción y de las terminaciones.
- e) Condiciones de habitabilidad.
- f) Cobertura de instalaciones y equipamiento.
- g) Relación con el sistema de movilidad urbana.
- h) Soporte natural del lote.

Los indicadores a tener en cuenta para el análisis de las variables son los siguientes:

- Relación con los indicadores urbanísticos de ocupación para el sector.
- Usos del entorno: Directrices para el área.
- Relación con el Espacio Urbano:
- Tipología edilicia, en relación a las posibilidades de renovación del entorno inmediato.
- Estacionamiento: Ingreso y egreso (cantidad y resolución).
- Condiciones de habitabilidad
- Ventilación e iluminación.
- Asoleamiento.
- Patios urbanos e internos.
- Resolución de las infraestructuras.
- Beneficio Urbano.
- Relación con el entorno:
- Posibilidad de renovación.
- Compatibilidad y armonía respecto del uso.
- Morfología.
- Condiciones geotécnicas.
- Forma y superficie del lote.

Estos podrán complementarse con otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes.

▪ *Aplicación General*

Las solicitudes de edificación y/o urbanización deberán tramitarse a través del procedimiento de control del Código Urbano Ambiental, cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

- Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
- Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
- Todos los emprendimientos cuyo uso principal no esté previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
- Aquellos proyectos que no cumplen con la normativa vigente, facultándose a la autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% los siguientes indicadores, cuando las condicionantes del proyecto así lo justifiquen:

Relativos a las condiciones de habitabilidad: espacio urbano y patios.

Relativo a la morfología urbana: tipología de manzana, tipología edilicia.

▪ *Requerimientos especiales:*

Las oficinas municipales competentes podrán exigir al interesado:

Recaudos gráficos generales o de detalles y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado de proyecto.

Estudios sectoriales de factibilidad.

Garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada, etc

En caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Municipal, a instancia propia, de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

## **BLOQUE TEMATICO N°2 – LOCALIDAD DE “EL CHOLAR”**

### **NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO, Y MOVILIDAD URBANA**

#### **2.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.**

La zonificación que se plantea surge del producto Urbano proyectado para la localidad, que se encuentra detallado en el documento “Estrategias y ejes proyectuales de la localidad de El Cholar”

##### **Zona**

Sector o extensión de territorio a la cual este Código de Planeamiento Urbano Ambiental asigna una misma normativa en toda su extensión. Ej: Rgm

Se distinguen dos tipos de zonas dentro de la localidad de El Cholar, comprendidos tanto dentro del **Área Urbana**, como del **Área Rural**:

- **Zonas de usos generales**

Estas normas expresan los distintos modos de apropiación y uso del suelo para este tipo de usos (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).

- **Zonas de usos especiales**

Son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental.

Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

## **2.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS**

La localización y límite de las zonas especificadas están indicados en los diferentes planos que integran el presente Código y se denominan Planos de Zonificación.

### **Delimitación de las zonas**

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores, hacen referencia a los lotes frentistas. En los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

## **2.3. ZONIFICACION DE USOS GENERALES**

### **2.3.1. AREA URBANA**

Dentro del área urbana, se localizan aquellos usos que son propios del funcionamiento de la localidad, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc.

### **Nomenclatura**

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una, la categoría o escala; y una tercera letra si es necesario que expresa diferentes características de segundo orden, tales como: densidades poblacionales, otro servicio o uso que complementa al primero, etc.

## **Clasificación de Zonas para el Área Urbana**

El Área urbana de la localidad de El Cholar esta compuesta por los siguientes tipos de Zonas:

- **Zona Residencial**
- **Zonas de Equipamientos o Servicios**
- **Centros o Nodos**
- **Corredores**

### **2.3.1.1. ZONA RESIDENCIAL**

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales, otros usos complementarios indicados, pero tratando de mantener y consolidar el barrio como una unidad.

La zona residencial se subdivide en tres grupos:

- **Rgm** - Zona residencial general densidad media
- **Rgb** - Zona residencial densidad baja
- **Rat** - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines

#### **Rgm - Zona residencial general densidad media**

Zonas destinadas a vivienda unifamiliares desarrolladas en terrenos o unidades funcionales parceladas, acorde con el perfil del sector del cual forman parte. Esto responde a la necesidad de conservar características de ocupación de suelo, parcelas con patio que permitan la posibilidad de un desarrollo de la familia acorde al perfil del habitante rural.

En este sentido se adopta los nuevos loteos, con esta normativa, se adopta una parcelaria mínima de 312 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 12,5 m para las Zonas en la planta urbana destinadas a crecimiento y que se indican como residenciales.

#### **Rgb - Zona residencial densidad baja**

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de auto-sustento acorde con el perfil de la localidad. Se adopta una parcela de 1000 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 25 metros.

### **Rat - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines**

Sector que se prevé su transformación unido al casco urbano principal y destinando su uso para establecimientos agro turísticos (alojamiento, comidas, entretenimientos de campo, etc) manteniendo sus condiciones ambientales de carácter rural con baja densidad.

Por lo tanto las actividades deberán ser registradas en la Municipalidad en el área correspondiente solicitando su habilitación de Turismo Provincial para la prestación de servicios.

Esta área posee restricciones de parcelamiento ya que no se quiere alterar sus características actuales. Adoptando una parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>

### **2.3.1.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

Son Zonas destinadas a la localización predominante de servicios y equipamientos, tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

- **Et** - Zona equipamiento y servicios turístico

#### **Et - Zona equipamiento y servicios turístico**

Zona con carácter predominante de servicios al turismo con usos mixtos complementarios tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

### **2.3.1.3. NODOS O CENTROS**

Se denomina nodo o centro a un Sector urbano en donde se quiere acentuar una función que posee una alta importancia social, administrativa, o

institucional, etc. y que se define en función de los lineamientos proyectuales principales para la localidad.

En esta área se podrán admitir otros usos pero con restricciones indicadas en las planillas respectivas.

Se clasifican, para la localidad de “El Cholar” los siguientes tipos de Centros o Nodos:

- **Ni** - Centro o Nodo Institucional
- **Ner** - Centro o Nodo Educativo Recreativo
- **Ns** - Centro o Nodo Escala Barrial

#### **Ni - Centro o Nodo Institucional**

Sector de fuerte concentración social de la localidad, aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas e instituciones y de servicios.

Se deberá fortalecer la legislación y gestión del espacio público y privado existente, con acciones proyectuales que permitan cualificar y darle carácter de espacio urbano central.

Promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad. La superficie mínima de parcela para este uso es de 5000 m<sup>2</sup>

#### **Ne - Centro o Nodo Educativo Recreativo**

Uso Educativo y funciones compatibles a desarrollarse en un área vinculada a espacios verdes y recreativos.

Tiene la importante función de articular diferentes sectores urbanos, que actualmente están disociados. Y consolidar sectores a incorporar a la urbanización.

#### **Ns - Centro o Nodo Secundario a Escala Barrial**

Uso comercial y equipamiento de escala barrial. Sector de relevancia en lo referente a la consolidación del mismo. Dada la importancia de articular la estructura urbana existente, para lograr su continuidad, el rol del centro secundario será estratégico en la consolidación del barrio.

Siendo lo primordial de la zona el desarrollo y consolidación residencial.

#### 2.3.1.4. CORREDORES

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías que se destacan por sus características de uso y/o conexión.

Para esta localidad se clasifican de la siguiente manera:

- **Cp** - Corredores urbanos principales
- **Cs** - Corredores urbanos secundarios
- **Ctp** - Corredores Turísticos Patrimoniales.
- **Ci** - Corredor institucional
- **Cpp** - Corredor peatonal

##### **Cp - Corredores urbanos principales**

Constituyen ejes estructuradores de la planta urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo, servicios de ruta, etc.

Desde el punto de vista espacial deberán mantenerse las características urbanas existentes (boulevard San Martín), en el caso de los sectores consolidados, así como el fomento de acciones para consolidar los otros sectores. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol de vía principal.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial en sectores aledaños.

##### **Cs - Corredores urbanos secundarios**

Es una vía de conexión principal de escala interbarrial, en su desarrollo contendrá usos tales como el comercio minorista de escala barrial, servicios de pequeña escala y uso residencial. Deberán realizarse las obras necesarias para garantizar su funcionamiento como vía de conexión, atendiendo también su función urbano-espacial (arbolado, tipo de iluminación, construcción o mejoramiento de veredas, etc).

### **Ctp - Corredores Turísticos Patrimoniales**

Se localizan usos vinculados a la recreación y al turismo de escala urbana y regional, que permitan el aprovechamiento y preservación de las características naturales, arquitectónicas y paisajísticas que brinda el entorno. Su carácter responde a la puesta en valor de atractivos culturales y del patrimonio arquitectónico local. Se busca que en ese recorrido se puedan conocer las distintas actividades productivas que se desarrollan en el valle de El Cholar

### **Ci – Corredor institucional**

Se localizan usos de carácter institucional y usos que complementen las funciones que en este se desarrollan. Su objetivo es construir la identidad ambiental y arquitectónica del centro de la localidad. La ubicación y el carácter de los edificios deberá estar en total armonía y equilibrio con todo el sistema que compone el corredor, para lograr un carácter que constituya una unidad como espacio urbano.

### **Cpp – Corredor peatonal**

Es una vía con carácter peatonal, cuya materialización permite integrar sectores de la localidad con un alto interés paisajístico y que constituyen los sectores recreativos. Su materialización no debe impactar negativamente en el ambiente natural que atraviesa.

## **2.3.2. AREA RURAL**

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación de Zonas para el Área Rural**

- **Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva
- **Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial
- **Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

#### **Ppi - Zona Producción Primaria intensiva**

Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes. Se permite la venta de los productos elaborados en las unidades productivas.

#### **Arr - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial**

Es un área sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes de suelo, trascendiendo el escenario actual, manteniéndose en reserva especialmente para la ampliación de la planta urbana.

#### **Arp - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos**

Zona destinada a la ubicación y relocalización de equipamientos de áreas operativas de servicios públicos, tales como: bomberos, EPEN, Vialidad Provincial; etc. que requieren de dimensiones importantes para playa de maniobras, carga y descarga, talleres, estacionamiento de grandes equipos.

Se ubicara una calle colectora, paralela a la ruta, con accesos puntuales norte y sur. El retiro sobre la ruta, deberá tratarse con un área parquizada con árboles que funcione como fuelle o pulmón verde. Y la construcción permanente retiradas desde LM, a distancia mínima de 15 m.

Cada propiedad individual destinada a un servicio, deberá tener un retiro lateral mínimo de 15m parquizado con arbolado, que sirva de fuelle o pulmón.

## 2.4. ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES

La presente norma define dos tipos de zonas: de usos generales y de usos especiales.

### Nomenclatura

La primera letra (mayúscula) hace referencia a la zona (Z) o al uso (U), la segunda letra (minúscula) hace referencia al carácter dominante del área y la tercera sigla, ya sea letra o número, hace referencia al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### Clasificación

Las áreas especiales se clasifican del siguiente modo:

- **Usos Específicos**
- **Zonas de restricción**
- **Zonas de protección**
- **Zonas de preservación o conservación**

Cuando hay superposición de estos tipos de zonas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro de indicadores urbanísticos y el cuadro de usos permitidos, debiéndose tener en cuenta las condicionantes que la **zona de uso especial** le impone a la **zona de uso general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de una zona de uso especial regirán normas específicas para dicha zona.

### 2.4.1. USOS ESPECÍFICOS

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o la regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá garantizar un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos, la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados según el tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

- **Ue1:** Cementerio (a designar ubicación fuera del área urbana y productiva, según estudios necesarios, según estudios necesarios para su determinación)
- **Ue2:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales
- **Ue3:** Planta Residuos sólidos Municipal (a designar ubicación fuera del área urbana y productiva, según estudios necesarios para su determinación)
- **Ue4:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue5:** Espacios Verdes recreativos
- **Ue6:** Estación de Servicios
- **Ue7:** Planta de Gas (ubicación dentro de área de reserva para servicios públicos)
- **Ue8:** EPEN
- **Ue9:** Matadero
- **Ue10:** Feria franca
- **Ue11:** Hospitales

## 2.4.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general de la localidad.

Estas zonas deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción que se encuentran en la localidad del Cholar son:

- **Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.
- **Zr2** - Zona franja de seguridad de electroductos
- **Zr3** - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales Nº 6 y Nº 21
- **Zr4** - Zona de Restricción aledaña a los arroyos y áreas de mallines
- **Zr5** - Zona de Servicio aledaña a los cursos de agua permanentes o intermitentes
- **Zr6** - Zona de Servicio de los Canales de riego
- **Zr7** - Zona de las vertientes

### **Zr1 - Zona de restricción sobre faldeos.**

Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector

### **Zr2 - Zona franja de seguridad de electroductos**

Como primera medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).

Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas verificando de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana,

generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalías para el tramo señalado,

El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

La dimensión de la franja de seguridad depende del tipo de línea

### **Zr3 - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales Nº 6 y Nº 21**

Se establece una franja de 30 m adyacente a ambos lados de la Ruta Prov. en las zonas fuera de las áreas urbana y rurales de la localidad (Zr3a); y una franja de 10m para las áreas atravesadas por la ruta que tengan características Urbanas (Zr3b). Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de las rutas deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

### **Zr4 - Zona de Restricción aledaña a áreas de mallines**

Para delimitar precisamente esta zona es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidrogeológicos de base.

EL mallín termina donde la vegetación cambia de herbácea a arbustiva.

La zona de restricción del área de mallines comienza a 10m del límite del mallín medido en época de lluvia.

En el caso de El Cholar, la urbanización ha avanzado sobre el mallín. La calle lindante al mallín del barrio Don Bosco es el límite de restricción.

### **Zr5 - Zona de Servicio Aledaña a los Cursos de Agua Permanentes o Intermitentes.**

Se aconseja proteger el sector adoptando una medida según el siguiente cálculo:

$$D \geq 2H$$

(H = profundidad del surco)

(D = distancia adoptada)

En consecuencia, y a fin de establecer un parámetro común mínimo, se adopta para esta zona un ancho de 15 m en el área urbana y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área suburbana. Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de

agua medidos a partir de la línea de ribera de máxima creciente y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

#### **Zr6 - Zona de Servicio de los Canales de riego**

A ambos lados del eje de los canales de riego existente o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 15 m para los canales principales, de 7 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbres establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.

#### **Zr7 - Zona de las vertientes**

Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. Superponiendo, además, un radio de 15m desde el centro de la obra de toma. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

### **2.4.3. ZONAS DE PROTECCIÓN**

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí

plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

- **Zpa** Zona protección de riesgo aluvional
- **Zpi** Zona protección de riesgo de inundación.
- **Zpm** Zona de protección de Área de Mallines.

### **Zpa - Zona protección de riesgo aluvional**

Corresponde a los sectores de faldeos que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas y para el control, conducción y descarga del escurrimiento pluvioaluvional. Los sectores con riesgo pluvioaluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en esta área.

### **Zpi - Zona protección de riesgo de inundación.**

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. Se aconseja un área de protección de 15 m de la línea de ribera de máxima crecida.

En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para sección transversal del curso en el sector considerado.

### **Zpm - Zona de protección de Área de Mallines**

Hasta tanto se realicen los estudios correspondientes a la dinámica de los mallines, se desalentará su ocupación evitando el avance de la construcción, a fin de preservar el efecto amortiguador característico de las mismas, evitar problemas de drenaje y el riesgo de contaminación del agua subterránea. Una vez realizados los estudios, se determinará que usos podrán asentarse en estas áreas sin modificar su dinámica.

#### 2.4.4. ZONAS DE PRESERVACION y/o CONSERVACION

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, los recursos paisajístico y de patrimonio arquitectónico.

Se han considerado todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su interés estén catalogados como elementos de preservación.

Los sectores identificados son los siguientes:

- **Zpc1** - Molino San Francisco
- **Zpc2** - Mirador del Buta Leche Cura
- **Zpc3** - Arroyo Cholar

Para el caso específico de Zpc3 Curso del Arroyo Cholar, es conveniente hacer la presente aclaración respecto de la “delimitación” graficada en el plano de “Áreas Especiales” del presente Código.

Corresponde al curso de los arroyos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la Línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

#### 2.5. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA

Las parcelas ubicadas en las zonas antes descriptas, se regirán por las normas generales establecidas en el Bloque Temático N° 1 de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos
- El cuadro de usos permitidos por zona

La localidad de El Cholar queda dividida, a los efectos de la aplicación de esta norma, en diferentes Zonas

### 2.5.1. ZONAS DE USOS GENERALES

#### Área Urbana

**Rgm** - Zona residencial general densidad media

**Rgb** - Zona residencial densidad baja

**Rat** - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines

**Et** - Zona equipamiento y servicios turísticos

**Ni** - Centro o Nodo Institucional

**Ner** - Centro o Nodo Educativo Recreativo

**Ns** - Centro o Nodo Escala Barrial

**Cp** - Corredores urbanos principales

**Cs** - Corredores urbanos secundarios

**Ctp** - Corredores Turísticos Patrimoniales.

**Ci** - Corredor institucional

**Cpp** - Corredor peatonal

#### Área Rural

**Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva

**Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial

**Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

### 2.5.2. ZONAS DE USOS ESPECIALES

#### Usos Específicos

**Ue1:** Cementerio (a designar ubicación fuera del área urbana y productiva, según estudios necesarios, según estudios necesarios para su determinación)

**Ue2:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales

**Ue3:** Planta Residuos sólidos Municipal (a designar ubicación fuera del área urbana y productiva, según estudios necesarios para su determinación)

**Ue4:** Parador de colectivos de media y larga distancia.

**Ue5:** Espacios Verdes recreativos

**Ue6:** Estación de Servicios

**Ue7:** Planta de Gas (ubicación dentro de área de reserva para servicios públicos)

**Ue8:** EPEN

**Ue9:** Matadero

**Ue10:** Feria franca

**Ue11:** Hospitales

### **Zonas de restricción**

**Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.

**Zr2** - Zona franja de seguridad de electroductos

**Zr3** - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales N° 6 y N° 21

**Zr4** - Zona de Restricción alemana a los arroyos y áreas de mallines

**Zr5** - Zona de Servicio alemana a los cursos de agua permanentes o intermitentes

**Zr6** - Zona de Servicio de los Canales de riego

**Zr7** - Zona de las vertientes

### **Zonas de protección**

**Zpa** Zona protección de riesgo aluvional

**Zpi** Zona protección de riesgo de inundación.

**Zpm** Zona de protección de Área de Mallines

### **Zonas de preservación o conservación**

**Zpc1** - Molino San Francisco

**Zpc2** - Mirador del Buta Leche Cura

**Zpc3** - Arroyo Cholar

## 2.5.3. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

INDICADORES URBANISTICOS	ZONAS									
	Area Urbana							Area Rural		
	Rgm	Rgb <sup>1</sup>	Rat	Et	Ni	Ner	Ns	Ppi	Arr	Arp
<b>RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES</b>										
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	1/200	1/500	1/800				1/200			
<b>RELATIVOS A LAS PARCELAS</b>										
Ancho Mínimo de Frente (m)	12,5	25	45	20	20	50	12,5			50
Superficie Mínima de Lote (m2)	312	1000	5000	500	900	7000	312	20000		5000
<b>RELATIVO A LA EDIFICACION</b>										
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	0,1	0,65	0,02		0,12
FOT: Factor de Ocupación Total	1	0,4	0,6	0,8	0,6	0,1	1	0,03		0,2
<b>RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA</b>										
Altura Máxima (m)	8	5	5	8	8	8	8	8		8
Retiro Lateral (m)	0	2,5	10	3	4	5	0			15
Retiro de Fondo (m)	5	7	20	4		5	5			10
Retiro de Frente (m)	3	6	20		6	6	0			15
Perimetro Libre				■	■	■				■
Cerco vivo		■		■		■				■
Muro	■						■			
Sin Materializar					■					
Alambrado			■							
Parquización con arbolado			10%	20%	20%	30%				30%

## 2.5.3.1. RESTRICCIONES PARTICULARES Y NOTAS DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

## Relativo al retiro de frente

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. Sobre la línea Municipal, solo se podrá instalar cerco de alambre,

reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

**Relativo a la parquización con arbolado**

La superficie de arbolado se determinara, teniendo en cuenta la proyección de la copa del árbol sobre el terreno cuando alcanza su crecimiento medio.

**Relativo a la normativa para nodo secundario (Ns)**

La normativa establecida en este caso afectara solo a los lotes frentistas al nodo propiamente dicho, siendo que para este caso en particular el destino del nodo es de recreación (Plaza urbana de escala barrial)

**Relativo a la normativa para Rgb<sup>1</sup>**

Se ha establecido o normado esta zona para las áreas reservadas para crecimiento urbano.

No se permite en esta área la posibilidad de subdividir o generar viviendas en propiedad horizontal, de acuerdo y conforme a las normas ambientales preestablecidas en Bloque Temático nº 1.

**Relativo al FOS en lotes existentes a consolidar que no respetan las medidas mínimas establecidas**

Para los casos en que los lotes existentes no alcancen la medida mínima estipulada se podrá aumentar el FOS hasta completar la superficie del lote, siempre que se respeten los retiros mínimos de frente y de fondo, indicados por la norma para la zona en cuestión.

2.5.4. CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>																			
Cuartel de bomberos.-																▪		24	
Estafeta postal.-					▪							▪							
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)					▪					▪								1	
Oficina pública.-																		1	
Policia, Comisaría.-					▪							▪						14	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-					▪					▪		▪						1	1a
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>																			
Sin deposito (Exposición y ventas)																	(*)	7	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)																	(*)	7	1c
Con deposito (Productos perecederos)																	(*)	24	1c
<b>COMERCIO MINORISTA</b>																			
Antigüedades				▪			▪											9	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales				▪						▪								9	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar										▪									
Cerrajería.-							▪			▪	▪								
Farmacia.-							▪			▪	▪							9	
Ferretería, herrajes, rep., pintura, mat. elec., papel pintado.-										▪								9	1a
Florería, semillería, art. para jardinería.-							▪			▪	▪							9	
Joyería, relojería.-										▪								9	
Rodados bicicletas y motocicletas.-										▪								9	
Galerías comerciales										▪								14	1g

USOS													C y D
Material de construcción clase I (Exposición y venta)													9 1a
Ferias francas.-												(*)	8
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total													
Mercadería, botaneras, fantasías.-													9
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.													9 1c
Papelaría, librería, cartonería, impresos, cojín.-													9
Venta de discos y grabaciones, juguetes.-													9
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-													9
Almacenes y despensas - frutería y verdulería.-													
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescadería.-													
Vías de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiambres.-													
Venta de pan, heladería, galletería, bombonería, golosinas.-													
Productos dietéticos.-													
comidas para llevar prod. de rotisería y confitería.-													
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-													
Santería, art. de culto y rituales.-													
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-													25 1h
Hipermercados con mas de 1000 m2 cub. total.-												(*)	25 1h
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-													
Regalos.-													25 1h
Veterinaria, venta de animales domestico.-													7 1a
Viveros.-													
Productos regionales.-													

USOS																			Est.	C y D
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																				
Biblioteca local. -					■				■								4			
Salón de baile, casa de fiesta. -[19]									■											
Cine, Cine teatro, teatro audio. -									■								3			
Café concert. -				■					■								3			
Club social, cultural y deportivo-							■										1			
Exposición galería de arte. -				■	■				■								6			
Gimnasio natatorio. -							■										1			
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. -																	5			
Centro de Exposiciones.						■	■		■								2			
Sala de Entretenimiento																(*)	22			
DEPOSITO																				
Productos no perecederos hasta 200m2															■	Uc	9	1c		
Productos perecederos hasta 200 m2															■	Uc	9	1 c		

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Ccp	Ppl	Arp		Est.	C y D
<b>EDUCACION</b>																			
Escuela o colegio con internado						■		■											
Escuela diferencial						■		■										13	
Guardería						■		■										12	
Institutos técnicos, academias.						■		■										10	
Institutos de investigación sin laboratorio						■		■										12	
Institutos técnicos, con laboratorio.						■		■										14	
oficina en general.-										■		■							
Primaria/Preescolar						■		■											
Secundaria						■		■										11	
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-</b>																			
Centrales y concentraciones telefónicas.-																■		17	1 g
Deposito de agua.-																■		17	1 g
<b>RESIDENCIA</b>																			
Asilo para anciano (Residencia).-		■																17	
Casa de pensión.-	■									■								23	
Hogar infantil.-	■									■								24	
Vivienda colectiva.-	■									■		■						24	
Vivienda individual.-	■						■			■		■						16	
Complejos residenciales (barrio cerrado)																	Uc	15	

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cdp	Ppl	Arp		Est.	C y D
<b>SANIDAD</b>																			
Casa de reposo y convalecencia.-										■								17	1g
oficina en general.-										■									
Hospital especializado clase II con internación.-										■							(*)	19	1g
Hospital especializado clase I sin internación.-										■							(*)	19	1g
Primeros auxilios, consultorios externos.-							■		■	■	■							18	
Sanatorio para enfermos mentales.-										■								17	1g
<b>SERVICIOS</b>																			
Agencias comerciales, empleo, turismo.-				■						■		■						22	1g
Alimentación en general.-			■	■								■						1	
Bar, café.-			■	■			■	■	■	■	■	■							1a
Banco casa central.-					■					■		■						1	1g
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-							■			■	■	■							
Estaciones de servicios.- I																■	(*)		
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas.-	■						■			■	■	■							
Estudios de radios y televisión.-										■	■	■						24	
Estudios y consultorios profesionales.-										■	■	■						22	
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-			■	■						■								21	1g
Lavandería, tintorería (receptoría)							■			■	■								1i
CAMPING.-			■														(*)		

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cdp	Ppi	Arp		Est.	C y D
Lavadero automático, auto servicio ( de ropa ). -							■			■		■							
Oficina en general -												■						22	
Asociaciones profesionales. -												■						22	
personales directos en general. - específicamente																			
peluquería, barbería.-							■			■									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.- fabricas chicas			■							■					■			14	
TRANSPORTES																			
Depósitos de mercaderías en transito.- ( menores a 100 m2 en corredor)																■			
Expreso de carga liviana. -																■		24	1g
Garaje para camión y material rodante público y privado. -																■			
Garaje para ómnibus y colectivos. -																■			
Taller de ómnibus y colectivos. -																■		20	
Terminal de carga por automotor. -																	Uc	24	1g
Terminal de colectivos urbanos																■	(*)	24	1g
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-																			
Granjas.-			■																
Granja autoconsumo- comp. Vivienda		■																	
Horticultura, Froricultura, Fruticultura. -		■	■												■				
Centro experimental (agropecuario) :-															■				
Industria artesanal agrícola - granjería.-															■				

#### 2.5.4.1. REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

■ : **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Este tipo de uso puede implantarse en una determinada zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que el grado de perturbación que originen sean compatible con las normas de este Código

#### **Uc: Uso Condicionado.**

Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

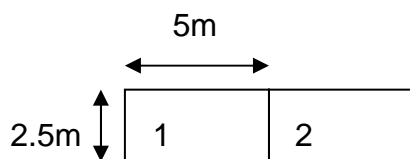
(\*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

### 2.6. ESTACIONAMIENTO

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 12.5 metros cuadrados**.

El acceso vehicular a dicho modulo de estacionamiento, deberá contemplar y proveer los espacios correspondientes a maniobras y circulación, correspondiendo para ello otra superficie igual al modulo (12,5 m2) dispuesta de la siguiente manera:



1- Modulo estacionamiento

2- Modulo de maniobra y circulación

**Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares:** un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

**Edificios públicos:** deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento, según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios de oficinas:** deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción. Según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados. según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Clubes sociales, deportivos, etc.:** deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios educacionales:** deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

**Industria:** deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento a instalarse en la localidad, que necesite de permisos especiales (por parte de la Autoridad de Aplicación), y/o estudios de impacto ambiental, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma específica se deberá estudiar la actividad, su localización, número de usuarios y empleados presentes en forma simultánea, superficie a construir, y datos del entorno.

### **2.6.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE ESTACIONAMIENTO DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS**

- 1:** módulo cada 60 m<sup>2</sup> construidos de superficie total.
- 2:** Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 3:** 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
- 4:** Con salón de lectura mayor de 500 m<sup>2</sup>. 20 % de la superficie de dicho salón.
- 5:** Con salón mayor de 600 m<sup>2</sup>. 60 % de la superficie de uso público.
- 6:** 1 módulo cada 120 m<sup>2</sup>. de la superficie de uso público.
- 7:** 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 8:** 1,5 módulo por puesto.
- 9:** 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup> de la superficie total construida.
- 10:** 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 11:** 1 módulo cada 3 aulas.
- 12:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 13:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 14:** 1 (un) módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 15:** 1 (uno) espacio de 15 m<sup>2</sup>. como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m<sup>2</sup> se deberán prever dos espacios.
- 16:** 1 (uno) módulo cada 90 m<sup>2</sup>. construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las

características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m<sup>2</sup> se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.

**17:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

**18:** 2 (dos) módulos.

**19:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

**20:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

**21:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

**22:** 1 (uno) módulo cada 45 m<sup>2</sup>. de la superficie neta del uso.

**23:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.

**24:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

**25:** Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m <sup>2</sup>	-
2	120 a 200 m <sup>2</sup>	-
3	200 a 500 m <sup>2</sup>	27
4	500 a 800 m <sup>2</sup>	27
5	800 a 1000 m <sup>2</sup>	10
6	Más de 1000 m <sup>2</sup>	10
Ferias Francas		09

## 2.7. CARGA Y DESCARGA

Se define como **módulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima**

**de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

**Industria:** deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

### 2.7.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE CARGA Y DESCARGA DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

**1a** - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m<sup>2</sup>.

**1b** - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m<sup>2</sup>.

**1c** - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m<sup>2</sup>. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m <sup>2</sup>
2	De 1001 a 2500 m <sup>2</sup>
3	De 2501 a 5000 m <sup>2</sup>
4	De 5001 a 10.000 m <sup>2</sup>
5	De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>
1	Por cada 20.000 m <sup>2</sup> adicional o fracción

**1d** - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

**1e**- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1f**- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1g**- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

**1h**- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferias Francas		-

**1i** - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

**Nota:** No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

## **BLOQUE TEMATICO N°2 – LOCALIDAD DE “LOS MICHES”**

### **NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO, Y MOVILIDAD URBANA**

#### **2.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.**

La zonificación que se plantea surge del producto Urbano proyectado para la localidad, que se encuentra detallado en el documento “Estrategias y ejes proyectuales de la localidad de Los Miches”

Una primera distinción o diferenciación se hace en función al tipo de área y su característica principal, ya sea:

- **Área Urbana**
- **Área Rural**

A la vez, cada área se subdivide según sus Usos posibles, en diferentes zonas.

**Zona:** Sector o extensión de territorio a la cual este Código de Planeamiento Urbano Ambiental asigna una misma normativa en toda su extensión. Ej: rgm

Se distinguen dos tipos de zonas dentro de la localidad de Los Miches, comprendidos tanto dentro del **Área Urbana**, como del **Área Rural**:

- **Zonas de usos generales**

Estas normas expresan los distintos modos de apropiación y uso del suelo para este tipo de usos (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).

- **Zonas de usos especiales**

Son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental.

Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

## **2.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS**

La localización y límite de las zonas especificadas están indicados en los diferentes planos que integran el presente Código y se denominan Planos de Zonificación.

### **Delimitación de las zonas**

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores, hacen referencia a los lotes frentistas. En los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

## **2.3. ZONIFICACION DE USOS GENERALES**

### **2.3.1. AREA URBANA**

Dentro del área urbana, se localizan aquellos usos que son propios del funcionamiento de la localidad, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc.

### **Nomenclatura**

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una, la categoría o escala; y una tercera letra si es necesario que expresa diferentes características de segundo orden, tales como: densidades poblacionales, otro servicio o uso que complementa al primero, etc.

## **Clasificación de Zonas para el Área Urbana**

El Área urbana de la localidad de Los Miches esta compuesta por los siguientes tipos de Zonas:

- **Zona Residencial**
- **Zonas de Equipamientos o Servicios**
- **Centros o Nodos**
- **Corredores**

### **2.3.1.1. ZONA RESIDENCIAL**

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales, otros usos complementarios indicados, pero tratando de mantener y consolidar el barrio como una unidad.

La zona residencial se subdivide en tres grupos:

- **Rgm** - Zona residencial general densidad media
- **Rgb** - Zona residencial densidad baja
- **Rat** - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines

#### **Rgm - Zona residencial general densidad media**

Zonas destinadas a vivienda unifamiliares desarrolladas en terrenos o unidades funcionales parceladas, acorde con el perfil del sector del cual forman parte. Esto responde a la necesidad de conservar características de ocupación de suelo, parcelas con patio que permitan la posibilidad de un desarrollo de la familia acorde al perfil del habitante rural.

En este sentido en los nuevos loteos reglados con esta normativa, se adopta una parcelaria mínima de 300 m<sup>2</sup>, cuyo frente mínimo será de 15 m para las zonas en la planta urbana destinadas a crecimiento y que se indican como residenciales.

#### **Rgb - Zona residencial densidad baja**

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de auto-sustento acorde con el perfil de la localidad. Se adopta una parcela de 1000 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 25 metros.

#### **Rat - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines**

Sector que prevee su transformación unido al casco urbano principal y destinando su uso para establecimientos agro turísticos (alojamiento, comidas, entretenimientos de campo, etc) manteniendo sus condiciones ambientales de carácter rural con baja densidad.

Por lo tanto las actividades deberán ser registradas en la Municipalidad en el área correspondiente solicitando su habilitación de Turismo Provincial para la prestación de servicios.

Esta área posee restricciones de parcelamiento a fines de no alterar sus características actuales. Adoptando una parcela mínima de 10000m<sup>2</sup>

En el caso que verifique la existencia de arroyos permanentes y o intermitentes según estudios hidrológicos, se restringirán de usos determinadas áreas según la normativa para las zonas Zr4 y Zr5.

### **2.3.1.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

Son Zonas destinadas a la localización predominante de servicios y equipamientos, tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

- **Et - Zona equipamiento y servicios turístico**

#### **Et - Zona equipamiento y servicios turístico**

Zona con carácter predominante de servicios al turismo con usos mixtos complementarios tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

### 2.3.1.3. NODOS O CENTROS

Se denomina nodo o centro a un Sector urbano en donde se quiere acentuar una función que posee una alta importancia social, administrativa, o institucional, etc. y que se define en función de los lineamientos proyectuales principales para la localidad.

En esta área se podrán admitir otros usos pero con restricciones indicadas en las planillas respectivas.

Se clasifican, para la localidad de “Los Miches” los siguientes tipos de Centros o Nodos:

- **Ni** - Centro o Nodo Institucional
- **Ne** - Centro o Nodo Educativo
- **Nr** - Centro o Nodo Recreativo

#### **Ni - Centro o Nodo Institucional**

Sector de fuerte concentración social de la localidad, aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas e instituciones y de servicios.

Se permite el uso residencial siempre que complemente alguno de los demás usos para este nodo.

Se deberá fortalecer la legislación y gestión del espacio público y privado existente, con acciones proyectuales que permitan cualificar y darle carácter de espacio urbano central.

Promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad.

#### **Ne - Centro o Nodo Educativo**

Uso Educativo y funciones compatibles a desarrollarse en un área vinculada a diferentes sectores urbanos.

Tiene la importante función de articular diferentes sectores urbanos, que actualmente están disociados. Y consolidar sectores a incorporar a la urbanización.

#### **Nr - Centro o Nodo Recreativo**

Uso deportivo con funciones compatibles a desarrollarse en un área vinculada a espacios verdes y recreativos.

Tiene la importante función de articular diferentes sectores urbanos, que actualmente están disociados. Y consolidar sectores a incorporar a la urbanización.

#### **2.3.1.4. CORREDORES**

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías que se destacan por sus características de uso y/o conexión.

Para esta localidad se clasifican de la siguiente manera:

- **Cp** - Corredores urbanos principales
- **Cs** - Corredores urbanos secundarios
- **Ci** – Corredor institucional
- **Cpp** – Corredor peatonal

##### **Cp - Corredores urbanos principales**

Constituyen ejes estructuradores de la planta urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo, servicios de ruta, etc.

Desde el punto de vista espacial deberán mantenerse las características urbanas existentes, en el caso de los sectores consolidados, así como el fomento de acciones para consolidar los otros sectores. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol de vía principal.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial en sectores aledaños.

##### **Cs - Corredores urbanos secundarios**

Es una vía de conexión principal de escala interbarrial, en su desarrollo contendrá usos tales como el comercio minorista de escala barrial, servicios de pequeña escala y uso residencial. Deberán realizarse las obras necesarias para

garantizar su funcionamiento como vía de conexión, atendiendo también su función urbano-espacial (arbolado, tipo de iluminación, mejoramiento de veredas, etc).

### **Ci – Corredor institucional**

Se localizan usos de carácter institucional. Su objetivo es construir la identidad ambiental y arquitectónica del centro de la localidad. La ubicación y el carácter de los edificios deberá estar en total armonía y equilibrio con todo el sistema que compone el corredor, para lograr un carácter que constituya una unidad como espacio urbano

### **Cpp – Corredor peatonal**

Es una vía con carácter peatonal, cuya materialización permite integrar sectores de la localidad con un alto interés paisajístico y que constituyen los sectores recreativos. Su materialización no debe impactar negativamente en el ambiente natural que atraviesa.

## **2.3.2. AREA RURAL**

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación de Zonas para el Área Rural**

El área rural se divide en las siguientes zonas

- **Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva
- **Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial
- **Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

### **Ppi - Zona Producción Primaria intensiva**

Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.

Se permite la venta de los productos elaborados en las unidades productivas.

### **Arr - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial**

Es el área del ejido sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes del suelo, trascendiendo el escenario actual.

Esta área se mantiene en reserva especialmente para la ampliación de la planta urbana.

### **Arp - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos**

Zona destinada a la ubicación y relocalización de equipamientos de áreas operativas de servicios públicos, tales como: bomberos, EPEN, Vialidad Provincial; etc. que requieren de dimensiones importantes para playa de maniobras, carga y descarga, talleres, estacionamiento de grandes equipos.

Se ubicara una calle colectora, paralela a la ruta, con accesos puntuales norte y sur. El retiro sobre la ruta, deberá tratarse con un área parquizada con árboles que funcione como fuelle o pulmón verde. Y la construcción permanente retiradas desde LM, a distancia mínima de 15 m.

Cada propiedad individual destinada a un servicio, deberá tener un retiro lateral mínimo de 15m parquizado con arbolado, que sirva de fuelle o pulmón.

## **2.4. ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES**

La presente norma define dos tipos de zonas: de usos generales y de usos especiales.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia ala zona (Z) o al uso (U), la segunda letra (minúscula) hace referencia al carácter dominante del área y la tercera

sigla, ya sea letra o número, hace referencia al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación**

Las áreas especiales dentro la localidad se clasifican del siguiente modo:

- **Zonas de Usos Específicos**
- **Zonas de restricción**
- **Zonas de protección**
- **Zonas de preservación o conservación**

Cuando hay superposición de estos tipos de zonas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro de indicadores urbanísticos y el cuadro de usos permitidos, debiéndose tener en cuenta las condicionantes que la **zona de uso especial** le impone a la **zona de uso general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de una zona de uso especial regirán normas específicas para dicha zona.

#### **2.4.1. USOS ESPECIFICOS**

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o la regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá garantizar un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados acorde al tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

- **Ue1:** Cementerio
- **Ue2:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales
- **Ue3:** Planta Residuos sólidos Municipal
- **Ue4:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue5:** Espacios Verdes recreativos
- **Ue5<sup>1</sup>** Parque forestal costero
- **Ue5<sup>2</sup>** Espacio verde lineal de acceso
- **Ue5<sup>3</sup>** Parque forestal recreativo existente
- **Ue5<sup>4</sup>** Plaza rotonda central
- **Ue6:** Estación de Servicios
- **Ue7:** Planta de gas
- **Ue8:** Equipamiento complementario de espacios verdes recreativos
- **Ue10:** Feria franca
- **Ue11:** Hospitales

#### **2.4.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN**

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas

serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.

Estas zonas deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción en esta localidad, son:

- **Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.
- **Zr2** - Zona franja de seguridad de electroductos.
- **Zr3** - Franja de restricción correspondiente a la ruta Provincial N° 38
- **Zr4** - Zona de Servicio de los Canales de riego y drenaje natural
- **Zr5**- Zona de las vertientes

#### **Zr1 - Zona de restricción sobre faldeos.**

Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector

#### **Zr2 - Zona franja de seguridad de electroductos**

Como primera medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).

Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas verificando de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana, generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalías para el tramo señalado,

El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

La dimensión de la franja de seguridad depende del tipo de línea

#### **Zr3 - Franja de restricción correspondiente a la ruta Provincial N° 38**

Se establece una franja de 30 m adyacente a ambos lados de la Ruta Prov. en las zonas fuera de las áreas urbana y rurales de la localidad (Zr3a); y una franja de

10m para las área atravesadas por la ruta que tengan características Urbanas (Zr3b). Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de las rutas deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

#### **Zr4- Zona de Servicio de los Canales de riego y drenaje natural**

A ambos lados del eje de los canales de riego existente o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 15 m para los canales principales, de 7 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbres establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.

#### **Zr5 - Zona de las vertientes**

Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. Superponiendo, además, un radio de 15m desde el centro de la obra de toma. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

### **2.4.3. ZONAS DE PROTECCIÓN**

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

- **Zpa** Zona protección de riesgo aluvional
- **Zpi** Zona protección de riesgo de inundación aledaña al río Lileo

### **Zpa - Zona protección de riesgo aluvional**

Corresponde a los sectores de faldeos que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas y para el control, conducción y descarga del escurrimiento pluvioaluvional. Los sectores con riesgo pluvioaluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en esta área.

### **Zpi - Zona protección de riesgo de inundación.**

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. Se aconseja un área de protección de 15 m de la línea de ribera de máxima crecida.

En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para sección transversal del curso en el sector considerado.

## **2.4.4. ZONAS DE PRESERVACION y/o CONSERVACION**

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, los recursos paisajístico y de patrimonio arquitectónico.

Se han considerado dentro de la misma todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su importancia estén identificados como elementos de preservación

Los sectores identificados son los siguientes:

**Zpc1** – Parque forestal recreativo existente

**Zpc2** – Río Lileo

Para el caso específico de Zpc2 Rio Lileo, es conveniente hacer la presente aclaración respecto de la “delimitación” graficada en el plano “Áreas Especiales” del presente Código.

Corresponde al curso de los arroyos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la Línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

## **2.5. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA**

Las parcelas ubicadas en las zonas antes descriptas, se regirán por las normas generales establecidas en el Bloque Temático N° 1 de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos
- El cuadro de usos permitidos por zona

La localidad de Los Miches queda dividida, a los efectos de la aplicación de esta norma, en diferentes Zonas

### **2.5.1. ZONAS DE USOS GENERALES**

#### **Área Urbana**

**Rgm** - Zona residencial general densidad media

**Rgb** - Zona residencial densidad media

**Rat** - Zona residencial con oferta agro-turística y afines

**Et** - Zona equipamiento turístico

**Ni** - Zona nodo o centro Institucional

**Ne** - Centro o nodo educativo

**Nr** - Centro o nodo Recreativo

**Cp** - Corredores urbanos principales

**Cs** - Corredores urbanos secundarios

**Ci** - Corredor Institucional

**Cpp** - Corredores peatonales.

### **Area Rural**

**Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva

**Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial

**Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

## **2.5.2. ZONAS DE USOS ESPECIALES**

### **Usos Específicos**

**Ue1:** Cementerio

**Ue2:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales

**Ue3:** Planta Residuos sólidos Municipal

**Ue4:** Parador de colectivos de media y larga distancia.

**Ue5:** Espacios Verdes recreativos

**Ue5<sup>1</sup>** Parque forestal costero

**Ue5<sup>2</sup>** Espacio verde lineal de acceso

**Ue5<sup>3</sup>** Parque forestal recreativo existente

**Ue5<sup>4</sup>** Plaza rotonda central

**Ue6:** Estación de Servicios

**Ue7:** Planta de gas

**Ue8:** Equipamiento complementario de espacios verdes recreativos

**Ue10:** Feria franca

**Ue11:** Hospitales

### **Zonas de restricción**

**Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.

**Zr2** - Zona franja de seguridad de electroductos.

**Zr3** - Franja de restricción correspondiente a la ruta Provincial N° 38

**Zr4** - Zona de Servicio de los Canales de riego y drenaje natural

**Zr5-** Zona de las vertientes

**Zonas de protección****Zpa** - Zona protección de riesgo aluvional**Zpi** - Zona protección de riesgo de inundación aledaña al río Lileo**Zonas de preservación o conservación****Zpc1** – Parque forestal recreativo existente**Zpc2** – Río Lileo**2.5.2 CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS**

INDICADORES URBANISTICOS	ZONAS							
	Area Urbana							
	Rgm	Rgb	Rat	Ni	Ne	Nr	Ppi	Arp
<b>RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES</b>								
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	1/200	1/500	1/3000,					
<b>RELATIVOS A LAS PARCELAS</b>								
Ancho Mínimo de Frente (m)	15	25	80	12	25	15	100	50
Superficie Mínima de Lote (m2)	300	1250	10000	300	1250	750	15000	2500
<b>RELATIVO A LA EDIFICACION</b>								
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0,5	0,3	0,06	0,3	0,4	0,3	0,02	0,12
FOT: Factor de Ocupación Total	1	0,3	0,08	0,6	0,4	0,3	0,03	0,2
<b>RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA</b>								
Altura Máxima (m)	8	5	6	8	6	8	8	8
Retiro Lateral (m)	0	0	15	2	5	3		15
Retiro de Fondo (m)	5	25	20	5	5	5		10
Retiro de Frente (m)	3	10	20	5	10	3		15
Perimetro Libre				■	■	■		■
Cerco vivo		■						■
Muro	■							
Sin Materializar				■	■	■		
Alambrado			■				■	
Parquización con arbolado			10%	20%	30%	20%		30%

### **2.5.3.1. RESTRICCIONES PARTICULARES Y NOTAS DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS**

#### **Relativo al retiro de frente**

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. Sobre la línea Municipal, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

#### **Relativo a la parquización con arbolado**

La superficie de arbolado se determinara, teniendo en cuenta la proyección de la copa del árbol sobre el terreno cuando alcanza su crecimiento medio.

#### **Relativo al FOS en lotes existentes a consolidar que no respetan las medidas mínimas establecidas**

Para los casos en que los lotes existentes no alcancen la medida mínima estipulada se podrá aumentar el FOS hasta completar la superficie del lote, siempre que se respeten los retiros mínimos de frente y de fondo, indicados por la norma para la zona en cuestión.

2.5.3. CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
ADMINISTRACION PUBLICA																			
Cuartel de bomberos.-																■		24	
Estafeta postal.-					■					■		■							
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)					■					■								1	
Oficina pública.-																		1	
Policia, Comisaría.-					■						■							14	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-					■					■		■						1	1a
COMERCIO MAYORISTA																			
Sin deposito (Exposición y ventas)																	(*)	7	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)																	(*)	7	1c
Con deposito (Productos perecederos)																	(*)	24	1c
COMERCIO MINORISTA																			
Antigüedades				■			■			■								9	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales				■						■								9	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar										■									
Cerrajería.-							■			■	■								
Farmacia.-							■			■	■							9	
Ferretería, herrajes, rep., pinturería, mat. elec., papel pintado.-										■								9	1a
Florería, semillería, art. para jardinería.-							■			■	■							9	
joyería, relojería.-										■								9	
Rodados bicicletas y motocicletas.-										■								9	
Galerías comerciales				■						■								14	1g

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)										■							(*)	9	1a
Ferias francas.-							■			■							(*)	8	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total				■			■			■	■								
Mercería, botoneras, fantasías.-							■			■	■							9	
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.										■								9	1c
Papelaría, librería, cartonería, impresos, cotilón.-							■			■	■	■						9	
Venta de discos y grabaciones, juguetes.-							■			■	■							9	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-							■			■	■							9	
Almacenes y despensas - frutería y verdulería.-							■			■	■								
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescadería.-			■				■			■	■				■				
Vías de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiambres.-			■				■			■	■				■				
Venta de pan, heladería, galletitería, bombonería, golosinas.-			■				■			■	■				■				
Productos dietéticos.-							■			■	■								
comidas para llevar prod. de rotisería y confitería.-												■							
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-	■	■		■			■	■	■	■	■	■							
Santería, art. de culto y rituales.-							■			■	■								
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-							■			■	■							25	1 h
Hipermercados con mas de 1000 m2 cub. total.-																■	(*)	25	1h
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-							■			■	■								
Regalos.-							■			■	■							25	1 h
Veterinaria, venta de animales domestico.-							■			■	■							7	1a
Viveros.-																■			
Productos regionales.-				■			■			■	■		■						

USOS																Est.	C y D
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																	
Biblioteca local.-																	4
Salón de baile, casa de fiesta.-[19]																	
Cine, Cine teatro, teatro audio.-																	3
Café concert.-																	3
Club social, cultural y deportivo-																	1
Exposición galería de arte.-																	6
Gimnasio natatorio.-																	1
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.-																	5
Centro de Exposiciones.																	2
Sala de Entretenimiento																(*)	22
DEPOSITO																	
Productos no perecederos hasta 200m2																▪	Uc
Productos perecederos hasta 200 m2																▪	Uc

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>EDUCACION</b>																				
Escuela o colegio con internado						■	■		■											
Escuela diferencial						■	■		■										13	
Guardería						■	■		■										12	
Institutos técnicos, academias.						■	■		■										10	
Institutos de investigación sin laboratorio						■	■		■										12	
Institutos técnicos, con laboratorio.						■	■		■										14	
oficina en general.-											■									
Primaria/Preescolar						■	■		■											
Secundaria						■	■		■										11	
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-</b>																				
Centrales y concentraciones telefónicas.-																	■		17	1 g
Deposito de agua.-																	■		17	1 g
<b>RESIDENCIA</b>																				
Asilo para anciano (Residencia).-		■																	17	
Casa de pensión.-	■										■								23	
Hogar infantil.-	■										■								24	
Vivienda colectiva.-	■										■		■						24	
Vivienda individual.-	■							■			■		■						16	
Complejos residenciales (barrio cerrado)																		Uc	15	

USOS												Est.	C y D
<b>SANIDAD</b>													
Casa de reposo y convalecencia.-												17	1g
Oficina en general.-													
Hospital especializado clase II con internación.-												(*)	19 1g
Hospital especializado clase I sin internación.-												(*)	19 1g
Primeros auxilios, consultorios externos.-													
Sanatorio para enfermos mentales.-												18	
<b>SERVICIOS</b>												17	1g
Agencias comerciales, empleo, turismo.-												22	1g
Alimentación en general.-												1	
Bar, café.-													1a
Banco casa central.-												1	1g
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-													
Estaciones de servicios.- I												(*)	
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas.-													
Estudios de radios y televisión.-												24	
Estudios y consultorios profesionales.-												22	
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-												21	1g
Lavandería, tintorería (receptoría)													1i
CAMPING.-												(*)	

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
Lavadero automático, auto servicio ( de ropa).-							■			■									
Oficina en general. -												■						22	
Asociaciones profesionales. -												■						22	
personales directos en general.- específicamente																			
peluquería, barbería.-							■			■	■								
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.- fabricas chicas			■							■	■				■			14	
<b>TRANSPORTES</b>																			
Depósitos de mercaderías en tránsito.-( menores a 100 m2 en corredor)																■			
Expreso de carga liviana.-																■		24	1g
Garaje para camión y material rodante público y privado.-																■			
Garaje para ómnibus y colectivos.-																■			
Taller de ómnibus y colectivos.-																■		20	
Terminal de carga por automotor.-																	Uc	24	1g
Terminal de colectivos urbanos																■	(*)	24	1g
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-										■									
Granjas.-			■																
Granja autoconsumo- comp. Vivienda		■																	
Horticultura, Fruticultura, Fruticultura.-		■	■																
Centro experimental (agropecuaria).-																			
Industria artesanal agrícola - granjería.-																			

#### 2.5.4.1. REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

■ : **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Este tipo de uso puede implantarse en una determinada zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que el grado de perturbación que origine sea compatible con las normas de este Código

#### **Uc: Uso Condicionado.**

Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

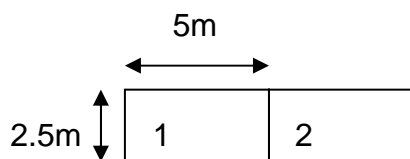
(\*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

### 2.6. ESTACIONAMIENTO

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 12.5 metros cuadrados**.

El acceso vehicular a dicho modulo de estacionamiento, deberá contemplar y preveer los espacios correspondientes a maniobras y circulación, correspondiendo para ello otra superficie igual al modulo (12,5 m2) dispuesta de la siguiente manera:



1- Modulo estacionamiento

2- Modulo de maniobra y circulación

**Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares:** un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

**Edificios públicos:** deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento, según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios de oficinas:** deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción. Según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados. según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Clubes sociales, deportivos, etc.:** deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios educacionales:** deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

**Industria:** deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento a instalarse en la localidad, que necesite de permisos especiales (por parte de la Autoridad de Aplicación), y/o estudios de impacto ambiental, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma específica se deberá estudiar la actividad, su localización, número de usuarios y empleados presentes en forma simultánea, superficie a construir, y datos del entorno.

### **2.6.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE ESTACIONAMIENTO DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS**

- 1:** módulo cada 60 m<sup>2</sup> construidos de superficie total.
- 2:** Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 3:** 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
- 4:** Con salón de lectura mayor de 500 m<sup>2</sup>. 20 % de la superficie de dicho salón.
- 5:** Con salón mayor de 600 m<sup>2</sup>. 60 % de la superficie de uso público.
- 6:** 1 módulo cada 120 m<sup>2</sup>. de la superficie de uso público.
- 7:** 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 8:** 1,5 módulo por puesto.
- 9:** 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup> de la superficie total construida.
- 10:** 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 11:** 1 módulo cada 3 aulas.
- 12:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 13:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 14:** 1 (un) módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 15:** 1 (uno) espacio de 15 m<sup>2</sup>. como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m<sup>2</sup> se deberán prever dos espacios.
- 16:** 1 (uno) módulo cada 90 m<sup>2</sup>. construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m<sup>2</sup>

se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.

**17:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

**18:** 2 (dos) módulos.

**19:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

**20:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

**21:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

**22:** 1 (uno) módulo cada 45 m<sup>2</sup>. de la superficie neta del uso.

**23:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.

**24:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

**25:** Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m <sup>2</sup>	-
2	120 a 200 m <sup>2</sup>	-
3	200 a 500 m <sup>2</sup>	27
4	500 a 800 m <sup>2</sup>	27
5	800 a 1000 m <sup>2</sup>	10
6	Más de 1000 m <sup>2</sup>	10
Ferias Francas		09

## 2.7. CARGA Y DESCARGA

Se define como **modulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima**

**de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

**Industria:** deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

### 2.7.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE CARGA Y DESCARGA DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

**1a** - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m<sup>2</sup>.

**1b** - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m<sup>2</sup>.

**1c** - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m<sup>2</sup>. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m <sup>2</sup>
2	De 1001 a 2500 m <sup>2</sup>
3	De 2501 a 5000 m <sup>2</sup>
4	De 5001 a 10.000 m <sup>2</sup>
5	De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>
1	Por cada 20.000 m <sup>2</sup> adicional o fracción

**1d** - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

**1e**- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1f**- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1g**- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

**1h**- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferias Francas		-

**1i** - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

**Nota:** No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

## **BLOQUE TEMATICO N°2 – LOCALIDAD DE “LOS GUAÑACOS”**

### **NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO, Y MOVILIDAD URBANA**

#### **2.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.**

La zonificación que se plantea surge del producto Urbano proyectado para la localidad, que se encuentra detallado en el documento “Estrategias y ejes proyectuales de la localidad de Los Guañacos”

Una primera distinción o diferenciación se hace en función al tipo de área y su característica principal, ya sea:

- **Área Urbana**
- **Área Rural**

A la vez, cada área se subdivide según sus Usos posibles, en diferentes zonas.

**Zona:** Sector o extensión de territorio a la cual este Código de Planeamiento Urbano Ambiental asigna una misma normativa en toda su extensión. Ej: Rgm

Se distinguen dos tipos de zonas dentro de la localidad de Los Guañacos, comprendidos tanto dentro del **Área Urbana**, como del **Área Rural**:

- **Zonas de usos generales**

Estas normas expresan los distintos modos de apropiación y uso del suelo para este tipo de usos (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).

- **Zonas de usos especiales**

Son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental.

Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

## **2.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS**

La localización y límite de las zonas especificadas están indicados en los diferentes planos que integran el presente Código y se denominan Planos de Zonificación.

### **Delimitación de las zonas**

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores, hacen referencia a los lotes frentistas. En los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

## **2.3. ZONIFICACION DE USOS GENERALES**

### **2.3.1. AREA URBANA**

Dentro del área urbana, se localizan aquellos usos que son propios del funcionamiento de la localidad, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc.

### **Nomenclatura**

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una, la categoría o escala; y una tercera letra si es necesario que expresa diferentes características de segundo orden, tales como: densidades poblacionales, otro servicio o uso que complementa al primero, etc.

## **Clasificación de Zonas para el Área Urbana**

El Área urbana de la localidad de Los Guañacos esta compuesta por los siguientes tipos de Zonas:

- **Zona Residencial**
- **Zonas de Equipamientos o Servicios**
- **Centros o Nodos**
- **Corredores**

### **2.3.1.1. ZONA RESIDENCIAL**

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales, otros usos complementarios indicados, pero tratando de mantener y consolidar el barrio como una unidad.

La zona residencial se subdivide en tres grupos

- **Rgm** - Zona residencial general densidad media
- **Rgb** - Zona residencial densidad media

#### **Rgm - Zona residencial general densidad media**

Zonas destinadas a vivienda unifamiliares desarrolladas en terrenos o unidades funcionales parceladas, acorde con el perfil del sector del cual forman parte. Esto responde a la necesidad de conservar características de ocupación de suelo, parcelas con patio que permitan la posibilidad de un desarrollo de la familia acorde al perfil del habitante rural.

En este sentido se adopta una parcelaria mínima de 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20m para las Zonas en la planta urbana destinadas a crecimiento y que se indican como residenciales.

#### **Rgb - Zona residencial densidad baja**

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de auto-sustento acorde con el perfil de la localidad. Se adopta una parcela de 1500 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 30 metros.

### 2.3.1.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Son Zonas destinadas a la localización predominante de servicios y equipamientos, tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

- **Et** - Zona equipamiento y servicios turístico

#### **Et - Zona equipamiento y servicios turístico**

Zona con carácter predominante de servicios al turismo con usos mixtos complementarios tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

### 2.3.1.3. NODOS O CENTROS

Se denomina nodo o centro a un Sector urbano en donde se quiere acentuar una función que posee una alta importancia social, administrativa, o institucional, etc y que se define en función de los lineamientos proyectuales principales para la localidad.

En esta área se podrán admitir otros usos pero con restricciones indicadas en las planillas respectivas.

Se clasifican, para la localidad de “Los Guañacos” los siguientes tipos de Centros o Nodos:

- **Ni** - Centro o nodo Institucional / comercial
- **Nrd** - Centro o nodo recreativo y deportivo

#### **Ni - Centro o nodo Institucional / comercial**

Sector de fuerte concentración social de la localidad, aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas, instituciones y de servicios.

Se permite el uso residencial siempre que complemente alguno de los demás usos para este nodo.

Se deberá fortalecer la legislación y gestión del espacio público y privado existente, con acciones proyectuales que permitan cualificar y darle carácter de espacio urbano central.

Promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad. Ver cuadro de usos.

### **Nrd - Centro o nodo recreativo y deportivo**

Uso deportivo con funciones compatibles a desarrollarse en un área vinculada a espacios verdes y recreativos.

## **2.3.1.4. CORREDORES**

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías que se destacan por sus características de uso y/o conexión.

- **Cp** - Corredores urbanos principales
- **Cpp** - Corredores Peatonal.

### **Cp - Corredores urbanos principales**

Constituyen ejes estructuradores de la planta urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo, servicios de ruta, etc.

Desde el punto de vista espacial deberán materializarse características urbanas de boulevard, fomentando acciones para consolidar los distintos sectores. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol de vía principal.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial en sectores aledaños.

### **Cpp – Corredor peatonal**

Es una vía con carácter peatonal, cuya materialización permite integrar sectores de la localidad con un alto interés paisajístico y que constituyen los sectores recreativos. Su materialización no debe impactar negativamente en el ambiente natural que atraviesa.

### **2.3.2. AREA RURAL**

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

#### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

#### **Clasificación de Zonas para el Área Urbana**

El área rural se divide en las siguientes zonas

- **Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva
- **Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial
- **Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

#### **Ppi - Zona Producción Primaria intensiva**

Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes. Se permite la venta de los productos elaborados en las unidades productivas.

**Arr - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial**

Es un área sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes de suelo, trascendiendo el escenario actual, manteniéndose en reserva especialmente para la ampliación de la planta urbana.

**Arp - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos**

Zona destinada a la ubicación y relocalización de equipamientos de áreas operativas de servicios públicos, tales como: bomberos, EPEN, Vialidad Provincial; etc. que requieren de dimensiones importantes para playa de maniobras, carga y descarga, talleres, estacionamiento de grandes equipos.

Se ubicara una calle colectora, paralela a la ruta, con accesos puntuales norte y sur. El retiro sobre la ruta, deberá tratarse con un área parquizada con árboles que funcione como fuelle o pulmón verde. Y la construcción permanente retiradas desde LM, a distancia mínima de 15 m.

Cada propiedad individual destinada a un servicio, deberá tener un retiro lateral mínimo de 15m parquizado con arbolado, que sirva de fuelle o pulmón.

## **2.4. ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES**

La presente norma define dos tipos de zonas: de usos generales y de usos especiales.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia a la zona (Z) o al uso (U), la segunda letra (minúscula) hace referencia al carácter dominante del área y la tercera sigla, ya sea letra o numero, hace referencia al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación**

Las áreas especiales se clasifican del siguiente modo:

- **Zonas de Usos Específicos**
- **Zonas de restricción**

- **Zonas de protección**
- **Zonas de preservación o conservación**

Cuando hay superposición de estos tipos de zonas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro de indicadores urbanísticos y el cuadro de usos permitidos, debiéndose tener en cuenta las condicionantes que la **zona de uso especial** le impone a la **zona de uso general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de una zona de uso especial regirán normas específicas para dicha zona.

#### **2.4.1. USOS ESPECÍFICOS**

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o la regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá garantizar un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos, la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados según el tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad

del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

- **Ue1:** Cementerio
- **Ue2:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue3<sup>1</sup>** Espacios Verdes de protección
- **Ue3<sup>2</sup>** Espacios Verdes recreativos
- **Ue4:** Estación de Servicios
- **Ue5:** Camping de la confluencia
- **Ue6:** AFR Asociación de Fomento Rural (predio ferial)
- **Ue6:** Planta de gas
- **Ue7:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales
- **Ue8:** Planta Residuos sólidos Municipal o basural
- **Ue9:** Hospital/ Sala o Centro de atención menor.
- **Ue10:** Feria franca

#### **2.4.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN**

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general del ejido.

Estas zonas deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las zonas de restricción identificada se detallan a continuación:

- **Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.
- **Zr2**- Franja de restricción correspondiente a la ruta Provincial N° 57
- **Zr3** - Zona de restricción de drenaje natural (cárcavas)

- **Zr4** - Zona de restricción áreas de mallines
- **Zr5** - Zona de restricción aledaña al río Guañaco
- **Zr6**- Zona de las vertientes y toma de agua superficial y subterránea.
- **Zr7** - Zona franja de seguridad de electroductos

**Zr1 - Zona de restricción sobre faldeos.**

Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector

**Zr2 - Franja de restricción correspondiente a la Ruta Provincial N° 57**

Se establece una franja de 30 m adyacente a ambos lados de la Ruta Prov. en las zonas fuera de las áreas urbana y rurales de la localidad (Zr2a); y una franja de 10m para las áreas atravesadas por la ruta que tengan características Urbanas (Zr2b). Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de las rutas deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

**Zr3- Zona de restricción de drenaje natural (cárcavas)**

Se aconseja proteger el sector adoptando una medida según el siguiente cálculo:

$$D \geq 2H$$

(H = profundidad del surco)

(D = distancia adoptada)

Se adoptará en consecuencia, y a fin de establecer una medida mínima para esta zona, un ancho fijo de 10 m en el área urbana, medido desde los bordes superiores de las cárcavas; y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área suburbana. Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera de máxima creciente y se encuentra afectada por la restricción al dominio.

**Zr4 - Zona de restricción a áreas de mallines**

Para delimitar precisamente esta zona es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidrogeológicos de base.

EL mallín termina donde la vegetación cambia de herbácea a arbustiva. La zona de restricción del área de mallines comienza a 10m del límite del mallín medido en época de lluvia.

#### **Zr5 - Zona de restricción aledaña al río Guañaco**

Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera de máxima creciente y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a la que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

Se aconseja establecer, a partir del límite antes descrito, una franja de restricción de 35 metros.

#### **Zr6 - Zona de las vertientes y toma de agua superficial y subterránea.**

Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. Superponiendo además un radio de 15m desde el centro de la obra de toma. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

#### **Zr7 - Zona franja de seguridad de electroductos**

Como primera medida es necesario que se identifique los distintos tipos de líneas (denominación Kw transportados).

Franja de seguridad, normativa de aplicación: A los efectos de aplicar las restricciones preventivas para garantizar la seguridad pública, las distancias horizontales y verticales con relación al terreno u otras construcciones son referenciadas verificando de cumplimiento: El E.P.E.N. verifica periódicamente las restricciones previstas en la franja de seguridad en la totalidad de la planta urbana,

generando las acciones interinstitucionales pertinentes en caso de detecciones de anomalías para el tramo señalado,

El organismo fiscalizador y normativo regulador de la electricidad exige a las empresas concesionarias la presentación del plan de gestión ambiental. (PGA)

La dimensión de la franja de seguridad depende del tipo de línea

### **2.4.3. ZONAS DE PROTECCIÓN**

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

Los sectores identificados son los siguientes:

- **Zpa** - Zona protección de riesgo aluvional
- **Fpi** - Franja protección de riesgo de inundación aladaña al río Guañacos
- **Zpm** - Zona de protección de Área de Mallines

#### **Zpa - Zona protección de riesgo aluvional**

Corresponde a los sectores de faldeos que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas y para el control, conducción y descarga del escurrimiento pluvioaluvional. Los sectores con riesgo pluvioaluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en esta área.

#### **Fpi - Franja de protección de riesgo de inundación aladaña al río Guañacos**

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia

de cien años. Se aconseja un área de protección de 15 m de la línea de ribera de máxima crecida.

En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para sección transversal del curso en el sector considerado.

### **Zpm - Zona de protección de Área de Mallines**

Hasta tanto se realicen los estudios correspondientes a la dinámica de los mallines, se desalentará su ocupación evitando el avance de la construcción, a fin de preservar el efecto amortiguador característico de las mismas, evitar problemas de drenaje y el riesgo de contaminación del agua subterránea. Una vez realizados los estudios, se determinará que usos podrán asentarse en estas áreas sin modificar su dinámica.

### **2.4.4. ZONAS DE PRESERVACION y/o CONSERVACION**

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, los recursos paisajístico y de patrimonio arquitectónico.

Se han considerado todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su interés estén catalogados como elementos de preservación.

Los sectores identificados son los siguientes:

- **Zpc1** – Confluencia de ríos Neuquén y río Guañacos
- **Zpc2** – Cajón productivo del río Guañacos en toda su extensión

Para el caso específico de Zpc2 Río Guañacos, es conveniente hacer la presente aclaración respecto de la “delimitación” graficada en el plano de “Áreas Especiales” del presente Código.

Corresponde al curso de los arroyos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la Línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un espacio de dominio público. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

## **2.5. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA**

Las parcelas ubicadas en las zonas antes descriptas, se regirán por las normas generales establecidas en el Bloque Temático N° 1 de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos
- El cuadro de usos permitidos por zona

La localidad de Los Guañacos queda dividida, a los efectos de la aplicación de esta norma, en diferentes Zonas

### **2.5.1. ZONAS DE USOS GENERALES**

#### **Área Urbana**

**Rgm** - Zona residencial general densidad media

**Rgb** - Zona residencial densidad media

**Et** - Zona equipamiento y servicios turísticos

**Ni** - Centro o nodo Institucional / comercial

**Nrd** - Centro o nodo recreativo y deportivo

**Cp** - Corredores urbanos principales

**Cpp** - Corredores Peatonal.

#### **Área Rural**

**Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva

**Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial

**Arp** - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos

## **2.5.2. ZONAS DE USOS ESPECIALES**

### **Usos Especificos**

**Ue1:** Cementerio

**Ue2:** Parador de colectivos de media y larga distancia.

**Ue3<sup>1</sup>** Espacios Verdes de protección

**Ue3<sup>2</sup>** Espacios Verdes recreativos

**Ue4:** Estación de Servicios

**Ue5:** Camping de la confluencia

**Ue6:** AFR Asociación de Fomento Rural (predio ferial)

**Ue6:** Planta de gas

**Ue7:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales

**Ue8:** Planta Residuos sólidos Municipal o basural

**Ue9:** Hospital/ Sala o Centro de atención menor.

**Ue10:** Feria franca

### **Zonas de restricción**

**Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.

**Zr2-** Franja de restricción correspondiente a la ruta Provincial N° 57

**Zr3** - Zona de restricción de drenaje natural (cárcavas)

**Zr4** - Zona de restricción áreas de mallines

**Zr5** - Zona de restricción aladaña al río Guañaco

**Zr6-** Zona de las vertientes y toma de agua superficial y subterránea.

**Zr7** - Zona franja de seguridad de electroductos

### **Zonas de Protección**

**Zpa** - Zona protección de riesgo aluvional

**Fpi** - Franja protección de riesgo de inundación aladaña al río Guañacos

**Zpm** - Zona de protección de Área de Mallines

**Zonas de preservación o conservación.****Zpc1** – Confluencia de ríos Neuquén y Río Guañacos**Zpc2** – Cajón productivo del Río Guañacos en toda su extensión**2.5.3. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS**

INDICADORES URBANISTICOS	ZONAS						
	Area Urbana					Area Rural	
	Rgm	Rgb	Et	Ni	Nrd	Ppi	Arp
<b>RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES</b>							
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	1/200	1/700		1/600			
<b>RELATIVOS A LAS PARCELAS</b>							
Ancho Mínimo de Frente (m)	20	30	50	20	60	150	50
Superficie Mínima de Lote (m2)	500	1500	2500	600	4800	20000	2500
<b>RELATIVO A LA EDIFICACION</b>							
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0,4	0,3	0,25	0,3	0,15	0,025	0,12
FOT: Factor de Ocupación Total	0,5	0,4	0,4	0,6	0,2	0,03	0,2
<b>RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA</b>							
Altura Máxima (m)	8	8	8	8	10		8
Retiro Lateral (m)	0	5	7	2,5	10		15
Retiro de Fondo (m)	5	10	10	5	10		10
Retiro de Frente (m)	3	6	15	5	10		15
Perimetro Libre			■	■	■	8	■
Cerco vivo		■	■	■			■
Muro	■						
Sin Materializar					■		
Alambrado		■				■	
Parquización con arbolado		12%	25%	10%	15%		30%

### **2.5.3.1. RESTRICCIONES PARTICULARES Y NOTAS DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS**

#### **Relativo al retiro de frente**

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. Sobre la línea Municipal, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

#### **Relativo a la parquización con arbolado**

La superficie de arbolado se determinara, teniendo en cuenta la proyección de la copa del árbol sobre el terreno cuando alcanza su crecimiento medio.

#### **Relativo al FOS en lotes existentes a consolidar que no respetan las medidas mínimas establecidas**

Para los casos en que los lotes existentes no alcancen la medida mínima estipulada se podrá aumentar el FOS hasta completar la superficie del lote, siempre que se respeten los retiros mínimos de frente y de fondo, indicados por la norma para la zona en cuestión.

## 2.5.4. CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>																			
Cuartel de bomberos.-																■		24	
Estafeta postal.-					■					■		■							
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)					■					■								1	
Oficina pública.-																		1	
Policia, Comisaría.-					■						■							14	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-					■					■		■						1	1a
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>																			
Sin deposito (Exposición y ventas)																	(*)	7	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)																	(*)	7	1c
Con deposito (Productos perecederos)																	(*)	24	1c
<b>COMERCIO MINORISTA</b>																			
Antigüedades				■			■			■								9	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales				■						■								9	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar										■									
Cerrajería.-							■			■	■								
Farmacia.-							■			■	■							9	
Ferretería, herrajes, rep., pinturería, mat. elec., papel pintado.-										■								9	1a
Florería, semillería, art. para jardinería.-							■			■	■							9	
Joyería, relojería.-										■								9	
Rodados bicicletas y motocicletas.-										■								9	
Galerías comerciales				■						■								14	1g

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)										■							(*)	9	1a
Ferias francas.-							■			■							(*)	8	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total				■			■			■	■								
Mercería, botonerías, fantasías.-							■			■	■							9	
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.										■								9	1c
Papelaría, librería, cartonería, impresos, cotillón.-							■			■	■	■						9	
Venta de discos y grabaciones, juguetes.-							■			■	■							9	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-							■			■	■							9	
Almacenes y despensas - frutería y verdulería.-							■			■	■								
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescadería.-			■				■			■	■				■				
Vías de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiambres.-			■				■			■	■				■				
Venta de pan, heladería, galletitería, bombonería, golosinas.-			■				■			■	■				■				
Productos dietéticos.-							■			■	■								
comidas para llevar prod. de rotisería y confitería.-												■							
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-	■	■		■			■	■	■	■	■	■							
Santería, art. de culto y rituales.-							■			■	■								
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-							■			■	■							25	1 h
Hipermercados con mas de 1000 m2 cub. total.-																■	(*)	25	1h
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-							■			■	■								
Regalos.-							■			■	■							25	1 h
Veterinaria, venta de animales domestico.-							■			■	■							7	1a
Viveros.-																■			
Productos regionales.-				■			■			■	■		■						

USOS																Est.	C y D
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																	
Biblioteca local.-					■					■						4	
Salón de baile, casa de fiesta.-[19]										■							
Cine, Cine teatro, teatro audito.-										■						3	
Café concert.-				■						■						3	
Club social, cultural y deportivo-								■								1	
Exposición galería de arte.-				■		■			■							6	
Gimnasio natatorio.-								■								1	
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.-																5	
Centro de Exposiciones.						■		■								2	
Sala de Entretenimiento									■						(*)	22	
DEPOSITO																	
Productos no perecederos hasta 200m2															■	Uc	9 1c
Productos perecederos hasta 200 m2															■	Uc	9 1c

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>EDUCACION</b>																				
Escuela o colegio con internado																				
Escuela diferencial																			13	
Guardería																			12	
Institutos técnicos, academias.																			10	
Institutos de investigación sin laboratorio																			12	
Institutos técnicos, con laboratorio.																			14	
oficina en general.-																				
Primaria/Preescolar																				
Secundaria																			11	
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-</b>																				
Centrales y concentraciones telefónicas.-																			17	1 g
Deposito de agua.-																			17	1 g
<b>RESIDENCIA</b>																				
Asilo para anciano (Residencia).-																			17	
Casa de pensión.-																			23	
Hogar infantil.-																			24	
Vivienda colectiva.-																			24	
Vivienda individual.-																			16	
Complejos residenciales (barrio cerrado)																		Uc	15	

USOS														Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
SANIDAD																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Casa de reposo y convalecencia.-																																		17	1g																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Oficina en general.-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Hospital especializado clase II con internación.-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Hospital especializado clase I sin internación.-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
Lavadero automático, auto servicio ( de ropa).-							■			■									
Oficina en general. -												■						22	
Asociaciones profesionales. -												■						22	
personales directos en general.- específicamente																			
peluquería, barbería.-							■			■	■								
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.- fabricas chicas			■							■	■				■			14	
<b>TRANSPORTES</b>																			
Depósitos de mercaderías en tránsito.- ( menores a 100 m2 en corredor)																■			
Expreso de carga liviana.-																■		24	1g
Garaje para camión y material rodante público y privado.-																■			
Garaje para ómnibus y colectivos.-																■			
Taller de ómnibus y colectivos.-																■		20	
Terminal de carga por automotor.-																	Uc	24	1g
Terminal de colectivos urbanos																■	(*)	24	1g
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-										■									
Granjas.-			■																
Granja autoconsumo- comp. Vivienda		■																	
Horticultura, Fruticultura, Fruticultura.-		■	■																
Centro experimental (agropecuaria).-																			
Industria artesanal agrícola - granjería.-																			

#### 2.5.4.1. REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

■ : **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Este tipo de uso puede implantarse en una determinada zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que el grado de perturbación que origine sea compatible con las normas de este Código

#### **Uc: Uso Condicionado.**

Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

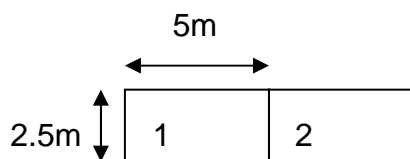
(\*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

#### 2.6. ESTACIONAMIENTO

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 12.5 metros cuadrados**.

El acceso vehicular a dicho modulo de estacionamiento, deberá contemplar y preveer los espacios correspondientes a maniobras y circulación, correspondiendo para ello otra superficie igual al modulo (12,5 m2) dispuesta de la siguiente manera:



1- Modulo estacionamiento

2- Modulo de maniobra y circulación

**Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares:** un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

**Edificios públicos:** deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento, según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios de oficinas:** deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción. Según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados. según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Clubes sociales, deportivos, etc.:** deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios educacionales:** deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

**Industria:** deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento a instalarse en la localidad, que necesite de permisos especiales (por parte de la Autoridad de Aplicación), y/o estudios de impacto ambiental, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma específica se deberá estudiar la actividad, su localización, número de usuarios y empleados presentes en forma simultánea, superficie a construir, y datos del entorno.

### **2.6.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE ESTACIONAMIENTO DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS**

- 1:** módulo cada 60 m<sup>2</sup> construidos de superficie total.
- 2:** Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 3:** 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
- 4:** Con salón de lectura mayor de 500 m<sup>2</sup>. 20 % de la superficie de dicho salón.
- 5:** Con salón mayor de 600 m<sup>2</sup>. 60 % de la superficie de uso público.
- 6:** 1 módulo cada 120 m<sup>2</sup>. de la superficie de uso público.
- 7:** 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 8:** 1,5 módulo por puesto.
- 9:** 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup> de la superficie total construida.
- 10:** 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 11:** 1 módulo cada 3 aulas.
- 12:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 13:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 14:** 1 (un) módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 15:** 1 (uno) espacio de 15 m<sup>2</sup>. como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m<sup>2</sup> se deberán prever dos espacios.
- 16:** 1 (uno) módulo cada 90 m<sup>2</sup>. construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las

características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m<sup>2</sup> se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.

**17:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

**18:** 2 (dos) módulos.

**19:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

**20:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

**21:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

**22:** 1 (uno) módulo cada 45 m<sup>2</sup>. de la superficie neta del uso.

**23:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.

**24:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

**25:** Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m <sup>2</sup>	-
2	120 a 200 m <sup>2</sup>	-
3	200 a 500 m <sup>2</sup>	27
4	500 a 800 m <sup>2</sup>	27
5	800 a 1000 m <sup>2</sup>	10
6	Más de 1000 m <sup>2</sup>	10
Ferias Francas		09

## 2.7. CARGA Y DESCARGA

Se define como **módulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima**

**de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

**Industria:** deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

### 2.7.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE CARGA Y DESCARGA DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

**1a** - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m<sup>2</sup>.

**1b** - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m<sup>2</sup>.

**1c** - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m<sup>2</sup>. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m <sup>2</sup>
2	De 1001 a 2500 m <sup>2</sup>
3	De 2501 a 5000 m <sup>2</sup>
4	De 5001 a 10.000 m <sup>2</sup>
5	De 10.001 a 20.000 m <sup>2</sup>
1	Por cada 20.000 m <sup>2</sup> adicional o fracción

**1d** - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

**1e**- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1f**- 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1g**- Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

**1h**- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Lugar para Carga y Descarga
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferias Francas		-

**1i** - Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

**Nota:** No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

**BLOQUE TEMATICO N°2**  
**LOCALIDAD DE “VILLA DEL NAHUEVE”**

**NORMAS DE USO Y OCUPACION DEL SUELO, Y MOVILIDAD URBANA**

**2.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LAS ZONAS Y TIPO DE ZONAS.**

La zonificación que se plantea surge del producto Urbano proyectado para la localidad, que se encuentra detallado en el documento “Estrategias y ejes proyectuales de la localidad de “Los Carrizos”

Una primera distinción o diferenciación se hace en función al tipo de área y su característica principal, ya sea:

- **Área Urbana**
- **Área Rural**

A la vez, cada área se subdivide según sus Usos posibles, en diferentes zonas.

**Zona:** Sector o extensión de territorio a la cual este Código de Planeamiento Urbano Ambiental asigna una misma normativa en toda su extensión. Ej: rgm

Se distinguen dos tipos de zonas dentro de la localidad de Los Carrizos comprendidos tanto dentro del **Área Urbana**, como del **Área Rural**:

- **Zonas de usos generales**

Estas normas expresan los distintos modos de apropiación y uso del suelo para este tipo de usos (subdivisión, morfología, usos del suelo, etc.).

- **Zonas de usos especiales**

Son áreas definidas por características especiales ya sea: de erosión, de inundabilidad, de valor patrimonial natural ó construido, de degradación ambiental.

Estas áreas pueden superponerse o no a las áreas generales, y en ellas se

determinan distintas acciones a emprender: de protección, de preservación, recuperación, de restricción etc. Según los objetivos planteados.

## **2.2. LOCALIZACION DE LAS ZONAS**

La localización y límite de las zonas especificadas están indicados en los diferentes planos que integran el presente Código y se denominan Planos de Zonificación.

### **Delimitación de las zonas**

La delimitación de las zonas no se hacen por los ejes de calles, siempre las calles son homogéneas en lo referido a usos del suelo, como en los indicadores Urbanísticos.

Para definir que indicadores se consideran en las calles que son límites de zona, se debe tomar el correspondiente a la zona de menor densidad edificatoria.

Las zonas definidas como corredores, hacen referencia a los lotes frentistas. En los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea media de profundidad del lote.

## **2.3. ZONIFICACION DE USOS GENERALES**

### **2.3.1. AREA URBANA**

Dentro del área urbana, se localizan aquellos usos que son propios del funcionamiento de la localidad, en lo referente a usos como la residencia, el equipamiento comunitario, comercio en sus diferentes escalas, la movilidad urbana, etc.

### **Nomenclatura**

Cada zona esta designada a primer lugar por una letra mayúscula que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Luego una letra minúscula que expresa el carácter de cada una, la categoría o escala; y

una tercera letra si es necesario que expresa diferentes características de segundo orden, tales como: densidades poblacionales, otro servicio o uso que complementa al primero, etc.

### **Clasificación de Zonas para el Área Urbana**

El Área urbana de la localidad de Los Carrizos esta compuesta por los siguientes tipos de Zonas:

- **Zona Residencial**
- **Zonas de Equipamientos o Servicios**
- **Centros o Nodos**
- **Corredores**

#### **2.3.1.1. ZONA RESIDENCIAL**

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales, otros usos complementarios indicados, pero tratando de mantener y consolidar el barrio como una unidad.

La zona residencial se subdivide en tres grupos:

- **Rgm** - Zona residencial general densidad media
- **Rgb** - Zona residencial densidad baja
- **Rat** - Zona residencial con posibilidad de equipamiento agro - turístico y afines

#### **Rgm - Zona residencial general densidad media**

Zonas destinadas a vivienda unifamiliares desarrolladas en terrenos o unidades funcionales parceladas, acorde con el perfil del sector del cual forman parte. Esto responde a la necesidad de conservar características de ocupación de suelo, parcelas con patio que permitan la posibilidad de un desarrollo de la familia acorde al perfil del habitante rural.

En este sentido se adopta los nuevos loteos, con esta normativa, se adopta una parcelaria mínima de 450 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 15m para las Zonas en

la planta urbana destinadas a crecimiento y que se indican como residenciales. Ver plano de zona de usos generales

### **Rgb - Zona residencial densidad baja**

Zonas destinadas a la vivienda con uso complementario de huerta u otros usos de tipo productivo de auto-sustento acorde con el perfil de la localidad. Se adopta una parcela de 800 a 1500 m<sup>2</sup>. con frente mínimo de 20 metros.

### **Rat - Zona residencial con posibilidad de equipamiento agro - turístico y afines**

Se encuentra zonificado en la localidad de Bella Vista.

En este sector que se prevé su transformación unido al casco urbano principal y destinando su uso para establecimientos agro turísticos (alojamiento, comidas, entretenimientos de campo, etc) manteniendo sus condiciones ambientales de carácter rural con baja densidad.

Por lo tanto las actividades deberán ser registradas en la Municipalidad en el área correspondiente solicitando su habilitación de Turismo Provincial para la prestación de servicios.

Esta área posee restricciones de parcelamiento ya que no se quiere alterar sus características actuales. Adoptando una parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>

## **2.3.1.2. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

Son Zonas destinadas a la localización predominante de servicios y equipamientos, tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos). Se admitirá el uso residencial siempre que complemente los usos asignados para la zona.

### **Et - Zona equipamiento y servicios turístico**

Zona con carácter predominante de servicios al turismo con usos mixtos complementarios tales como usos recreativos, comunitarios, comercio minorista, servicios de ruta, de modo tal de que la zona pueda adquirir un carácter mixto (Ver planilla de usos)

### 2.3.1.3. NODOS O CENTROS

Se denomina nodo o centro a un Sector urbano en donde se quiere acentuar una función que posee una alta importancia social, administrativa, o institucional, etc. y que se define en función de los lineamientos proyectuales principales para la localidad.

En esta área se podrán admitir otros usos pero con restricciones indicadas en las planillas respectivas.

Se clasifican, para la localidad de “Los Carrizos” los siguientes tipos de Centros o Nodos:

- **Ni** - Centro o Nodo Institucional
- **Ner** - Centro o Nodo Educativo Recreativo

#### **Ni - Centro o Nodo Institucional**

Sector de fuerte concentración social de la localidad, aglutinador de diferentes actividades recreativas, cívicas e instituciones y de servicios.

Se deberá fortalecer la legislación y gestión del espacio público y privado existente, con acciones proyectuales que permitan cualificar y darle carácter de espacio urbano central.

Promover la localización de todas aquellas actividades centrales que fortalezcan ese carácter y esa jerarquía dentro del sistema de centros que de la localidad.

#### **Ne - Centro o Nodo Educativo Recreativo**

Uso Educativo y funciones compatibles a desarrollarse en un área vinculada a espacios verdes y recreativos.

Tiene la importante función de articular diferentes sectores urbanos, que actualmente están disociados. Y consolidar sectores a incorporar a la urbanización.

### 2.3.1.4. CORREDORES

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías que se destacan por sus características de uso y/o conexión.

Para esta localidad se clasifican de la siguiente manera:

- **Cp** - Corredores urbanos principales
- **Cs** - Corredores urbanos secundarios
- **Ci** – Corredor institucional
- **Cpp** – Corredor peatonal

### **Cp - Corredores urbanos principales**

Constituyen ejes estructuradores de la planta urbana, y concentra a lo largo de su desarrollo una serie de usos del suelo, en los cuales se combinan la residencia, el comercio, equipamientos comunitarios a escala urbana, comercios vinculados al turismo, servicios de ruta, etc.

Desde el punto de vista espacial deberán mantenerse las características urbanas existentes, en el caso de los sectores consolidados, así como el fomento de acciones para consolidar los otros sectores. Esto permitirá fortalecer la potencialidad de consolidación del mismo como un espacio urbano jerarquizado, a través de obras que afiancen aún más su rol de vía principal.

En el corredor podrá convivir el uso residencial con ciertas restricciones, fomentando de este modo la consolidación de áreas residenciales de escala barrial en sectores aledaños.

### **Cs - Corredores urbanos secundarios**

Es una vía de conexión principal de escala interbarrial, en su desarrollo contendrá usos tales como el comercio minorista de escala barrial, servicios de pequeña escala y uso residencial. Deberán realizarse las obras necesarias para garantizar su funcionamiento como vía de conexión, atendiendo también su función urbano-espacial (arbolado, tipo de iluminación, mejoramiento de veredas, etc).

### **Ci – Corredor institucional**

Se localizan usos de carácter institucional y usos que complementen las funciones que en este se desarrollan. Su objetivo es construir la identidad ambiental y arquitectónica del centro de la localidad. La ubicación y el carácter de los edificios deberá estar en total armonía y equilibrio con todo el sistema que compone el corredor, para lograr un carácter que constituya una unidad como espacio urbano.

### **Cpp – Corredor peatonal**

Es una vía con carácter peatonal, cuya materialización permite integrar sectores de la localidad con un alto interés paisajístico y que constituyen los sectores recreativos. Su materialización no debe impactar negativamente en el ambiente natural que atraviesa.

## **2.3.2. AREA RURAL**

En esta área predominan los ecosistemas naturales donde prácticamente no existen acciones antrópicas, sino en casos puntuales. Salvo para los casos en los que se establezcan usos específicos, son áreas que permanecen en reserva.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia al carácter dominante del área, la segunda letra minúscula al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación de Zonas para el Área Rural**

- **Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva
- **Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial
- **Arp** - Zona área de reserva para de equipamiento de servicios públicos

#### **Ppi - Zona Producción Primaria intensiva**

Son zonas destinadas a la explotación agrícola y granjera.

Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.

#### **Arr - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial**

Es un área sin usos asignados, que constituyen reserva de territorio para usos demandantes de suelo, trascendiendo el escenario actual,

manteniéndose en reserva especialmente para la ampliación de la planta urbana.

### **Arp - Zona área de reserva para equipamiento de servicios públicos**

Zona destinada a la ubicación y relocalización de equipamientos de áreas operativas de servicios públicos, tales como: bomberos, EPEN, Vialidad Provincial; etc. que requieren de dimensiones importantes para playa de maniobras, carga y descarga, talleres, estacionamiento de grandes equipos.

Se ubicara una calle colector, paralela a la ruta, con accesos puntuales norte y sur. El retiro sobre la ruta, deberá tratarse con un área parquizada con árboles que funcione como fuelle o pulmón verde. Y la construcción permanente retiradas desde LM, a distancia mínima de 15 m.

Cada propiedad individual destinada a un servicio, deberá tener un retiro lateral mínimo de 15m parquizado con arbolado, que sirva de fuelle o pulmón.

## **2.4. ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES**

La presente norma define dos tipos de zonas: zonas de usos generales y zonas de usos especiales.

### **Nomenclatura**

La primera letra (mayúscula) hace referencia a la zona (Z) o al uso (U), la segunda letra (minúscula) hace referencia al carácter dominante del área y la tercera sigla, ya sea letra o numero, hace referencia al tipo de producción o tipo de actividad que complementa al carácter dominante.

### **Clasificación**

Las áreas especiales se clasifican del siguiente modo

- **Usos Específicos**
- **Zonas de restricción**
- **Zonas de protección**
- **Zonas de preservación o conservación**

Cuando hay superposición de estos tipos de zonas sobre una parcela se regirán por las normas establecidas en el cuadro de indicadores urbanísticos y el cuadro de usos permitidos, debiéndose tener en cuenta las condicionantes que la **zona de uso especial** le impone a la **zona de uso general**. En el proceso de evaluación pueden generarse requerimientos particularizados por parte de la autoridad de aplicación.

Cuando no existe superposición y las parcelas se encuentran dentro de una zona de uso especial regirán normas específicas para dicha zona.

#### **2.4.1. USOS ESPECÍFICOS**

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la escala local o la regional. Los usos ya instalados ó a instalar en los mismos requieren de una gestión y normativa específica.

Por tratarse de emprendimientos que requieren determinadas condiciones, deberán garantizarse aspectos tales como la provisión de infraestructuras necesarias, sobre todo en lo concerniente a efluentes líquidos, sólidos, gaseosos, accesibilidad desde las vías urbanas y regionales según los casos, etc. En el caso de los emprendimientos ya existentes, se deberá garantizar un adecuado funcionamiento de los mismos. Para el caso de nuevos emprendimientos, en función de las localizaciones sugeridas, contemplar los requerimientos que se evalúen como necesarios.

Respecto de los sectores aledaños, se deberán incorporar las compatibilidades e incompatibilidades de usos del suelo, así como las diferentes medidas mitigatorias y preventivas que se consideren apropiadas.

Según los casos la autoridad de aplicación analizará la incorporación los estudios que considere apropiados acorde al tipo de emprendimiento, ya sea informe ambiental ó evaluación de impacto ambiental. La autoridad de aplicación proveerá los términos de referencia correspondientes. En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a linderos y respeten la normativa general del presente Código.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

Los usos identificados se detallan a continuación:

- **Ue1:** Parador de colectivos de media y larga distancia.
- **Ue2:** Espacios Verdes recreativos
- **Ue3:** Estación de Servicios
- **Ue4:** Planta de Gas (a designar ubicación dentro de área de reserva para servicios públicos)
- **Ue5:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales (ubicación a designar según estudios correspondientes)
- **Ue6:** Piletas de piscicultura.
- **Ue7:** Feria Franca
- **Ue8:** Hospitales

#### **2.4.2. ZONAS DE RESTRICCIÓN**

Constituyen sectores que por sus características presentan limitaciones severas para el desarrollo de actividades. Toda intervención humana en estas zonas deberá someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación. Las propuestas serán evaluadas en relación al mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad paisajística y al ordenamiento ambiental general de la localidad.

Estas zonas deben estar restringidas para la instalación de usos urbanos permanentes como son el uso residencial y sus complementarios, los equipamientos comunitarios, usos turísticos de instalación permanente, etc.

Las Zonas de restricción identificadas para todo el ejido de Villa del Nahueve son:

- **Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.
- **Zr2** - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales N° 43 y N° 44
- **Zr3** - Zona de Restricción alledaña al río Nahueve
- **Zr4** - Zona de restricción área mallines
- **Zr5** - Zona de Servicio alledaña a los cursos de agua permanentes o intermitentes
- **Zr6** - Zona de Servicio de los Canales de riego
- **Zr7** - Zona de las vertientes

**Zr1 - Zona de restricción sobre faldeos.**

Corresponde a los sectores con mayor pendiente o con encauzamiento de agua. La delimitación precisa de esta zona surgirá del estudio pluvioaluvional que se realice para el sector.

**Zr2 - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales N° 43 y N° 44**

Se establece una franja de 30 m adyacente a ambos lados de la Ruta Prov. en las zonas fuera de las áreas urbana y rurales de la localidad (Zr2a); y una franja de 15m para las áreas, atravesadas por la ruta, que tengan características urbanas (Zr2b).

Cualquier intervención que se pretenda realizar en esta franja adyacente a la carpeta asfáltica de las rutas deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

**Zr3 - Zona de Restricción aledaña al río Nahueve**

Esta zona se delimitará a ambos márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera de máxima creciente y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

Se aconseja establecer, a partir del límite antes descrito, una franja de restricción de 35 metros.

**Zr4 - Zona de restricción área mallines**

Para delimitar precisamente esta zona es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidrogeológicos de base.

EL mallín termina donde la vegetación cambia de herbácea a arbustiva. Se alambrará a 10m del límite del mallín en época de lluvia.

### **Zr5 - Zona de Servicio Aledaña a los Cursos de Agua Permanentes o Intermitentes.**

Se aconseja proteger el sector adoptando una medida según el siguiente calculo:

$$D \geq 2H$$

(H = profundidad del surco)

(D = distancia adoptada)

En consecuencia, y a fin de establecer un parámetro común mínimo, se adopta para esta zona un ancho de 15 m en el área urbana y de 35 m en el área rural, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación, el ancho de esta franja para el área suburbana. Esta zona se delimitará a ambas márgenes de los cursos de agua medidos a partir de la línea de ribera de máxima creciente y se encuentra afectada por la restricción al dominio establecida por los Art. 2639 y 2640 del Código Civil, Ley Provincial N° 899 – Código de Aguas - Dto. Reglamentario N° 790/99. La Línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

### **Zr6 - Zona de Servicio de los Canales de riego**

A ambos lados del eje de los canales de riego existente o a construir se deberá establecer una franja de servicio de 15 m para los canales principales, de 7 m para los canales secundarios, de 4 m para los canales terciarios y de 2 m para los canales comuneros. Las servidumbres establecidas en las franjas de servicio antes mencionadas posibilitarán el mantenimiento y operación de la infraestructura del servicio de riego.

### **Zr7 - Zona de las vertientes**

Se establece una zona de restricción de uso en torno a las fuentes de agua que abastecen a la población. Hasta tanto se realicen los estudios necesarios, esta zona deberá tener un radio mínimo de 30 m del punto de surgencia para las fuentes puntuales (vertientes) y/o un ancho de 15 m del eje de aquellas fuentes de abastecimiento que escurran. Superponiendo además un radio de 15m desde el

centro de la obra de toma. En estas no solo se limitará la ocupación con viviendas sino que además se prohibirá el acceso de animales.

### **2.4.3. ZONAS DE PROTECCIÓN**

Corresponde a sectores del territorio en los cuales el manejo de la instalación de actividades requiere de ciertos recaudos para lograr un equilibrio ambientalmente sustentable, entre la actividad y el soporte natural. En estas zonas a diferencia de las anteriores no se restringe la posibilidad de la instalación de usos ó limita casi exclusivamente a usos que no modifican la estructura original, pero sí plantea una serie de cuidados y medidas mitigatorias que garanticen la calidad ambiental expuesta.

- **Zpa** Zona protección de riesgo aluvional
- **Zpi** Zona protección de riesgo de inundación.
- **Zpm** Zona de protección de Área de Mallines

#### **Zpa - Zona protección de riesgo aluvional**

Corresponde a los sectores de faldeos que no se encuentran comprendidos en la zona **Zr1**. De los estudios pluvioaluvionales que se realicen, surgirá la delimitación precisa entre ambas áreas y las obras de infraestructura necesaria a fin de minimizar los riesgos ante la ocupación de estas áreas y para el control, conducción y descarga del escurrimiento pluvioaluvional. Los sectores con riesgo pluvioaluvional serán motivo de estudios particularizados por parte de la autoridad de aplicación. Esta podrá solicitar estudios de Evaluación de Impacto Ambiental para aquellas construcciones que se localizan en esta área.

#### **Zpi - Zona protección de riesgo de inundación.**

Corresponde a la parte del terreno externa a la línea de ribera de los ríos y arroyos que es cubierta por crecidas extraordinarias calculadas para una recurrencia de cien años. Se aconseja un arrea de protección de 15 m de la línea de ribera de máxima crecida.

En esta zona no se permite la construcción de viviendas permanentes.

Hasta tanto se realicen los estudios necesarios se establece a dicha franja como el sector comprendido entre la línea de ribera y la línea cuya cota se encuentra a 2 metros por encima de la cota estimada de la línea de ribera para sección transversal del curso en el sector considerado.

#### **Zpm - Zona de protección de Área de Mallines**

Hasta tanto se realicen los estudios correspondientes a la dinámica de los mallines, se desalentará su ocupación evitando el avance de la construcción, a fin de preservar el efecto amortiguador característico de las mismas, evitar problemas de drenaje y el riesgo de contaminación del agua subterránea. Una vez realizados los estudios, se determinara que usos podrán asentarse en estas áreas sin modificar su dinámica.

#### **2.4.4. ZONAS DE PRESERVACION y/o CONSERVACION**

Son aquellos sectores en los cuales resulta conveniente preservar el carácter original existente del territorio, como es el caso de los arroyos naturales, los recursos paisajístico y de patrimonio arquitectónico.

Se han considerado dentro de la misma todos los sectores de interés turístico patrimonial de la localidad, ya sean naturales o culturales, identificados en la directriz de espacios abiertos, recreativos y turísticos, que por su importancia estén identificados como elementos de preservación

Los sectores identificados son los siguientes:

- **Zpc1** – Las piedra Meonas
- **Zpc2** - Mirador del Valle
- **Zpc3** – La costa de Río Nahueve
- **Zpc4** – Conformación rocosa " El Negrete"

Para el caso específico de Zpc3 Curso Río Nahueve, es conveniente hacer la presente aclaración respecto de la "delimitación" graficada en el plano "zonas de usos especiales" del presente Código.

Corresponde al curso de los ríos propiamente dicho. La zona queda comprendida entre la línea de Ribera de cada margen, siendo por lo tanto un

espacio de dominio público. La línea de Ribera es la línea definible en el terreno por la cota de nivel a que llegan las aguas de un curso de agua, calculada como el promedio de las crecidas máximas anuales, en los términos de los artículos 2340 y 2577 del Código Civil. Esta línea limita la propiedad pública de la privada.

## **2.5. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA**

Las parcelas ubicadas en las zonas antes descriptas, se regirán por las normas generales establecidas en el Bloque Temático N° 1 de la presente norma y por las especificaciones resultantes de:

- El cuadro de indicadores urbanísticos
- El cuadro de usos permitidos por zona

La localidad de Los Carrizos queda dividida, a los efectos de la aplicación de esta norma, en diferentes Zonas.

### **2.5.1. ZONAS DE USOS GENERALES**

#### **Area Urbana**

**Rgm** - Zona residencial general densidad media

**Rgb** - Zona residencial densidad baja

**Rat** - Zona residencial con oferta agro-turismo y afines

**Et** - Zona equipamiento turístico

**Ni** - Centro o Nodo Institucional

**Ne** - Centro o Nodo Educativo Recreativo

**Cp** - Corredores urbanos principales

**Cs** - Corredores urbanos secundarios

**Ci** – Corredor institucional

**Cpp** – Corredor peatonal

#### **Area Rural**

**Ppi** - Zona Producción Primaria intensiva

**Arr** - Zona área de reserva para crecimiento urbano residencial

**Arp** - Zona área de reserva para crecimiento de equipamiento de servicios públicos

## **2.5.2. ZONAS DE USOS ESPECIALES**

### **Usos Específicos**

**Ue1:** Parador de colectivos de media y larga distancia.

**Ue2:** Espacios Verdes recreativos

**Ue3:** Estación de Servicios

**Ue4:** Planta de Gas (a designar ubicación dentro de área de reserva para servicios públicos)

**Ue5:** Piletas de tratamiento de líquidos cloacales (a designar ubicación)

### **Zonas de restricción**

**Zr1** - Zona de restricción sobre faldeos.

**Zr2** - Franja de restricción correspondiente a las rutas Provinciales N° 43 y N° 44

**Zr3** - Zona de Restricción alrededor del río Nahueve

**Zr4** - Zona de restricción área mallines

**Zr5** - Zona de Servicio alrededor de los cursos de agua permanentes o intermitentes

**Zr6** - Zona de Servicio de los Canales de riego

**Zr7** - Zona de las vertientes

### **Zonas de protección**

**Zpa** - Zona protección de riesgo aluvional

**Zpi** - Zona protección de riesgo de inundación.

**Zpm** - Zona de protección de Área de Mallines

### **Zonas de preservación o conservación**

**Zpc1** - Las piedras Meonas

**Zpc2** - Mirador del Valle

**Zpc3** - La costa de Río Nahueve

**Zpc4** - Conformación rocosa "El Negrete"

## 2.5.3. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

INDICADORES URBANISTICOS	ZONAS								
	Area Urbana						Area Rural		
	Rgm	Rgb <sup>3</sup>	Rat	Et	Ni	Ner	Ppi	Arr	Arp
<b>RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES</b>									
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	1/200	1/500	1/800						
<b>RELATIVOS A LAS PARCELAS</b>									
Ancho Mínimo de Frente (m)	12,5	25	45	40	40	100			50
Superficie Mínima de Lote (m2)	312	1000	5000	1600	1200	20000	20000		2500
<b>RELATIVO A LA EDIFICACION</b>									
FOS: Factor de Ocupación del Suelo	0,5	0,3	0,4	0,3	0,25	0,08	0,02		0,12
FOT: Factor de Ocupación Total	1	0,4	0,6	0,6	0,5	0,08	0,03		0,2
<b>RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA</b>									
Altura Máxima (m)	8	5	5	8	8	10	8		8
Retiro Lateral (m)	0	2,5	10	6	5				15
Retiro de Fondo (m)	5	7	20						10
Retiro de Frente (m)	3	6	20	6	3*	6			15
Perimetro Libre				■	■	■			■
Cerco vivo		■		■		■			■
Muro	■								
Sin Materializar					■				
Alambrado			■				■		
Parquización con arbolado			10%	25%		30%			30%

## 2.5.3.1. RESTRICCIONES PARTICULARES Y NOTAS DEL CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

Relativo al retiro de frente

En el área correspondiente al retiro de frente no se permite la ejecución de construcciones. Sobre la línea Municipal, solo se podrá instalar cerco de alambre, reja y en el caso de muros, la altura máxima de éstos no sobrepasará 0,60 metros, salvo los destinados a medidores de gas y energía eléctrica.-

**Relativo a la parquización con arbolado**

La superficie de arbolado se determinara, teniendo en cuenta la proyección de la copa del árbol sobre el terreno cuando alcanza su crecimiento medio.

**Relativo a la normativa para nodo Institucional**

Debido a las características del nodo, que presenta lotes pasantes o con doble acceso, se adoptara como frente de los lotes para aplicar la normativa, aquellos que den a corredor urbano principal.

**Relativo al FOS en lotes existentes a consolidar que no respetan las medidas mínimas establecidas**

Para los casos en que los lotes existentes no alcancen la medida mínima estipulada se podrá aumentar el FOS hasta completar la superficie del lote, siempre que se respeten los retiros mínimos de frente y de fondo, indicados por la norma para la zona en cuestión.

2.5.4. CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cpp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>ADMINISTRACION PUBLICA</b>																			
Cuartel de bomberos.-																▪		24	
Estafeta postal.-					▪							▪							
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)					▪					▪								1	
Oficina pública.-																		1	
Policia, Comisaría.-					▪							▪						14	
Sucursal de correo y/o telégrafo.-					▪					▪		▪						1	1a
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>																			
Sin deposito (Exposición y ventas)																	(*)	7	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)																	(*)	7	1c
Con deposito (Productos perecederos)																	(*)	24	1c
<b>COMERCIO MINORISTA</b>																			
Antigüedades				▪			▪											9	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales				▪						▪								9	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar										▪									
Cerrajería.-							▪			▪	▪								
Farmacia.-							▪			▪	▪							9	
Ferretería, herrajes, rep., pintura, mat. elec., papel pintado.-										▪								9	1a
Florería, semillería, art. para jardinería.-							▪			▪	▪							9	
Joyería, relojería.-										▪								9	
Rodados bicicletas y motocicletas.-										▪								9	
Galerías comerciales					▪					▪								14	1g

USOS													C y D
Materiales de construcción clase I (Exposición y venta)													9 1a
Ferias francas.-													8
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total													
Mercadería, botaneras, fantasías.-													9
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.													9 1c
Papelería, librería, cartonería, impresos, cojín.-													9
Venta de discos y grabaciones, juguetes.-													9
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-													9
Almacenes y despensas - frutería y verdulería.-													
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescadería.-													
Vtas de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiambres.-													
Venta de pan, heladería, galletería, bombonería, golosinas.-													
Productos dietéticos.-													
comidas para llevar prod. de rotisería y confitería.-													
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-													
Santería, art. de culto y rituales.-													
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-													25 1 h
Hipermercados con mas de 1000 m2 cub. total.-													25 1h
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-													
Regalos.-													25 1 h
Veterinaria, venta de animales domestico.-													7 1a
Viveros.-													
Productos regionales.-													

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	CI	Ctp	CpP	Ppl	Arp		Est.	C y D
<b>CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO</b>																			
Biblioteca local. -					■	■				■		■						4	
Salón de baile, casa de fiesta. -[19]										■									
Cine. Cine teatro, teatro audio. -										■								3	
Café concert. -				■						■		■						3	
Club social, cultural y deportivo-								■										1	
Exposición galería de arte. -				■	■	■				■								6	
Gimnasio natatorio. -								■										1	
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. -																		5	
Centro de Exposiciones.						■		■		■								2	
Sala de Entretenimiento										■							(*)	22	
<b>DEPOSITO</b>																			
Productos no perecederos hasta 200m2																■	Uc	9	1 c
Productos perecederos hasta 200 m2																■	Uc	9	1 c

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	NI	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	CI	Ctp	Ccp	Ppl	Arp		Est.	C y D
EDUCACION																			
Escuela o colegio con internado						■		■											
Escuela diferencial						■		■										13	
Guardería						■		■										12	
Institutos técnicos, academias.						■		■										10	
Institutos de investigación sin laboratorio						■		■										12	
Institutos técnicos, con laboratorio.						■		■										14	
oficina en general.-										■		■							
Primaria/Preescolar						■		■											
Secundaria						■		■										11	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.-																			
Centrales y concentraciones telefónicas.-																■		17	1 g
Deposito de agua.-																■		17	1 g
RESIDENCIA																			
Asilo para anciano (Residencia).-		■																17	
Casa de pensión.-	■									■								23	
Hogar infantil.-	■									■								24	
Vivienda colectiva.-	■									■		■						24	
Vivienda individual.-	■						■			■		■						16	
Complejos residenciales (barrio cerrado)																	Uc	15	

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Ci	Ctp	Cdp	Ppi	Arp		Est.	C y D
<b>SANIDAD</b>																			
Casa de reposo y convalecencia.-										■								17	1g
oficina en general.-										■									
Hospital especializado clase II con internación.-										■							(*)	19	1g
Hospital especializado clase I sin internación.-										■							(*)	19	1g
Primeros auxilios, consultorios externos.-							■		■	■	■							18	
Sanatorio para enfermos mentales.-										■								17	1g
<b>SERVICIOS</b>																			
Agencias comerciales, empleo, turismo.-				■						■		■						22	1g
Alimentación en general.-			■	■								■						1	
Bar, café.-			■	■			■	■	■	■	■	■							1a
Banco casa central.-					■					■		■						1	1g
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-							■			■	■	■							
Estaciones de servicios.- I																■	(*)		
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas.-	■						■			■	■	■							
Estudios de radios y televisión.-										■	■	■						24	
Estudios y consultorios profesionales.-										■	■	■						22	
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-			■	■						■								21	1g
Lavandería, tintorería (receptoría)							■			■	■								1i
CAMPING.-			■														(*)		

USOS	Rgm	Rgb	Rat	Et	Ni	Ne	Ns	Ner	Nrd	Cp	Cs	Cl	Ctp	Cdp	Ppl	Arp		Est.	C y D
Lavadero automático, auto servicio ( de ropa ). -							■			■		■							
Oficina en general -												■						22	
Asociaciones profesionales. -												■						22	
personales directos en general. - específicamente																			
peluquería, barbería.-							■			■									
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.- fabricas chicas			■							■					■			14	
<b>TRANSPORTES</b>																			
Depósitos de mercaderías en transito.- ( menores a 100 m2 en corredor)																■			
Expreso de carga liviana. -																■		24	1g
Garaje para camión y material rodante público y privado. -																■			
Garaje para ómnibus y colectivos. -																■			
Taller de ómnibus y colectivos. -																■		20	
Terminal de carga por automotor. -																	Uc	24	1g
Terminal de colectivos urbanos																■	(*)	24	1g
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-										■									
Granjas.-			■																
Granja autoconsumo- comp. Vivienda		■																	
Horticultura, Froricultura, Fruticultura. -		■	■												■				
Centro experimental (agropecuario) :-															■				
Industria artesanal agrícola - granjería.-															■				

#### 2.5.4.1. REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS PERMITIDOS POR ZONA

■ : **Uso Permitido** (predominante y complementario).

Este tipo de uso puede implantarse en una determinada zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que el grado de perturbación que originen sean compatible con las normas de este Código

#### **Uc: Uso Condicionado.**

Uso que puede permitirse solo mediante una evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto.

A los efectos de la localización de estos usos deberá respetarse una distancia mínima de 200 metros a establecimientos educacionales, religiosos, sanitarios. La medición se efectuará desde los puntos más próximos de las dos parcelas a considerar.

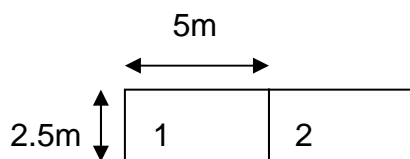
(\*)

La instalación de estos usos estará sujeta a evaluación que estime correspondiente la Autoridad de Aplicación, a los efectos de garantizar la no existencia de alteraciones al entorno circundante.

### 2.6. ESTACIONAMIENTO

Se define como **modulo de estacionamiento vehicular** al espacio ocupado por un vehículo estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 12.5 metros cuadrados**.

El acceso vehicular a dicho modulo de estacionamiento, deberá contemplar y preveer los espacios correspondientes a maniobras y circulación, correspondiendo para ello otra superficie igual al modulo (12,5 m2) dispuesta de la siguiente manera:



1- Modulo estacionamiento

2- Modulo de maniobra y circulación

**Viviendas individuales o conjuntos plurifamiliares:** un espacio de estacionamiento o cochera por unidad de vivienda.

**Edificios públicos:** deberán contar con un sector destinado a playa de estacionamiento, según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza. Para el caso, se prevé la asignación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios de oficinas:** deberán prever un sector destinado a playa de estacionamiento de un modulo de estacionamiento cada 45 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción. Según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo de estacionamiento cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados. Adicionando un modulo cada 100 metros cuadrados de superficie que supere los 200 metros cuadrados. según se especifica en el capítulo II, de esta Ordenanza

**Clubes sociales, deportivos, etc.:** deberá preverse la afectación de un modulo de estacionamiento cada 60 metros cuadrados de superficie cubierta o fracción.

**Edificios educacionales:** deberá contarse con un modulo e estacionamiento cada 2 aulas destinadas a la enseñanza.

**Industria:** deberá contar con un área de estacionamiento del 15 % de la superficie cubierta.

Para todo tipo de emprendimiento a instalarse en la localidad, que necesite de permisos especiales (por parte de la Autoridad de Aplicación), y/o estudios de impacto ambiental, la capacidad de estacionamiento será analizada por el área municipal competente. En forma específica se deberá estudiar la actividad, su localización, número de usuarios y empleados presentes en forma simultánea, superficie a construir, y datos del entorno.

### **2.6.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE ESTACIONAMIENTO DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS**

- 1:** módulo cada 60 m<sup>2</sup> construidos de superficie total.
- 2:** Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida, con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
- 3:** 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
- 4:** Con salón de lectura mayor de 500 m<sup>2</sup>. 20 % de la superficie de dicho salón.
- 5:** Con salón mayor de 600 m<sup>2</sup>. 60 % de la superficie de uso público.
- 6:** 1 módulo cada 120 m<sup>2</sup>. de la superficie de uso público.
- 7:** 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 8:** 1,5 módulo por puesto.
- 9:** 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup> de la superficie total construida.
- 10:** 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 11:** 1 módulo cada 3 aulas.
- 12:** 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 13:** 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
- 14:** 1 (un) módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de la superficie total construida.
- 15:** 1 (uno) espacio de 15 m<sup>2</sup>. como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m<sup>2</sup> se deberán prever dos espacios.
- 16:** 1 (uno) módulo cada 90 m<sup>2</sup>. construidos de superficie neta salvo que el acceso se produzca en forma directa desde la vía pública a cada lugar de estacionamiento, en cuyo caso se preverán espacios por unidad con las características dispuestas en 17. En el caso de adoptar un módulo cada 90 m<sup>2</sup>

se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.

**17:** 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

**18:** 2 (dos) módulos.

**19:** Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

**20:** 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

**21:** 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

**22:** 1 (uno) módulo cada 45 m<sup>2</sup>. de la superficie neta del uso.

**23:** 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.

**24:** Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.

**25:** Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie Total Cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m <sup>2</sup>	-
2	120 a 200 m <sup>2</sup>	-
3	200 a 500 m <sup>2</sup>	27
4	500 a 800 m <sup>2</sup>	27
5	800 a 1000 m <sup>2</sup>	10
6	Más de 1000 m <sup>2</sup>	10
Ferias Francas		09

## 2.7. CARGA Y DESCARGA

Se define como **modulo de carga y descarga** al espacio ocupado por un vehículo de gran porte estacionado, considerando para ello una **superficie mínima de 40 metros cuadrados**, superficie que contempla los espacios correspondientes a maniobras y circulación.

**Locales comerciales:** se deberá prever un modulo destinado a carga y descarga cuando la superficie de los locales comerciales supere los 200 metros cuadrados.

**Industria:** deberá contar con un área como playa de maniobras acorde con las necesidades del tipo de industria.

### 2.7.1. REFERENCIAS DE LOS INDICADORES DE CARGA Y DESCARGA DISPUESTOS EN LA TABLA DE USOS

Para otros tipos de emprendimientos no contemplados en el presente listado, el Municipio, a través de las áreas competentes, analizara cada caso particular.

**1a** - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1b** - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.

**1c** - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m2. por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m2
2	De 1001 a 2500 m2
3	De 2501 a 5000 m2
4	De 5001 a 10.000 m2
5	De 10.001 a 20.000 m2
1	Por cada 20.000 m2 adicional o fracción

**1d** - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.

**1e**- 10 % de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1f-** 5 % de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

**1g-** Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

**1h-** Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadro:

<b>TIPO</b>	<b>Superficie Total Cubierta</b>	<b>Lugar para Carga y Descarga</b>
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	1e
4	500 a 800 m2	1e
5	800 a 1000 m2	1e
6	Más de 1000 m2	1e
Ferias Francas		-

**1i -** Un espacio para, un vehículo con superficie mínima para carga y descarga de 15 m2.

**Nota:** No se incluirán en el cálculo del F.O.T. las áreas destinadas a carga y descarga.

BIBLIOGRAFIA

---

GÓMEZ OREA. *Ordenación Territorial*. Distr. Mundi Prensa. Madrid. España. 2002.

GOMEZ OREA, *Planificación Rural*, Ed. Agrícola española, Madrid 1992

GÓMEZ OREA, DOMINGO. *Evaluación de Impacto Ambiental*. Segunda Edición. Madrid.

PARAMO F. "Modelo de Ordenamiento territorial para las comarcas de Los Miches- Los Guañacos y El Cholar" Pcia de Neuquén. Primer Etapa. Consejo de Planificación y Acción para el Desarrollo (COPADE).2005-2006

GABRIELA ALVAREZ. Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para Buta Ranquil y Barrancas

GABRIELA ALVAREZ. "Plan de Ordenamiento Territorial para Senillosa"

SERGIO LARDIES "Plan de Ordenamiento Territorial y Ambiental Intermunicipal para Andacollo, Huinganco, Las Ovejas y Villa del Nahueve" Etapa I y II

MATÍAS FARIÑA, LUCIANA MONACCI, BERNARDINO ARAVENA, JUAN CARLOS SALAZAR, DANIEL BOSCO. DIRECCIÓN GENERAL REGIONAL NORTE Informe de Avance. Diagnóstico preliminar Estado Actual de la Cuenca. Plan de Ordenamiento Territorial Altan Cuenca del Río Neuquén Plan Piloto Cuenca Buta Mallin. Neuquen. 2004.

COBEÑAS; G. PARAMO, F.. "*Relevamiento diagnóstico y elaboración de propuestas de desarrollo para localidades de la Región Sur de la provincia de Río Negro*". Ente de Desarrollo para la Región Sur y CFI. 2003

COBEÑAS; G. PARAMO, F. "*Propuestas de desarrollo para la micro región de los valles cordilleranos, Pcia del Neuquén*"; CFI- Relevamiento y propuestas de desarrollo para diez asentamientos del norte de la provincia del Neuquén en el marco del "*Proyecto de Desarrollo de Pequeñas Comunidades*" CFI - COPADE.1998

COBEÑAS; G. PARAMO, F. "*Desarrollo Rural Inducido en la Cuenca del Curi Leuvú*" Pcia del Neuquén; CFI - COPADE. 1994

ROVERE, E HOJA GEOLÓGICA 3772 -IV ANDACOLLO 1:250.000, BOLETIN Nº 298, Segemar, Buenos Aires 2004

AUTORES VARIOS, *Atlas de la Provincia de Neuquén*, Depto. De Geografía, Universidad Nacional del Comahue, Neuquén, 1982

SALCEDO, A & SOLORZA, R. *Estudio de la degradación de tierras mediante análisis fisiográfico y aplicación de técnicas de teledetección. Cuenca*

*media e inferior del río Guañaco, Depto. Minas, Neuquén, Depto. Geografía, UNCO, Neuquén, 2008*

BRAILOVSKY, A. *“Introducción al estudio de los recursos naturales”*. Capítulos 1, 3, 16, 17 y 18. Editorial Eudeba. 1987.

BLAYA ESTRADA, Nuria. *La interpretación del Patrimonio como herramienta para la conversión del recurso patrimonial en producto turístico cultural. Reflexiones y propuestas*. Florida Universitarias. Valencia. España. 2004.

CEBALLOS LASCURÁIN, H. *“Ecoturismo: naturaleza y desarrollo sostenible”*. En Cáp. X: Minimización de impactos ambientales y culturales negativos. Pp. 65 – 110. Editorial Diana. México. 1998.

COLE, D.. *Prácticas de Bajo Impacto para Actividades Recreativas en Áreas Silvestres*, United States Department of Agriculture, Forest Service - Intermountain Research Station - General Technical Report INT- 265. Traducido por Claudio Chehébar. Delegación Técnica Regional Patagonia. APN. Bariloche. Argentina. 1989

ESCRIBANO, María de los Milagros. Et al. *“El Paisaje” Técnicas Gráficas*. Forma S.A. Madrid. 2000

KANTIS, H., ANGELELLI, P. Y GATTO, F. 2000. *“El surgimiento de emprendimientos dinámicos en Argentina: ¿de qué depende?”*, Seminario de la Asociación “Red PyMEs Mercosur”. Cordoba.

Ley Provincial 899. Código de Aguas.

Ley Provincial de Turismo Nº 2.414/04.

MARTÍNEZ FIGUEROA, L. *Turismo Rural: Una nueva alternativa de Agronegocios*. En III Seminario Internacional de Turismo Rural en el Cono Sur. Buenos Aires, Argentina. 1998.

MORELLO, J. *“Manejo Integrado de Recursos Naturales”* Pp 17-28. Cuadernos del CIFCA. Centro Internacional de Formación en Ciencias Ambientales. Madrid. España. 1982.

Resolución Nº 555/04. Reglamentación de Alojamientos Turísticos Alternativos. Recomendaciones para las Buenas Prácticas en Interpretación del Patrimonio Natural y Cultural. Comisión de Calidad y Buenas Prácticas en Interpretación. Asociación para la Interpretación del Patrimonio (AIP). 2006.

ROSSLER MECHTILD. *Los Paisajes Culturales y la Convención del Patrimonio Mundial Cultural y Natural: Resultados de reuniones temáticas previas*. Centro del Patrimonio Mundial de la Unesco. París. 2007.

HEREMENDY Y VILLAR. Dirección de Ordenación Territorial y Desarrollo Urbano. *Sistema de Estructuras Urbano- Rural*. Neuquén.

BENDINI, M. I. *El Trabajo Trashumante en la Provincia del Neuquén*.1985.

SOSA, SILVINA / CFI: "Comarca Cordillerana". s.p. 2 v. Neuquén, 2000  
Neuquén: Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo; Argentina: Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental. Red de centros de servicios rurales. Neuquén, 1987.

ARCHETTI y STOLEN: Explotación familiar y acumulación de capital en el campo argentino . Ed.S.XXI ; Buenos Aires ; 1975.

BERMAN,H:"La organización domestica de la Producción Rural". *En: Cuadernos de Antropología social*; V1,Nro1,UBA; Buenos Aires; 1988.

BOCCO DE ABEYA, Adriana: "Contribución al conocimiento del espacio social pastoral de subsistencia".*En: Cuadernos de Antropología Social*; V1, Nro1; Facultad de Filosofía y Letras, UBA; Buenos Aires; 1988.

CARTER,D: "Reconociendo el valor del conocimiento tradicional sobre el medio ambiente". Rev.El Ciid Informa;Vol 21, Nro 1; Canadá; 1993.

"Programa de formación para la participación responsable en la cogestión del proyecto de desarrollo agropecuario de la Cuenca del Curi Leuvú"; Neuquén;1985.

DIMITRIU, A: "El desarrollo local como requisito para la Globalidad". Conferencia Local N° 4, GADU, UNC; Neuquen; 1995.

"ESTATUTO de las Asociaciones de Fomento Rural (AFR)"

GIARRACA, Norma y otras: "Métodos cuantitativos y cualitativos en los estudios de la sociología rural". *En: Actas de las "Primeras Jornadas sobre etnografía y métodos cualitativos"*.IIFCS-UBA; Buenos Aires..

GRUPO DE ESTUDIOS SOCIALES AGRARIOS: Campesinado y ganadería trashumante en Neuquen.Editorial Colmena; Universidad Nacional del Comahue; Neuquén; 1993.

GUEVARA, Claudio: "Mecanismos de reproducción campesina". *En: Cuadernos de Antropología Social*. V.1,Nro 1;Instituto de Ciencias Antropológicas; Facultad de Filosofía y Letras; UBA; Buenos Aires; 1988.

FABRIS, Mirta: "Resignificación del ingreso campesino". *En: Cuadernos de antropología Social*; V1 Nro1, Facultad de Filosofía y letras, UBA; Buenos Aires;.1988.

FOUGA,J: "Manejo y uso de las planicies de inundación";Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas; 1994.

MATURANA, León: Comunicación, sistema y cultura; Editorial Almagesto, Buenos Aires, 1991.

ORGANISMOS PROVINCIALES: Dirección provincial de estadística, censo y documentación; Consejo Provincial de Educación; Secretaría de Acción social y Salud; Dirección General de Tierras y COPADE.

PALOTTA y otros: "Gestión de asentamientos humanos y medioambiente"; Rev. Ambiente.

RABBEY, M: "La antropología y el Sistema Ambiental"; Separata ambiente Nro 15, La Plata, 1982.

FIORI, S.M. Y ZALBA, S.M. "Plan de Manejo Reserva Provincial Auca Mahuida" Neuquén. Volumen I – *Diagnóstico Regional*. Secretaría de Estado del COPADE y Consejo Federal de Inversiones. 2000.

LEFF, E. y otros. "La complejidad ambiental". Ed. Siglo veintiuno. Primera edición. Méjico, 2000.

LEFF, E. "Ecología y capital. Racionalidad ambiental, democracia participativa y desarrollo sustentable". Ed. Siglo veintiuno. Tercera edición. Méjico, 1998.

WAUTIEZ, REYES. "Indicadores locales para la sustentabilidad". Instituto de Ecología Política. Chile.

M.E.O.S.P. "Desarrollo Ambiental Guañacos". Neuquén, 1997-1999.

PAREDES, M. " Plan Forrajero de la comunidad de Los Guañacos" . 2004-2008.

IRISARRI, J, y otros. "Potencial Productivo de la Provincia del Neuquén" COPADE-CFI.

CRESPO, N. y otros. "Valles cordilleranos. Diferenciarse como propuesta productiva". COPADE, 1999.

COPADE (Pcia. De Neuquén) - CFI. "Estudio Regional de Suelos". CFI. Buenos Aires. 1990

CHUVIECO, EMILIO. "Teledetección Ambiental". Ed. Ariel. Barcelona. 2002

STOCKING M. Y MURNAGHAN N. "Evaluación de campo de la degradación de la tierra". Ed. Mundi Prensa. Madrid. 2003

TYLER MILLER G. "Ciencia Ambiental, Preservemos la Tierra". Thomsom Ed. México. 2002

ZONNEVELD, I. "Evaluación de Tierras y Ciencia del Paisaje. Ministerio de Agricultura y Ganadería de la República Oriental del Uruguay" Montevideo. 1969

VAN ZUIDAM, R.A. Terrain analysis and classification using aerial photographs. ITC Texbook of Photointerpretation, Vol. VII, Chapter VII 2, The Netherlands. 1975

VARGAS CÓRDOBA, E.. La Fotografía Aérea y su Aplicación a Estudios Geológicos y Geomorfológicos. Principios de Percepción Remota. Universidad Mayor de San Andrés. La Paz. Bolivia. 1992

WALTER ZOLLNER Y ARTURO J. AMOS.. Descripción Geológica de la hoja 32b, Chos Malal, Provincia de Neuquén. Buenos Aires. Argentina. 1973

COLE, D. 1989. *Prácticas de Bajo Impacto para Actividades Recreativas en Áreas Silvestres*, United States Department of Agriculture, Forest Service - Intermountain Research Station - General Technical Report INT- 265. Traducido por Claudio Chehébar. Delegación Técnica Regional Patagonia. APN. Bariloche. Argentina.

*Plan de Desarrollo Recreativo Turístico. ZONA NORTE.*1999. Facultad de Turismo. UNCo. Secretaría de estado de Producción y Turismo de la Provincia del Neuquén. Argentina.

Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación/ Secretaría de Turismo de la Nación. *RAICES – Programa Argentino de Turismo RURAL.* 25 PP. Bs. As. Argentina 2000.

Documento Zonificación y Directrices Urbanísticas para la localidad de El Cholar - Dirección Provincial de Infraestructura Urbana 2001Unidad Técnica de Gestión M.E.O.S.P.

Guía de Campo para las Mejores Prácticas de Gestión de Caminos Rurales - Keller & James Sherar

LÓPEZ CADENAS DE LLANO, F (Dir.) et al. Restauración Hidrológico Forestal de Cuencas y Control de la Erosión. Ingeniería Medioambiental (2º ed.). Ministerio de Medio Ambiente. TRagsa.Tragsatec. 1998.

FRANCISCO ARRIAGA MARTITEGUI; RAMÓN ARGÜELLES ÁLVAREZ. 2º Ed . 1ª imp . 2000. Cálculo de estructuras de madera. Diseño y cálculo. Asociación de Investigación Técnica de las Industrias de la Madera. AITIM

R. LÓPEZ ALONSO, A. PÉREZ GISPERT Y R.J. BATALLA. 2004. Efectos de un incendio forestal sobre la respuesta hidrológica de la cuenca mediterránea de Arbúcies. Invest. Agrar: Sist Recur For. 13 (2), pags 305-316.

CHOW V.T. MAIDMENT D.R., MAYES L.W., Applied Hydrology. McGraw Hill, 572 pp. 1988.

GORDON KELLER y JAMES SHERAR, 2001. Ingeniería de caminos rurales. Forest Service. Department of Agriculture of United States.

GRAY, D., LEISER, A. Biotechnical slope protection and erosion control. Melbourne, FL.: Krieger Publishing Co. 288 p. 1982.

HEED, B.. Gully development and control. The status of our knowledge: Research Paper RM-19. Fort Collins, CO: U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Rocky Mountains Forest and Range Experiment Station. 42 p.

*Gobierno de la Provincia de Buenos Aires – 199 . 1976*

SCHEJTMAN, J. BERDEGUÉ, “Desarrollo territorial rural” Santiago de Chile- Red Internacional de Metodología. 2003

VALCARCEL RESALT. G. “Bases del desarrollo local sustentable” Manual de Desarrollo Local. Gijón. Ed. Trea 1999.

URIBE NAVA. Vladimir “Desarrollo rural integral” Gestión Territorial. 2006.

TORRES LIMA, Pablo; RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Luís; SÁNCHEZ Jerónimo, Evaluación de la sustentabilidad del desarrollo regional. El marco de la agricultura. Revista Región y Sociedad. El Colegio de Sonora. México. 2005

MIKKAN. Raúl Alejandro “Transformación de los escenarios naturales y problemas ambientales en Iberoamérica: el impacto humano” Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la Ciencia y la Cultura (OEI) Ediciones SM. 2004.

GÓMEZ OREA, D.: "El medio físico y la planificación", en *Cuadernos CIFCA I y II*, Barcelona, 1980.

ANDER-EGG, “Planificación normativa y estratégica” Introducción a la Planificación. E. Lumen 1995.

MATUS. Carlos “Estrategia y Plan”. Siglo XXI Editores, México 1993.

Educación y Conocimiento. Ejes de la transformación productiva con equidad” CEPAL-UNESCO. Santiago de Chile. 1992.

MATUS, Carlos “Planificación y Gobierno” Revista de la CEPAL, Nº 31, Santiago de Chile. 1987

MANES, Juan Manuel “Gestión estratégica para instituciones educativas”2º Edición. GRÁNICA, Buenos Aires 2005.

LOPEZ QUINTAS. Alfonso “Estrategia del lenguaje y manifestación del hombre”. MARCEA EDICIONES, Madrid. 1988.

CHARLIN Marcelo “Mapa y Territorio. El origen del problema” Instituto de Prospectiva Estratégica. Chile. Mayo 2005

AGUERRONDO Inés “La gerencia de políticas y programas educativos: hacia la organización en red” ponencia presentada en el IV Congreso Latinoamericano de Administración de la Educación: ¿Cuál es la gestión adecuada para la educación del Siglo XXI?, La visión desde América Latina, Buenos Aires, 20 al 22 de julio de 1999.

COSSE Gustavo “Las lógicas organizacionales en las reformas educativas latinoamericanas: conflictos y tensiones”. Mimeo. 1999

OSZLAK Oscar “De menor a mejor. El desafío de la segunda reforma del Estado”, en Revista Nueva Sociedad Nro. 160 – Caracas, 1999.

PERKINS David “La escuela inteligente. Del adiestramiento de la memoria a la educación de la mente” Editorial Gedisa, Barcelona 1995

Método Altadir de Planificación” IIPE/UNESCO-Buenos Aires .2004.

“El modelo PES en la práctica. Planificación de la Formación Docente Continua” IIPE/UNESCO-Buenos Aires 2004.