BOLETIN OFICIAL

Dirección Nacional
del Derecho del Autor
Nº 679666

ANEXO

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

REPÚBLICA ARGENTINA

AÑO LXXXIX **Neuquén, 08 de mayo de 2009** **EDICION Nº 3139**

GOBERNADOR:	**Dr. JORGE AUGUSTO SAPAG**
VICEGOBERNADOR:	**Dra. ANA PECHÉN**
Ministro de Gobierno, Educación y Cultura:	**Dr. JORGE OMAR ALVEDO TOBARES**
Ministro de Desarrollo Territorial:	**Prof. ELSO LEANDRO BERTOYA**
Ministro de Hacienda, Obras y Servicios Públicos:	**Cra. ESTHER FELIPA RUIZ**
Ministro de Desarrollo Social:	**a/c Dr. CESAR OMAR PÉREZ**
Ministro de Salud y Seguridad Social:	**Dr. DANIEL RUBÉN VINCENT**
Ministro de Justicia, Trabajo y Seguridad:	**Dr. CESAR OMAR PÉREZ**
Secretario de Estado de la Gestión Pública y Contrataciones del Estado:	**Ing. RODOLFO ESTEBAN LAFFITTE**
Secretario de Estado de Recursos Naturales:	**Ing. GUILLERMO ANIBAL COCO**
Secretario de Estado de Relaciones Institucionales y Coordinación:	**Ing. Agr. GUILLERMO ROBERTO PELLINI**
Secretaria de Estado de Control de Gestión:	**Sra. ZULMA GRACIELA REINA**

CORREO ARGENTINO
Cuenta Nº
0000012930F0052
Neuquén

Dirección y Administración:
Gral. Manuel Belgrano 427
☎ 0299 4422704 / 4495419 /4495190
(8300) Neuquén (Cap.)

www.neuquen.gov.ar
E-mail: boletinoficial@neuquen.gov.ar
Directora:
Sra. Contreras Gladys Noemí



CODIGO URBANO RURAL AMBIENTAL

RINCON DE LOS SAUCES

RDLS, 2004

CODIGO DE EDIFICACION

RINCON DE LOS SAUCES

PROPUESTA DE AJUSTE

RDLS, 2004

CODIGO URBANO RURAL AMBIENTAL RINCÓN DE LOS SAUCES

INDICE

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

1.1. DISPOSICIONES GENERALES
1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA.
1.1.2. DEL TITULO
1.1.3. DE LOS ALCANCES
1.1.3.1. ALCANCE del CPURA
1.1.3.2. ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL
1.1.4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN
1.1.4.1. COMPETENCIA
1.1.4.2. FACULTADES Y DEBERES
1.1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS
1.1.6. DEROGACION DE NORMAS
1.2. OBRAS SIN PERMISO
1.2.1. OBRAS POR ETAPAS
1.3. ABREVIATURA Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES

2.1. NUEVOS INSTRUMENTOS DE GESTION URBANO AMBIENTAL.
2.1.1. EVALUACION URBANISTICA
2.1.1.1. APLICACIÓN GENERAL
2.1.2. VIVIENDAS MINIMAS
2.1.3. AREAS ESPECIALES
2.1.3.1. INFORMACIÓN ADICIONAL

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO
2.2.1. CONCEPTOS, DEFINICIONES E INDICADORES URBANISTICOS
2.2.1. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES
2.2.1.1. DEFINICIONES
2.2.2. RELATIVOS A LAS PARCELAS
2.2.2.1. DEFINICIONES
2.2.2.2. LÍNEA MUNICIPAL
2.2.2.3. ENGLOBAMIENTO PARCELARIO
2.2.4. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN
2.2.4.1 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)
2.2.4.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)
2.2.5. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES
2.2.5.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
2.2.6.- RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD
2.2.6.1. ESPACIO URBANO
2.2.6.1.1. CARACTERISTICAS
2.2.7. PATIOS
2.2.7.1. PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO
2.2.7.2. PATIOS DE PRIMERA
2.2.7.3. PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS
2.2.7.4. PATIOS AUXILIARES SECUNDARIOS
2.2.7.5. PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DESCUBIERTAS
2.2.8. RELATIVOS A LA MORFOLOGÍA URBANA
2.2.8.1. MORFOLOGÍAS CERRADAS, ENTRE MEDIANERAS
2.2.8.2. CASOS ESPECIALES
2.2.8.3. BASAMENTO
2.2.8.4. LAS CONSTRUCCIONES BAJO LA COTA DE LA PARCELA
2.2.8.5. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS
2.2.8.6. MORFOLOGÍAS ABIERTAS O DE PERÍMETRO LIBRE
2.2.8.6.1. TIPOLOGÍA EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
2.2.8.6.2. TIPOLOGÍA EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

2.3. NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO
2.3.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVAS A LAS ZONAS Y TIPOS DE ZONAS.
2.3.1.1. DEFINICION DE ZONAS
2.3.1.1.1. ZONIFICACIÓN GENERAL

2.3.2. AREAS URBANAS
2.3.2.1. ZONAS CENTRALES
2.3.2.1.1 TIPOS DE ZONA
2.3.2. 2. ZONAS RESIDENCIALES
2.3.2.2.1 TIPOS DE ZONA
2.3.2.3. ZONA CORREDORES
2.3.2.3.1 TIPOS DE ZONA
2.3.2.4. ZONAS ESPECIALES
2.3.2.4.1 TIPOS DE ZONA

2.3.3. AREA PERIURBANA
2.3.3.1. ZONAS ESPECIALES
2.3.3.1.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.2. ZONA PRODUCTIVAS PRIMARIAS
2.3.3.2.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.3. ZONAS INDUSTRIALES
2.3.3.3.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.4. ZONAS PRODUCTIVAS MIXTAS
2.3.3.4.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.5. ZONAS VERDES Y RECREATIVAS
2.3.3.5.1 TIPOS DE ZONA:
2.3.3.6. ZONAS DE EXPANSION URBANA
2.3.3.6.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.7. ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS
2.3.3.7.1 TIPOS DE ZONA

2.3.3.8. AREA RURAL
2.3.3.8.1 TIPOS DE ZONA
2.3.3.9. ZONA DE PRESERVACION
2.3.3.4. DELIMITACION DE ZONAS
2.3.3.5. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

2.4. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.
2.4.1. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS- VER ANEXO
2.4.2. CUADRO DE USOS PERMITIDOS- VER ANEXO

2.5. DEFINICIONES DE DENSIDADES

CAPÍTULO III

3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS:

3.1. ZONAS CENTRO:

3.1.1 ZONA CENTRO PRINCIPAL (CP)
3.1.1.2. CARÁCTER DEL AREA
3.1.1.3. USOS DEL SUELO
3.1.1.4. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.1.1.5. CESIONES URBANÍSTICAS:
3.1.2. ZONA CENTRO RESIDENCIAL (CR)
3.1.2.1. CARÁCTER DEL AREA
3.1.2.2. USOS DEL SUELO
3.1.2.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.1.2.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.1.3. ZONA CENTRO INSTITUCIONAL (CI)
3.1.3.1 CARÁCTER DEL AREA
3.1.3.2. USOS DEL SUELO
3.1.3.3. INDICADORES URBANÍSTICOS

3.1.34. CESIONES URBANÍSTICAS
3.1.4. ZONA CENTRO COMERCIAL (CC)
3.1.4.1. CARÁCTER DEL AREA
3.1.4.2. USOS DEL SUELO
3.1.4.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.1.4.4. CESIONES URBANÍSTICAS

3.2. ZONAS RESIDENCIALES.

3.2.1 ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ALTA (RMA)
3.2.1.1. CARÁCTER DEL AREA
3.2.1.2. USOS DEL SUELO
3.2.1.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.2.1.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.2.2 ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RM)
3.2.2.1 CARÁCTER DEL AREA
3.2.2.2. USOS DEL SUELO
3.2.2.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.2.24. CESIONES URBANÍSTICAS
3.2.3. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA (RMB)
3.2.3.2. USOS DEL SUELO: VER ANEXO
3.2.3.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.2.3.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.2.4. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RB)
3.2.4.1. CARÁCTER DEL AREA
3.2.4.2. USOS DEL SUELO
3.2.4.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.2.4.4. CESIONES URBANÍSTICAS

3.3 ZONAS CORREDORES

3.3.1. ZONA CORREDOR COMERCIAL (CO-C)
3.3.1.1. CARÁCTER DEL AREA
3.3.1.2. USOS DEL SUELO
3.3.1.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.3.1.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.3.2. ZONA CORREDOR MIXTO (CO-M)
3.3.2.1. CARÁCTER DEL AREA
3.3.2.2. USOS DEL SUELO
3.3.2.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.3.2.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.3.3. ZONA CORREDOR RESIDENCIAL (CO-R)
3.3.3.1. CARÁCTER DEL AREA
3.3.3.2. USOS DEL SUELO
3.3.3.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.3.3.4. CESIONES URBANÍSTICAS

3.4. ZONAS ESPECIALES

3.4.1. ZONAS AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO: AEE1
3.4.1.1. CARÁCTER DEL AREA
3.4.2. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (AEE2)
3.4.2.1. CARÁCTER DEL AREA
3.4.3. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (AEE3)
3.4.3.1. CARÁCTER DEL AREA
3.4.4. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (AEE4)
3.4.4.1. CARÁCTER DEL ÁREA.
3.4.5. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (AEE5)
3.4.5.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.4.5.2. USOS DEL SUELO
3.4.5.3. INDICADORES URBANÍSTICOS ENTORNO.
3.4.6. ZONA AREA RECUPERACION URBANA (ARU)
3.4.6.1. CARÁCTER DEL AREA
3.4.6.2. USOS DEL SUELO
3.4.6.3. INDICADORES URBANÍSTICOS

3.5. AREA PERIURBANA

3.5.1. ZONA RESIDENCIAL PARQUE (RPA)
3.5.1.1. CARÁCTER DEL AREA
3.5.1.2. USOS DEL SUELO
3.5.1.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.5.1.4. INDICADORES URBANÍSTICOS ESPECIFICOS
3.5.1.5. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS
3.5.1.5.1. CESIONES URBANÍSTICAS
3.5.2. RESIDENCIAL AGRARIA (RAG)
3.5.2.1. CARÁCTER DEL AREA
3.5.2.2. USOS DEL SUELO
3.5.2.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.5.2.4. INDICADORES URBANÍSTICOS ESPECIFICOS
3.5.2.5. CESIONES URBANÍSTICAS
3.5.3. ZONA AGRÍCOLA ORIGINAL (AG)
3.5.3.1. CARÁCTER DEL
3.5.3.2. USOS DEL SUELO
3.5.3.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.5.3.4. CESIONES URBANÍSTICAS
3.5.4. ZONA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (PA)
3.5.4.1. CARÁCTER DEL AREA
3.5.4.2. USOS DEL SUELO
3.5.4.3. INDICADORES URBANÍSTICOS
·3.5.4.3.1.CESIONES URBANÍSTICAS

3.6. SECTOR INDUSTRIAL

3.6.1.PARQUE INDUSTRIAL I (PIN I)
3.6.1.2. USOS DEL SUELO: VER ANEXO CUADRO USOS DEL SUELO
3.6.1.3. INDICADORES URBANÍSTICOS: VER ANEXO PLANILLA DE INDICADORES
3.6.2. PARQUE INDUSTRIAL II (PIN II)
3.6.2.1. CARÁCTER DEL AREA
3.6.2.2. USOS DEL SUELO
3.6.2.3. INDICADORES URBANÍSTICOS

3.7. ZONAS PRODUCTIVAS MIXTA
3.7.1 MIXTA EQUIPAMIENTO (ME)
3.7.2. CARÁCTER DEL AREA).
3.7.2.1. USOS DEL SUELO
3.7.2.2. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.7.2.3. CESIONES URBANÍSTICAS
3.7.3. ZONA MIXTA PRODUCTIVA (MP)
3.7.3.1. CARÁCTER DEL AREA:
3.7.3.2. USOS DEL SUELO3.7.3.3. INDICADORES

3.8. ZONAS VERDES Y RECREATIVAS

3.8.1. CARÁCTER DEL ÁREA:
3.8.2. AREA DE RECUPERACIÓN VIAL (ARV)
3.8.2.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.8.3. AREA TRANSICIÓN PLANTA TRATAMIENTO (ATPT)
3.8.3.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.8.4 AREA TRANSICIÓN PLANTA ASFALTO (ATPA)
3.8.4.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.8.5. AREA TRANSICIÓN ESPARCIMIENTO NOCTURNO (ATNO)
3.8.5.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.8.6. ZONA PARQUE RIBEREÑO (PR) :
3.8.6.1. CARÁCTER DEL ÁREA
3.8.7 AREA PARQUE LINEAL OESTE (APLO)
3.8.7.1. DELIMITACIÓN
3.8.8. AREA PARQUE LINEAL ESTE (APLE)
3.8.8.1 DELIMITACIÓN

3.8.9. AREA PARQUE LINEAL INDUSTRIAL (APLI)
3.8.9.1 DELIMITACIÓN
3.8.10 AREA PARQUE LINEAL DIFERIDO (APL-DI)
3.8.10.1 DELIMITACIÓN
3.8.10.2 USOS DEL SUELO
3.8.10.3. INDICADORES URBANÍSTICOS

3.9. ZONAS DE RESERVAS PARA LA EXPANSIÓN URBANA

3.9.1. ZONA DE EXPANSIÓN (ZE)
3.9.1.1 DELIMITACIÓN
3.9.2. ZONA EXPANSIÓN CON RESTRICCIONES (ZER)
3.9.1.1 DELIMITACIÓN
.
3.10. ZONAS DE USO ESPECÍFICO

3.10.1. AREA ESPECIAL AEROPUERTO (AEA)
3.10.1.1. DELIMITACIÓN
3.10.1.2. CARÁCTER DEL AREA
3.10.1.3. USOS DEL SUELO: VER ANEXO CUADRO USOS DEL SUELO
3.10.1.4. INDICADORES URBANÍSTICOS: VER ANEXO PLANILLA DE INDICADORES
3.10.2. ZONA ESPARCIMIENTO NOCTURNO (ZNO)
3.10.2.4. DELIMITACIÓN ZONAS DE USO ESPECÍFICO
3.10.2.5. CARÁCTER DEL AREA
3.10.2.6. USOS DEL SUELO
3.10.2.7. INDICADORES URBANÍSTICOS
3.10.2.8. CESIONES URBANÍSTICAS
3.10.3. ZONA NUEVO AUTÓDROMO (AU)

3.11. EL AREA RURAL
3.11.1. ZONA RURAL (ZR)
3.11.2. CARÁCTER DEL AREA
3.11.3. USOS DEL SUELO
3.11.4. TIPOS DE USOS DE SUELO
3.11.4.1. DEFINICIONES

3.12. BARRIOS CERRADOS
3.12.1. CONSIDERACIONES ESPECIALES
3.12.2. RELATIVAS A LA MORFOLOGÍA URBANA
3.12.3. NORMAS DE USOS DEL SUELO
3.12.4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIA
3.12.5. CESIONES URBANÍSTICAS

3.13. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGÚN EL GRADO DE MOLESTIA
CUADRO Nº 2 CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGUN GRADO DE MOLESTIA

3.13. 1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE INDUSTRIAS
CUADRO Nº 3 CLASIFICACION URBANISTICAS DE LAS INDUSTRIAS
3.13.2. NUEVAS RADICACIONES INDUSTRIALES

3.14. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITO SEGÚN MOLESTIAS
CUADRO Nº 4 CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIA
3.14.1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE DEPÓSITO:
CUADRO Nº 5 CLASIFICACION URBANISTICA DE LOS DEPOSITO
3.14.1.1. LIMITACIÓN DE ALMACENAJE
CUADRO Nº 6 LIMITACIONES DE LOS DEPOSITOS
3.14.1.2. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE INDUSTRIAS
3.14.1.3. DEPÓSITO COMPLEMENTARIO DE COMERCIO MINORISTAS

3.15. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.
3.15.1. REQUERIMIENTO PARA CARGA Y DESCARGA
3.15.2. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:
3.15.2.1. AMPLIACIONES

3.15.2.3. ESTACIONAMIENTO EN FUNDO SIRVIENTE.
3.15.3. REFERENCIAS PARA LOS REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA
3.15.4. CARGA Y DESCARGA
2.3.2.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGÚN MOLESTIAS
2.3.2.2.1. Cuadro N° 1

CAPITULO IV

4. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
4.1. CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR ALTERACION AMBIENTAL.

4.2 TIPO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL A SOLICITAR

ANEXO I

CUADROS Y PLANOS

ANEXO II

EVALUACION DE INFORMES AMBIENTALES
1. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
1.3. CERTIFICADO AMBIENTAL PARA HABILITACION COMERCIAL
1.4. CERTIFICADO AMBIENTAL PARA HABILITACION COMERC
1.5. INFORME AMBIENTAL PARA HABILITACION COMERCIAL

ANEXO III

JERARQUIZACIÓN VIAL Y SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

CAPITULO I

Título I - GENERALIDADES

1.1.DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. ENTRADA EN VIGENCIA
Esta Ordenanza comenzará a regir en forma inmediata a su publicación.

1.1.2. DEL TITULO
Esta ordenanza será conocida y citada como CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO RURAL AMBIENTAL de la ciudad de Rincón de los Sauces.

1.1.3. DE LOS ALCANCES

1.1.3.1. ALCANCE DEL CPURA
Las disposiciones del código alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo de las actividades, la subdivisión parcelaria , la construcción y uso de edificios.
También controla la incidencia de las urbanizaciones, edificaciones y actividades sobre el medio, reglamentando la forma de analizar y mitigar los impactos urbano ambientales negativos.
La enumeración precedente es meramente enunciativa.

1.1.3.2. ALCANCE JURIDICO Y TERRITORIAL
Las disposiciones del CPURA 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 de la localidad de Rincón de los Sauces.

1.1.4. DE LA AUTORIDAD DE APLICACION

1.1.4.1. COMPETENCIA
El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de RDLS determinará quien será la autoridad de aplicación y reglamentara su funcionamiento.

1.1.4.2. FACULTADES Y DEBERES
Serán facultades y deberes de la Autoridad de aplicación:

a) Controlar la aplicación de las normas del presente código y proponer las reformulaciones que considere conveniente.
b) Analizar y dictaminar sobre los emprendimientos que no cumplan con la normativa y elevar un dictamen al Honorable Consejo Deliberante para su resolución definitiva.

1.1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS
Los permisos cuya reanudación de trámites se solicita con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, deberán ser reajustados adecuándolos según lo normado por esta.

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

1.2. OBRAS SIN PERMISO

Las obras que se hayan ejecutado sin permiso, antes de la entrada en vigencia del presente Código, se ajustarán al procedimiento que se establezca por Decreto, en el que se reglamentara un plazo para su regularización y las condiciones mínimas que deberán cumplir para su aprobación.

1.2.1 OBRA POR ETAPAS:
Cuando la magnitud de la obra a construir, así lo justifique, se aceptará que la misma se desarrolle en etapas sucesivas.
Deberá presentar para su aprobación el total de los planos generales con el desarrollo y solución del programa de edificación, señalando las sucesivas etapas que no podrán exceder el número de tres (3). En oportunidad de realizarse cada etapa, se presentarán los planos que correspondan.
Sólo podrá otorgarse certificado parcial de obra una vez que se haya cumplimentado la aprobación de cada etapa. Se extenderá el Certificado Final de Obra, cuando se haya concretado la construcción de la totalidad de las etapas, aprobadas en forma definitiva.
Si al presentar la documentación de cualquiera de las etapas, existieran variaciones respecto al proyecto original visado en previa, la modificación propuesta, deberá ajustarse a las reglamentaciones vigentes al momento de la presentación

de esta etapa.
La ejecución de la última etapa, deberá solicitarse dentro de los seis (6) años de concedido el permiso para la primera, caso contrario perderá validez el visado previo, y deberá ajustarse la obra faltante a las normas vigentes al momento de la continuación de la edificación.

1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

L.M. = Línea Municipal
L.M.E. = Línea Municipal de Edificación
L.M.O. = Línea Municipal de Ochava
M = metro o metros
Ha = hectáreas
Nº = número
l = lado
a = abertura
p = profundidad
h = altura
d = distancia
req. = requerimientos
E = estacionamiento
C y D = carga y descarga
Sup. = superficie
P.H = Propiedad horizontal.
U.F = Unidad funcional.
F.O.S = Factor Ocupación del suelo.
F.O.T = Factor de Ocupación Total.
C.U.V.P = Cantidad de Viviendas por parcela.

Zona: Extensión territorial a la cual este Código asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión.

La Zonificación General: Expresa la estructura Urbana deseada.

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES

2.1. NUEVOS INTRUMENTOS GESTIÓN URBANO AMBIENTAL

Con el objeto de otorgar al Ejecutivo Municipal las herramientas para asegurar mayores grados de Libertad urbanística y arquitectónica, cuando los proyectos aporten una calidad destacada o tengan una magnitud significativa; además de los indicadores urbanísticos tradicionales contenidos en la presente ordenanza; se autoriza al ejecutivo municipal a reglamentar por decreto nuevos instrumentos de gestión urbano ambiental.

2.1.1. EVALUACIÓN URBANÍSTICA

a) El control de calidad de las urbanizaciones y edificaciones tiene por objetivo posibilitar la flexibilización de las normas urbanísticas tradicionales y, a su vez, garantizar la calidad del desarrollo urbanístico y arquitectónico mediante un control particularizado de aquellos emprendimientos que pueden generar un impacto urbano significativo.

b) Esta evaluación será complementaria, en aquellos emprendimientos que se lo requiera, al control cuantitativo que se hace mediante los indicadores urbanísticos tradicionales (FOT, FOS, etc.).

En los emprendimientos que requieran evaluación de impacto ambiental, (EIA), este, quedara integrado al expediente de aprobación de planos de obra.

A los efectos su aplicación el Ejecutivo Municipal determinara quien será la autoridad de aplicación y reglamentara el procedimiento de aplicación.

2.1.1.1. Aplicación General

Las solicitudes de edificación y/o urbanización a las que se les podrán aplicar este procedimiento son:

a) Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados.
b) Proyectos de reformas o ampliación a realizar en edificios declarados de valor patrimonial.
c) Todos los emprendimientos cuyo uso principal no este previsto en el área, pero que pudiera afectar negativamente a la misma.
d) 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.
- Relativos a los factores de edificación: F.O.T y F.O.S (aplicable solo a valores inferiores a 0,85).
- Relativo a la morfología urbana: topología de manzana (L.F.1. y altura de basamento), topología edilicia.(en el perfil edificable solamente para la altura máxima).

e) Todo otro caso que exceda los valores establecidos en el punto anterior deberá ser tratado por el Concejo Deliberante quien, previo informe de la autoridad de aplicación determinara sobre el particular.
f) Toda excepción puntual a esta norma, autorizada por el Concejo Deliberante, deberá ser enviada a la autoridad de aplicación para ser analizada como posible modificación para su aplicación general.

2.1.2. Viviendas mínimas autorizadas

En todas las áreas donde se admiten los usos residenciales, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos.

2.1.3. Areas especiales

La definición como área especial, implica que deberá realizarse una gestión particularizada que podrá ser de protección, de preservación, de recuperación, de restricción, etc.

2.1.3.1. Información adicional: La oficina técnica correspondiente, durante la tramitación normal de un permiso de edificación o urbanización, puede solicitar al interesado información adicional como:

a) Certificados de no inundabilidad, o de riesgo aluvional

b) Presentación de una evaluación o estudio de impacto ambiental.

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

d) Estudios sectoriales de factibilidad.

e) Garantías a favor del Municipio, etc.

2.2. NORMAS GENERALES DE OCUPACION DEL SUELO

2.2.1. RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES

2.2.1.1. Definiciones

- 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.
  Incluyendo la dotación de servicios de infraestructura completos, la conexión vial con la trama circulatoria existente y la sesión de espacios verdes y reserva fiscal
- Urbanización Integral: es una urbanización 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 espacio verde y reserva fiscal.
- 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 cedido y abierto al tránsito .
- 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, a utilizar para el régimen de propiedad horizontal.
- Cantidad de viviendas unifamiliares por m^2 de parcela (CUV): 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, independientemente del tipo de subdivisión del suelo que se aplique.
- Cesiones urbanísticas
  Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
  También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante(10%) tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

2.2.2. RELATIVOS A LAS PARCELAS

2.2.2.1.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.
- Parcela no conforme: la que no cumple con los requisitos de superficie, frente o ancho mínimo o con la de relación ancho-profundidad exigidos para cada zona.
- 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: menor extensión areal que debe tener cada parcela.
- Lado mínimo: menor dimensión lineal entre líneas divisorias laterales que debe tener cada parcela.

2.2.2.2 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.

a) 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.

b) Línea municipal de edificación (L.M.E.); En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles menores de 12,00 m. de ancho, deberá respetarse un retiro de frente hasta la distancia de 6,00 m. al eje de las calles, Además deberá preverse en aquellas parcelas que dificultasen la continuidad de la trama vial.
La franja de terreno comprendida entre la L.M. y la línea de edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.

c) Edificios entre Medianeras: Se permitirá edificar detrás de la L.M.E. siempre que el espacio correspondiente al retiro de frente sea tratado arquitectónicamente.

d) Edificios de perímetro libre y semilibre: Los edificios de perímetro libre podrán retirarse de la L.M.E. sin limitaciones. Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras, cumplirán disposiciones similares a las de edificios entre medianeras
e) Línea Municipal de esquina u ochava (L.M.O.): Línea municipal cuyo trazado es la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana .

f) Formación de espacios libres en las esquinas: En las parcelas de esquinas se prohibe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la L.M.O. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.
g) 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.
h) Traza y dimensión de la L.M.O.: 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* < a < 120**	**120* < a<**	**a > 135**
S > 24.00 m		4	6	7	8	6	50
24 < S < 42	m	4	6	6	6	6	50
42 00 < S < 70.00 m	4	5	5	5	5	5	0
S > 70.00 m.		4	4	4	4	4	40

i) 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. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota de la parcela de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a si misma y conservando su dimensión.
j) Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O., formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por la LME de las calles concurrentes	Vuelo máx. del cuerpo cerrado
a < 75°	1.50
a > 75°	Hasta encuentro con la LME

k) En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón de pavimento y distante a 0.80 m. de la arista exterior de éste.. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles concurrentes, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo.

l) Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.: por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75º, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

2.2.2.3. Englobamiento parcelario

a) [redacted] en todos los distritos urbanos, las parcelas que incrementen su superfi-

cie, por medio del englobamiento o redistribución parcelario podrán aumentar los valores del F.O.T. asignados según el distrito correspondiente, hasta un 20 % del F.O.T. básico establecido.

b) 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 por la Dirección General de Catastro de la Provincia del Neuquén, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación.

c) Lotes colindantes
En los casos en que se presente la construcción sobre una parcela con aberturas o pasos que comuniquen lotes colindantes del mismo titular de dominio, podrá no exigirse el correspondiente englobamiento; siempre y cuando la edificación de cada parcela, cumpla con las reglamentaciones del Código de Edificación; y no exista dependencia funcional ni física que impida la materialización del muro divisorio.

d) 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 las áreas competentes

2.2.4. RELATIVOS A LOS FACTORES DE EDIFICACIÓN

2.2.4.1.Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S.. Se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies semicubiertas. No se computarán:

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 3% de la superficie libre

2.2.4.2.Factor de Ocupación Total (F.O.T)
Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

2.2.5. RELATIVOS A LAS CLASES DE LOCALES

2.2.5.1. Clasificación de los locales
La presente clasificación es complementaria con la reglamentada en el Código de Edificación.

a) Locales de 1ª clase: dormitorios, comedor, salas, estudios, consultorios, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9 m^2 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^2; 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.
e) Locales de 5ª clase: sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

2.2.6. RELATIVOS A LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las condiciones adecuadas de habitabilidad del tejido urbano estan 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:

2.2.6.1. 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 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 (se desarrolla el concepto en tipologías edilicias).

2.2.6.1.1 Caracteristicas. Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo casos especiales a determinar por el área técnica correspondiente.
Al espacio urbano pueden iluminar y ventilar toda clase de locales.

2.2.7. Patios

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

2.2.7.1 Patios apendiculares del espacio urbano:
Se consideran extensiones del espacio urbano, a aquellos patios abiertos por un lado a dicho espacio.

a) Dimensiones: La abertura de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor a la profundidad del patio y no podrá ser inferior a 3.50 mts.
a) Iluminación: Podrán iluminar y ventilar a los patios apendiculares, toda clase de locales
c) Caso especial **:** En aquellos casos en que la tipología entre medianeras sea resuelta a frente y contrafrente, sin patio de aire y luz (patios auxiliares complementarios),se permitirá iluminar locales cuya abertura de unión con el espacio urbano no podrá ser inferior a 2 (dos) metros y su profundidad debería ser menor o igual a 3.50 (tres con cincuenta) metros.
d) Caso especial: Para viviendas unifamiliares las dimensiones se calculan como un patio auxiliar secundario.

2.2.7.2 Patios de Primera:
Se considera a los espacios entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela. Tiene igual jerarquía que los espacios urbanos. Solo pueden ventilar e iluminar los edificios con altura máxima de 9 mts.
En la tipología de edificios en altura (mas de 3 pisos) no pueden haber departamentos internos que iluminen a patio de aire y luz.

a) Dimensiones:

$$\text{Lado mínimo} = dl = \frac{hl}{1,5} \geq 4\ m$$

En locales enfrentados de una misma unidad funcional, $dl \geq 3,50$.
La dimensión perpendicular a esta (d') no será inferior a 1/5 de hl con un mínimo igual al indicado precedentemente.
Superficie mínima = lado min. (x) lado min. > 16 m²
Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, el valor hl será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.

$$\text{Altura paramentos} = hl = \frac{h1 + h2}{2}$$

b) Podrán iluminar a estos patios toda clase de locales.
c) Los planos verticales generados por las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de igual altura a los que las enfrentan.

2.2.7.3. Patios Auxiliares Complementarios:

Espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

a) Podrán iluminar a estos patios los siguientes locales:

De 1ra. y 3ra. clase (cuando formen parte de unidades funcionales con locales que iluminan y ventilan el espacio urbano)

b) Dimensiones:

$$\text{Lado mínima} = dl = \frac{\text{semisuma paramentos enfrentados}}{2} = \frac{(h1 + h2)/2}{2}$$

Cuando se enfrentan locales de una misma unidad funcional el lado mínimo será de 3.50 m. y cuando se enfrenten locales de distintas Unidades funcionales de 4 m.
La dimensión perpendicular (d) tendrá un lado mínimo de 4 (cuatro) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

2.2.7.4. Patios auxiliares secundarios:
Espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la parcela.

a) Podrán iluminar y ventilar a estos patios los locales de 2da., 4ta. y 5ta. clase.

a) Dimensiones:

- Los lados de los patios auxiliares secundarios no podrán ser menores de 2.50 m. y 3.50 m., hasta 7.00 m. de altura; de 3.00 m y 4 m. a partir de los 7.00 m. de altura; de 3.00 m y 4 m. a partir de los7.00 m.

Lado mínima = dl = semisuma paramentos enfrentados = (h1 + h2) /2
6 6

La dimensión perpendicular a ésta (d') tendrá un lado mínimo de 3 (tres) metros siempre que no iluminen locales sobre éstos paramentos.

2.2.7.5.Prohibiciones relativas a las areas descubiertas

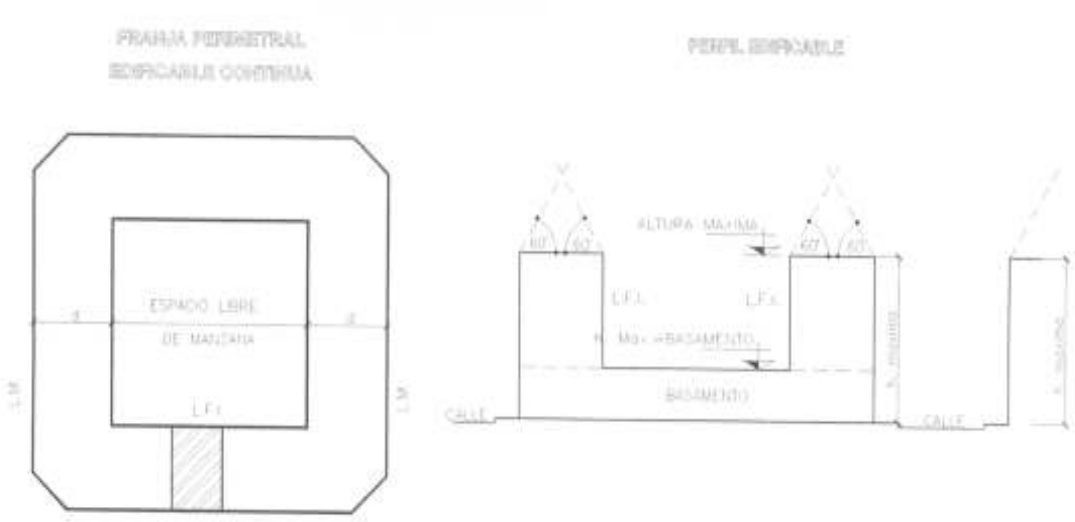
Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

2.2.8. RELATIVOS A LAS MORFOLOGÍA URBANA

Los indicadores que regulan la morfología urbana definen las formas de ocupación de la manzana, regulando la relación entre espacio construido y espacio abierto.
Existen dos tipos de conformaciones morfológicas, una definida por la tipología edilicia "entre medianeras" conformando manzanas compactas ó de morfología cerrada.
Otra definida por las tipologías edilicias de "Perímetro Libre y Semilibre" las que conforman manzanas permeables o de morfología abierta.
Basamento es el volúmen edificable de la manzana que esté limitado en su periferia por la L.M de edificación; y en su altura según el carácter de los distritos y usos permitidos.

2.2.8.1. Morfologias entre medianera o cerradas

a) Tipología compacta sin retiros laterales obligatorios.



b) Línea de frente interno (LFI)

La fijación de la Línea de Frente Interno se realiza al solo efecto de la determinación de las alturas y perfil edificado, no siendo obligatoria la implementación del espacio libre de manzana,

- La Línea de Frente Interno, será semejante al polígono formado por la L.M.E. de la manzana.-
- La línea de frente interno se fijará a una distancia (d) de cada línea municipal(L.M.), medida normalmente a las mismas y trazada mediante paralelas a las respectivas líneas municipales,en el tercio de la manzana

En ningún caso la mencionada distancia a la L.M.E. podrá ser mayor que el tercio de la distancia entre L.M.E. opuestas.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos con excepción de los que correspondieran al basamento, podrá sobrepasar la línea de frente interno, salvo balcones, cuerpos salientes y cornisas.

2.2.8.2. Casos especiales:

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.M. menos que la línea de Frente Interno la primera, a los efectos de abrir vanos de iluminación y ventilación, se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente debiendo cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación establecidos para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela coincida o sobrepase la línea de frente interno en menos de 3,00 m. las construcciones deben retirarse al menos 3,00 m. de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

En caso de existir edificación construida en el terreno lindero adosada a muro medianero se deberán respetar las distancias mínimas entre paramentos dispuestos para los PATIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS.

NOTA: Para todos estos casos el retiro de fondo debe aplicarse al ancho total de la parcela.

2.2.8.3. **Basamento**

Es el volumen edificable de la manzana que esté limitado en su periferia por la L.M de edificación; y en su altura según el carácter de los distritos y usos permitidos.

En todos los casos deberá dejarse una superficie libre de construcción fijada por el F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) establecido para cada zona.

2.2.8.4. **Construcciones bajo la cota de la parcela**:

- Con destino a estacionamiento vehicular podrán ocupar toda la parcela hasta el nivel + 1,20 mts.
- Los subsuelos que posean otro destino diferente, deberá dejar el porcentaje de superficie libre con área parquizada, en del Nivel Superior, de acuerdo al Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) de cada zona.
- Si se construye el 100 % de la parcela bajo Nivel igualmente a nivel de planta baja deberá dejarse una Superficie parquizada de acuerdo al Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) de cada zona, debiendo presentar una Solución Técnica que permita cumplir la función de suelo absorbente equivalente a un suelo sin construcción.

2.2.8.5.Edificios entre medianeras

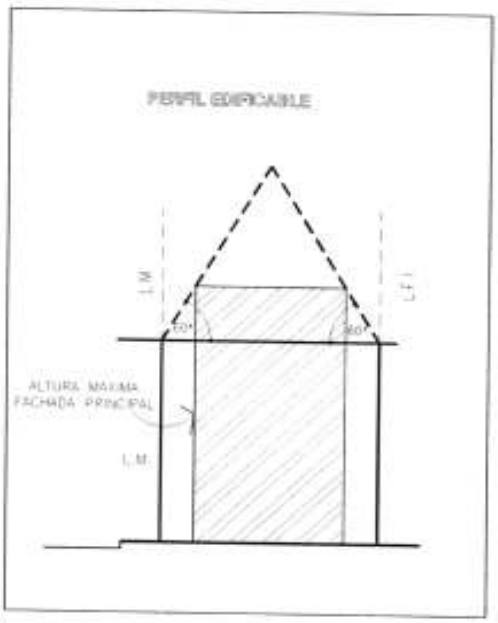
a) Altura máxima sobre línea municipal y línea de frente interno:

Su valor se determina en el cuadro de indicadores urbanísticos para cada una de las zonas.
Para su determinación, se considerará un plano límite virtual, paralelo a la superficie natural de la parcela, excluyendo en consecuencia socavamientos o rellenos realizados en el predio.

b) Perfil edificable:

En las zona centro Especial se podrá sobrepasar el plano límite horizontal de altura máxima mediante el retiro del plano de Fachada principal. En este caso el máximo volumen edificable quedará definido de la siguiente manera:

Perfil de edificación perpendicular a la línea municipal (L.M.) que partiendo de una altura máxima sobre L.M. Se eleva según un ángulo de 60º hasta su intersección con otro plano límite inclinado que parte desde la intersección del plano límite horizontal con la Línea de Frente interno (L.F.I.).

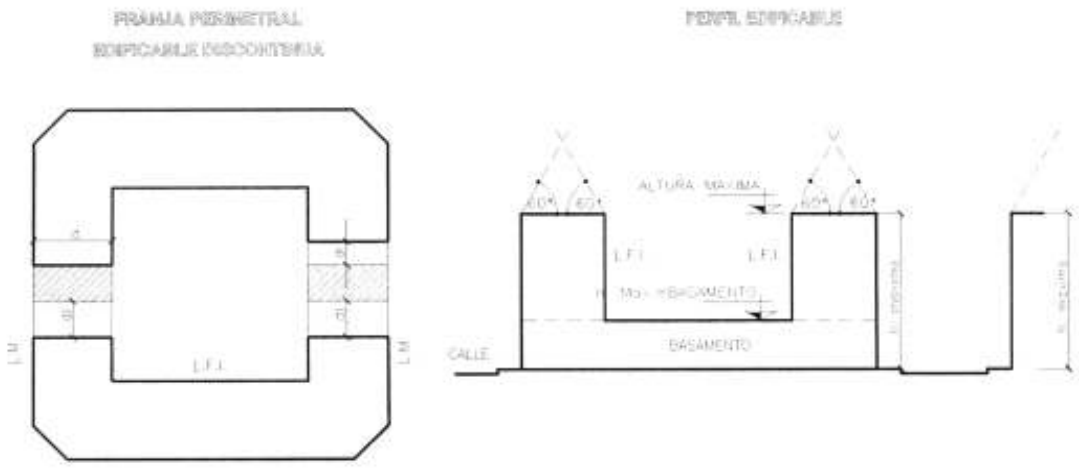


c) Altura máxima basamento
El área edificable definida por el basamento podrá edificarse hasta una altura máxima (hmax.) cuyo valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

d) 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.
Igualmente podrá sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.
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, previo dictamen técnico.

e) 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 se hará independientemente hasta la línea de frente interno respectivo.

2.2.8.6. Morfologías abiertas o de perímetro libre



a) Determinación línea de frente interno:

Idem al de la tipología entre medianeras

b) Casos especiales

Idem al de la tipología entre medianeras

Nota: Para todos estos casos el retiro de fondo debe aplicarse al ancho total de la parcela.

c) Basamento:

Idem al de la tipología entre medianeras

d) Las construcciones bajo la cota de la parcela:

Idem al de la tipología entre medianeras

2.2.8.6.1.Tipología: **Edificios de Perímetro Libre**

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Inciso, los edificios cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras. Podrán llegar hasta la línea divisoria los basamentos las construcciones que optativamente se realicen de acuerdo con las normas que para cada distrito se establezcan.

Nota: A los efectos de la presente definición, quedan excluidos de la misma los edificios que comprendan hasta dos unidades habitacionales, aplicándose en estos casos solamente las restricciones que se fijan para los edificios entre medianeras, aún cuando se encuentren separados de las mismas.

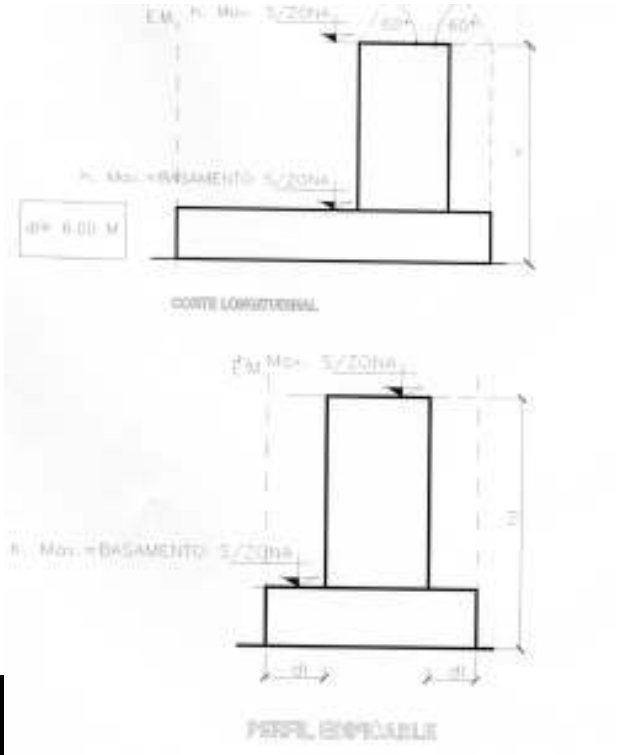
a) Altura máxima sobre línea municipal (L.M.) y línea de frente interno (L.F.I.):

Su valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

b) Perfil edificable

c) Ubicación: Idem al de la tipología entre medianeras.

d) Trazado: Perfil de edificación perpendicular a la línea municipal (L.M.) que partiendo de una altura máxima sobre L.M. Se eleva según un ángulo de 60º hasta su intersección con otro plano límite inclinado que parte desde la intersección del plano límite horizontal con la Línea de Frente interno (L.F.I.).



[redacted]

e) Retiro lateral

$$dl = \frac{hl}{rl}$$

dl mínimo = 6 mts.
rl = Se determina por zona .

f) Altura máxima basamento:

El área edificable definida por el basamento podrá realizarse hasta una altura máxima, cuyo valor se determina en el cuadro de Indicadores Urbanísticos para cada una de las zonas.

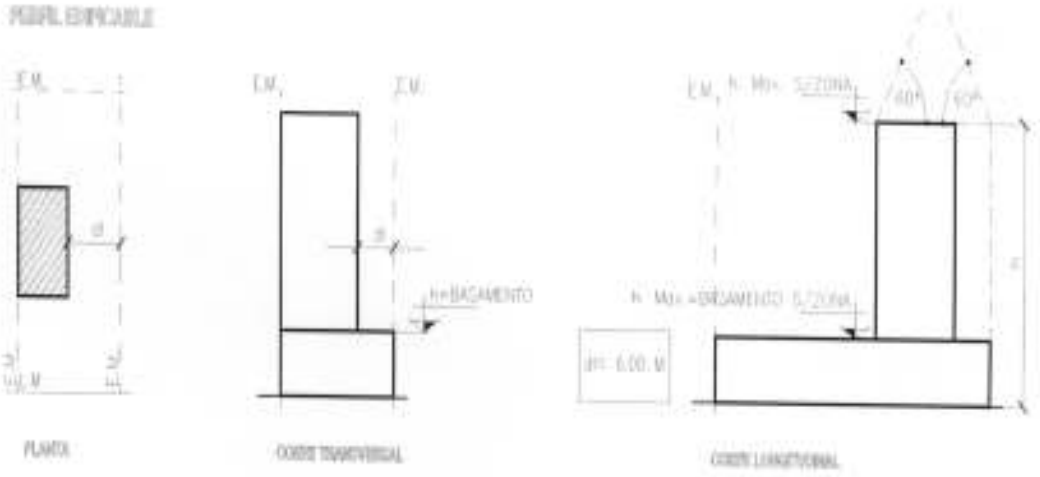
g) Construcciones sobre planos límites de altura máxima:

Idem al de la tipología entre medianeras

h) Retiro de las construcciones:

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6,00 m. de los ejes divisorios laterales de la parcela.
En el caso en que se construya basamentos y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no sería menor que 3,00 m.
Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto para patios de primera.

2.2.8.6.2. Perímetro semilibre
Quedan comprendidos en esta tipología los edificios cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la Parcela, constituyendo solo una medianera.



a) Los indicadores urbanísticos:

Ídem a la tipología de perímetro libre

2.3. Normas Generales de Uso del Suelo

2.3.1. Conceptos y definiciones relativos a las zonas y tipos de zonas.
La zonificación expresa la estructura urbana deseada en la que se han tenido en cuenta las siguientes variables:
a) Características geomorfológicas
b) Trazado y parcelamiento
c) Usos del suelo
d) [redacted]ilicias
f) E[redacted]l.

Cada zona esta designada, en primer lugar, por una letra Mayúscula que expresa la característica dominante del área. En segundo lugar una letra minúscula (p) define las distintas categorías de Centros, según los usos predominantes.

Dentro de esta zonificación se encuentran los siguientes áreas:

2.3.2. AREAS URBANAS

Área urbana

Territorio destinado al asentamiento poblacional, intensivo y extensivo con interrelación de funciones en cuanto a la residencia, actividades terciarias y equipamiento.

2.3.2.1. Zonas Centrales

Se denominan así los agrupamientos de usos administrativos, financieros, comerciales, Institucionales, de servicios y/ o residenciales, que se localizan dentro del perímetro del casco fundacional y poseen características diferenciales entre si.

2.3.2.1.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 4 tipos de zonas:

- Cr - CENTRO RESIDENCIAL
- Cc - CENTRO COMERCIAL
- Cp - CENTRO PRINCIPAL
- Ci - CENTRO INSTITUCIONAL

2.3.2. 2. Zonas Residenciales
Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

2.3.2.2.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 4 tipos de zonas:

Rma: Zona Residencial de Densidad Media Alta
Rm: Zona Residencial de Densidad Media.
Rmb: Zona Residencial de Densidad Media Baja
Rb: Zona Residencial de Densidad Baja

2.3.2.3. Zona Corredores

Son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías.

2.3.2.3.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 3 tipos de zonas:

Co-C : Zona Corredor Comercial
Co-M : Zona Corredor Mixto
Co-R : Zona Corredor Residencial

2.3.2.4. Zonas Especiales

Son los lugares urbanos con características especiales (usos actuales o potenciales) que ameritan tratamiento particularizado.

2.3.2.4.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan2 tipos de zonas:

Aee: Área Especial Equipamiento (Aee1 -Aee2 - Aee3- Aee4- Aee5)
Aru: Área de Recuperación Urbana

2.3.3. AREA PERIURBANA
Define su identidad territorial en su carácter de zona de transición y en su clara diferenciación morfológica y funcional. Esta transición permite la coexistencia alternada en un mismo espacio de usos propios de lo urbano y lo rural.
Dentro de estas áreas se proponen la materialización de zonas de transición, zonas productivas, zonas verdes, recreativas y zonas de usos específicos.
Se divide en los siguientes Tipos de Zonas:

2.3.3.1. Zonas Especiales

Estas zonas deben preservar desde el punto de vista paisajístico, el carácter original de valle irrigado, manteniendo las

cortinas de álamos o en su defecto una forestación acorde y los canales de riego. Serán objeto de especificaciones especiales.

2.3.3.1.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 2 tipos de zonas:

Rpa: Zona Residencial Parque
Rag: Zona Residencial Agraria

2.3.3.2. Zonas Productivas Primarias
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.

2.3.3.2.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 2 tipos de zonas:

Pa: Zona Producción Agrícola
Ag: Zona Agrícola Original

2.3.3.3. Zonas Industriales
Son las zonas destinadas al agrupamiento de actividades industriales y de servicio y que por sus características no admiten ser localizados en el área urbana.
2.3.3.3.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 2 tipos de zonas:

PIN 1: Parque industrial 1
PIN 2: Parque industrial 2

2.3.3.4. Zonas Productivas Mixtas
Son zonas destinadas a actividades de servicio, conforman bandas de equipamiento de ruta o se consolidan sobre antiguas áreas de producción agraria, en proximidad a zonas de producción secundaria.
2.3.3.4.1 Tipos de Zona: Dentro del área se caracterizan 2 tipos de zonas:

Me: Zona Mixta Equipamiento
Mp: Zona Mixta Productivo
.
2.3.3.5. Zonas Verdes y Recreativas
Son zonas asignadas a espacios abiertos, verdes y parques de uso público y áreas de recuperación paisajística con el objetivo de generar un sistema de espacios públicos lineales, continuos e insulares que faciliten la vinculación a través de la red de jerarquización vial.

2.3.3.5.1 Tipos de Zona: Se caracterizan 8 tipos de áreas:
Arv: Área de Recuperación Vial
At: Área Transición Planta Tratamiento y de Asfalto
Pr: Zona Parque Recreativo
Aple: Área Parque Lineal Este
Aplo: Área Parque Lineal Oeste
Apli: Área Parque Lineal Industrial
Apl-Me: Área Parque Lineal Zona Mixta Equipamiento
Apl-dif: Área Parque Lineal Diferida

2.3.3.6. ZONAS DE EXPANSION URBANA
Son áreas previstas para el futuro desarrollo del uso urbano, en la medida que la demanda así lo requiera.

2.3.3.6.1 Tipos de Zona: Se caracterizan2 tipos de zonas:

Ze: Zona de expansión
Zer: Zona de expansión con Restricciones

2.3.3.7. Zonas de Usos Específicos
Zonas destinadas a la localización de usos singulares, con características y normas particulares. En su mayoría se relacionan con la totalidad de la ciudad o de la región.

2.3.3.7.1 Tipos de Zona: Se caracterizan 3 tipos de zonas:

Aea: Área Especial Aeropuerto
Zno: Zona de Esparcimiento Nocturno
Au: Zona nuevo autódromo

2.3.3.8. AREA RURAL
Es el área donde predominan los ecosistemas naturales, donde prácticamente no existen acciones antrópicas. Esta área se mantiene en reserva especialmente para usos específicos que deban localizarse lejos de las áreas pobladas.

2.3.3.8.1 Tipos de Zona: Se caracterizan 2 tipos de zonas:
Zr: Zona Rural
Ap: Area Polvorines (Ord.630/00)

2.3.3.9. ZONA DE PRESERVACION

Zona de Reserva Paleontológica según lo establecido en la Ordenanza Nº 496/98

2.3.4. DELIMITACION

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.
2.3.3.10.1 Las zonas definidas como corredores hace referencia a los lotes frentistas.
2.3.3.10.2. Los lotes con frentes a dos calles se consideran los indicadores Urbanísticos del corredor hasta la línea de frente interno. L.F.I.

2.3.3.5. LOCALIZACION DE LAS ZONAS

La localización y límite de las zonas especificadas están indicadas en el plano de delimitación de zonas, que se denomina **PLANO DE ZONIFICACION.**

2.4. NORMAS CORRESPONDIENTES A CADA ZONA.

2.4.1. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS
Se deberán adoptar las referencias establecidas en el cuadro de indicadores urbanísticos - VER ANEXO

2.4.2. CUADRO DE USOS PERMITIDOS
Se deberán adoptar las referencias establecidas en el cuadro de usos - VER ANEXO

2.5. DEFINICIONES DE DENSIDADES

Densidad: Relación entre el número de habitantes y/u objeto y la unidad de superficie del suelo
a) **Densidad Residencial Parcelaria**: Densidad de habitantes correspondiente al area neta ocupada con uso residencial.
b) **Densidad Baja**: Menos de 100 habitantes/ha. de densidad Residencial parcelaria
c) **Densidad Media Baja**: Alrededor de 150 habitantes/ha. de densidad Residencial parcelaria
d). **Densidad Media**: Alrededor de 200 habitantes/ha. de densidad Residencial parcelaria
f) **Densidad Media Alta**: Alrededor de 400 habitantes/ha. de densidad Residencial parcelaria
g) **Densidad Alta**: Más de 600 habitantes/ha. de densidad Residencial parcelaria

CAPITULO III

3. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS:

3.1. ZONAS CENTRO:
Incluye cuatro áreas: **CP** (Centro Principal), **CR (**Centro Residencial), **CC** (Centro Comercial) y **CI** (Centro Institucional), ubicadas.

3.1.1 ZONA CENTRO PRINCIPAL (Cp)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas a la plaza principal de la localidad, al Norte la calle Juan Domingo Perón, al Este la calle Hipólito Irigoyen, al Sur la calle José de San Martín y al Oeste la calle Río Negro.

3.1.1.2. Carácter del Area:
En función de su localización en el área urbana de mayor jerarquía e identidad, alrededor de la plaza, en un espacio público relevante de la estructura y dinámica de la ciudad, se potenciará su carácter como área de uso mixto y se establecerán indicadores compatibles con su jerarquía.

3.1.1.3. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.1.1.4. **Indicadores urbanísticos** : Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.1.1.5. Cesiones urbanísticas

Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.1.2. ZONA CENTRO RESIDENCIAL (Cr)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas y/o manzanas que se detallan: de la manzana limitada al norte con la calle Buenos Aires y al Sur con la calle Jujuy, los lotes frentistas a esta última, a la calle Chaco y a la Diagonal s/n, hasta su intersección con la calle Buenos Aires; la manzana limitada al norte por la calle Chaco, al este por la Avenida General Enrique Moscóni, al Sur por calle Juan D. Perón y al oeste por la calle Neuquén, salvo los lotes frentistas correspondientes a la Zona CENTRO PRINCIPAL, a la Zona CENTRO INSTITUCIONAL y a la ZONA CORREDOR COMERCIAL sobre la Avenida General Enrique Moscóni; de la manzana limitada por las calles Chaco, Neuquén y Avenida 9 de Julio, salvo los lotes frentistas sobre esta última, correspondientes a la Zona CORREDOR COMERCIAL; las manzanas limitadas por las calles Río Negro, José de San Martín, Diagonal 9 de Julio y Faustino Sarmiento, hasta su intersección con Diagonal 20 de Diciembre, salvo los lotes frentistas a la Calle Enrique Moscóni, correspondiente a la Zona Corredor Comerical y los lotes frentistas a la calle José de San Martín, correspondientes a la Zona Centro Principal; la manzana delimitada entre las calles Catamarca, José de San Martín, Misiones y Diagonal 9 de Julio, salvo los lotes frentistas a esta última correspondientes a la Zona CORREDOR MIXTO; la manzana delimitada por la diagonal Aires Buenos, Hipólito Irigoyen, Juan Domingo Perón y Gral. Enrique Moscóni, salvo los lotes frentistas a esta última, correspondiente a la Zona CORREDOR COMERCIAL; de la manzana limitada por la calle Buenos Aires, Misiones, Jujuy y Diagonal S/N, sólo los primeros cinco lotes a partir de la intersección de Jujuy y Misiones; la manzana por la calle Jujuy, Mendoza, Juan Domingo Perón y Salta.

3.1.2.1. Carácter del Area: En función a su ubicación en el área central y su actual carácter residencial, se potenciará el uso residencial a través de mayores densidades**.**

3.1.2.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.1.2.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.1.2.4. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.1.3. ZONA CENTRO INSTITUCIONAL(Ci)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas y/o manzanas que se detallan: manzana limitada entre calle Jujuy,

Chaco y Avenida 9 de Julio; el lote frentista a calle Chaco, entre calle Neuquén y Diagonal S/N; las dos manzanas entre las calles Jujuy, Avenida 20 de Diciembre, Hipólito Irigoyen; de la manzana limitada por la calle Buenos Aires, Misiones, Jujuy y Diagonal S/N, sólo los primeros cinco lotes a partir de la intersección de Jujuy y Diagonal S/N; de la manzana limitada entre la Avenida 20 de Diciembre, Misiones y Juan Domingo Perón, solo los dos primeros lotes a partir de la intersección de Avenida 20 de Diciembre y Juan Domingo Perón; la manzana delimitada por la calle Auca mahuida, Juan Manuel de Rosas y Río Negro; las manzanas (2) delimitadas por la calle Almafuerte, Río Negro, Julio Argentino Roca, Justo J. de Urquiza y Barrancas.

3.1.3.1 Carácter del Area: En función a su ubicación en el área central y su actual carácter, se consolidará el uso administrativo institucional y se potenciará a través de normativas particularizadas.

3.1.3.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.1.3.3.: Indicadores urbanísticos : Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.1.3.4. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.1.4. ZONA CENTRO COMERCIAL(Cc)

Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas y/o manzanas que se detallan: las manzanas delimitadas por la Avenida 20 de Diciembre, Salta hasta su intersección con J.D. Perón, Juan Domingo Perón hasta su intersección con Mendoza, Mendoza hasta su intersección con San Martín, San Martín, Avenida 9 de Julio e Hipólito Irigoyen hasta Av. 20 de Diciembre, salvo los lotes frentistas a la calle Misiones, correspondiente a la ZONA CORREDOR COMERCIAL, los lotes frentistas a la Avenida 9 de Julio, correspondiente a la ZONA CORREDOR MIXTO y los lotes frentistas a la calle Hipólito Irigoyen correSpondiente a la ZONA CENTRO PRINCIPAL.

3.1.4.1. Carácter del Area: En función a su ubicación en el área central y su actual carácter, se consolidará y potenciará el uso Comercial.

3.1.4.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.1.4.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.1.4.4. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.2. ZONAS RESIDENCIALES.
Incluyen 4 areas**: Rma** (Zona Residencial de Densidad Media Alta), **Rm**(Zona Residencial de Densidad Media), **Rmb** (Zona Residencial de Densidad Media Baja) **Rb** (Zona Residencial de Densidad Baja)

3.2.1 ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA ALTA (Rma)
Delimitación: Comprendiendo por una parte, las manzanas limitadas entre calle Buenos Aires, Avenida 9 de Julio, calle Río Negro, Avenida 30 de Octubre, hasta su intersección con San Juan, San Juan hasta su intersección con calle Domingo Faustino Sarmiento y calle Río Colorado, salvo los lotes frentistas a la Avenida 9 de Julio, correspondiente a la ZONA CORREDOR COMERCIAL, los lotes frentistas a la Avenida Gral. Enrique Moscóni, correspondientes a la ZONA CORREDOR MIXTO y los lotes frentistas a la Avenida 30 de Octubre, correspondientes a la ZONA CORREDOR MIXTO, abarcando 6 manzanas irregulares; las manzanas comprendidas entre las calles Faustino Sarmiento, Hipólito Irigoyen, la zona de afectación de la Línea de Alta Tensión y la calle Río Negro, salvo los lotes frentistas a esta última, correspondiente a la ZONA DE CORREDOR MIXTO y los frentistas a la Avenida Gral. Enrique Moscóni, correspondiente a la ZONA CORREDOR COMERCIAL, abarcando 4 manzanas irregulares; las manzanas (2) limitadas entre calle José de San Martín, Gregorio Alvarez, Bernardino Rivadavia y Mendoza, las manzanas limitadas por la calle Buenos Aires, Mendoza, Jujuy y Misiones, salvo los lotes frentistas a la Diagonal 20 de Diciembre y las manzanas limitadas por calle Juan Manuel Belgrano, Gral. Enrique Mosconi, Juan manuel de Rosas y Auca Mahuida, salvo los lotes frentistas a a la calle Juan Manuel Belgrano correpondiente a la ZONA CORREDOR RESIDENCIAL.

3.2.1.1. Carácter del Area: En función a su ubicación en el área colindante a las zonas centrales y su actual carácter, se consolidará el uso residencial, propiciándose mayores densidades**.**

3.2.1.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro usos del suelo

3.2.1.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de indicadores

3.2.1.4.Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.2.2 ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (Rm)
Delimitación: Comprendiendo por una parte, las manzanas limitadas entre calle Jujuy hasta Río Colorado, Río Colorado hasta Bernardino Rivadavia, hasta Tierra del Fuego, hasta Domingo F. Sarmiento, hasta Santa Cruz, hasta José de San Martín, hasta Chubut, hasta Jujuy (incluyendo 10 manzanas rectangulares); las manzanas comprendidas entre las calles Buenos Aires, Zanjón Este hasta J. de San Martín, hasta Mendoza, hasta Buenos Aires (incluyendo 4 manzanas irregulares); las manzanas comprendidas entre la calle Juan Manuel de Rosas hasta Gral. Enrique Mosconi, hasta Coronel Sandoval, hasta Felipe Sapag, hasta Justo José de Urquiza, hasta Barrancas, hasta Almafuerte, hasta Río Negro, Hasta Juan Manuel de Rosas; Salvo las manzanas correspondientes a la Escuela Primaria Nº 335y el Jardin Nº37. Y los lotes frentistas a la Calle Gral Enrique Mosconi, correspondiente a la ZONA CORREDOR RESIDENCIAL.

3.2.2.1 Carácter del Area: En función a su ubicación en el área colindante a las zonas centrales y su actual carácter, se consolidará el uso residencial, propiciándose densidades medias**.**

3.2.2.2. **Usos del suelo:** Ver Anexo Cuadro Usos del Suelo.

3.2.2.3. Indicadores urbanísticos : Ver Planilla de indicadores

3.2.24. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.2.3. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA BAJA (Rmb)
Delimitación: Comprendiendo por una parte toda la urbanización (manzanas irregulares) en el sector sureste de la localidad, delimitada entre la calle Juan Manuel Belgrano, la Zona Parque Lineal Este (Zanjón Este) y Avenida Gral. Enrique Mosconi, salvo los lotes frentistas a las calles Misiones, Juan Manuel Belgrano y Misiones, correspondientes a la ZONA CORREDOR RESIDENCIAL; salvo los lotes ubicados entre las calles María Eva Duarte, José Hernández, Felipe Sapag y Gral. Enrique Mosconi y los lotes limitados por la calle Juan Manuel Belgrano, calle S/N, Córdoba, Juan Manuel de Rosas, Añelo, Facundo Quiroga y Misiones, correspondientes a la Zona AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO; por otra parte, las manzanas limitadas entre las Zonas AREA DE RECUPERACION URBANA correspondientes al sector de la LAT limitado entre el Zanjón Oeste y la Calle Río Negro y la extensión del AREA PARQUE LINEAL OESTE (Aplo); salvo los lotes frentistas a la calle Juan Manuel Belgrano, correspondientes a la ZONA CORREDOR RESIDENCIAL (comprendiendo 15 manzanas irregulares); y por otra las manzanas limitadas por la calle Diagonal 30 de Octubre, la calle Chos Malal, la ZONA PARQUE LINEAL ESTE (Aple) y la calle Amancay, comprendiendo 5 manzanas irregulares.

3.2.3.1. Carácter del Area: En función de su actual carácter, se consolidará el uso residencial, propiciándose densidades media baja**.**

3.2.3.2. Usos del suelo: Ver anexo Cuadro usos del Suelo

3.2.3.3. Indicadores urbanísticos : Ver anexo Planilla de Indicadores

3.2.3.4. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a

subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.2.4. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (Rb):
Delimitación: Comprende el sector urbano localizado, al norte del Aeródromo, en el cual se encuentran el barrio cerrado, instalaciones varias y centro administrativo de la Empresa REPSOL-YPF y un nuevo sector del predio del aeropuerto que se incorpora.

3.2.4.1. Carácter del Area: En función a sus particularidades (barrio cerrado) y su actual carácter, se consolidará el uso residencial, respetándose densidades bajas**.**

3.2.4.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de Usos del Suelo

3.2.4.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.2.4.4.Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.3 ZONA CORREDORES: Incluye tres tipos de corredores, según los usos predominantes que se promueven: **Co-C (**Zona Corredor Comercial) **Co-M** (Zona Corredor Mixto) **Co-R** (Zona Corredor Residencial). Se aplica sobre los lotes frentistas

3.3.1. ZONA CORREDOR COMERCIAL(Co-C)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas de: Avenida General Enrique Mosconi, desde calle Buenos Aires hasta Calle Manuel Belgrano; Avenida 20 de Diciembre, desde Buenos Aires hasta intersección con Hipólito Irigoyen y Juan D. Perón; y Avenida 9 de Julio, desde Buenos Aires hasta la intersección de Juan D. Perón y Neuquén.
3.3.1.1. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa y de las características dominantes de la zona que atraviesan y de la dinámica de funcionamiento de la localidad, se potenciará el uso comercial, propiciándose mayores densidades y diversidad de actividades comerciales**.**

3.3.1.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de usos del suelo

3.3.1.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de indicadores

3.3.1.4.Cesiones urbanísticas

Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.3.2. ZONA CORREDOR MIXTO (Co-M)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas de: Avenida 20 de Diciembre, desde la intersección de Hipólito Irigoyen y José de San Martín hasta calle Juan Manuel Belgrano; Avenida 9 de Julio, desde la intersección de José de San Martín y calle Neuquén hasta intersección de Línea de Alta Tensión y calle Río Colorado; calle Río Colorado desde calle Buenos Aires hasta calle Juan Manuel Belgrano; y calle Misiones desde Avenida 20 de Diciembre hasta calle Juan Manuel Belgrano.

3.3.2.1. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa y de las características dominantes de la zona que atraviesa y la dinámica de funcionamiento de la localidad, se potenciará el uso mixto, propiciándose mayores densidades.

3.3.2.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de usos del Suelo

3.3.2.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo planilla de indicadores

3.3.2.4. Cesiones urbanísticas

Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.3.3. ZONA CORREDOR RESIDENCIAL (Co-R)
Delimitación: Comprendiendo los lotes frentistas de: calle Juan Manuel Belgrano desde la Zona Aplo (Area Parque Lineal Oeste) hasta la Zona Aple (Area Parque Lineal Este); calle Río Negro, hasta intersección con calle María Eva Duarte y Zona Aplo; Avenida General Enrique Mosconi desde calle Juan Manuel Belgrano hasta intersección de calle Felipe Sapag con Zona Aplo y Aee; Calle Misiones desde calle Juan Manuel Belgrano hasta intersección con Zona Aple y Cierre de Malla Vial; calle Córdoba, desde calle Juan Manuel Belgrano hasta intersección con calle Felipe Sapag, Cierre de Malla Vial y Area Parque Lineal Este.

3.3.3.1. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa y de las características dominantes de la zona que atraviesa y la dinámica de funcionamiento de la localidad, se consolidará el uso residencial, propiciándose mayores densidades.

3.3.3.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.3.3.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.3.3.4.Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.4. ZONAS ESPECIALES: Son los lugares urbanos con características especiales (usos actuales o potenciales) que ameritan tratamiento particularizado e incluye 2 tipos de zonas: **Aee**: Area Especial Equipamiento (Aee1, Aee2, Aee3, Aee4, Aee5) y **Aru**: Area de Recuperación Urbana.

3.4.1. ZONAS AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (Aee1)
Delimitación: Ubicada en el remate de la Avenida General Enrique Mosconi, comprendiendo la manzana limitada entre las calles María Eva Duarte, José Hernandez y Felipe Sapag y en colindancia con el Aple.

3.4.1.1. Carácter del Area: En función de su ubicación estratégica y de sus características de remate de la avenida principal, se consolidará el uso de Equipamiento Social y Comunitario al aire libre, reforzando su rol jerarquizado dentro del sistema de espacios públicos.

3.4.2. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (Aee2)
Delimitación: delimitada entre las calles Juan Manuel Belgrano, calle s/nombre, Juan Manuel de Rosas, calle Añelo, Facundo Quiroga y Misiones.

3.4.2.1. Carácter del Area: En función de su ubicación estratégica y de sus características actuales, se consolidará el uso de Equipamiento Social y Comunitario, y se reforzará su rol de mojón urbano dentro del sistema de espacios públicos.

3.4.3. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (Aee3)
Delimitación: Delimitada entre las calles Juan Manuel Belgrano, Zona Aple (Area Parque Lineal Este), Zona de expansión (Ze), calle s/nombre y calle Córdoba, salvo los lotes frentistas a esta última, que corresponden a la Zona Corredor Residencial (Co-R)

3.4.3.1.Carácter del Area: En función de su ubicación relativa y de las características y usos actuales, se consolidará el uso de Equipamientos e Infraestructuras, para reforzar su rol dentro del sistema de espacios públicos.

3.4.4.. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (Aee4)
Delimitación delimitada entre las calles Faustino Sarmiento, Misiones, Área de Renovación Urbana (Aru) e Hipólito Irigoyen.

3.4.4.1.Carácter del Área: En función de su ubicación relativa y de las características y usos actuales, se consolidará el uso de Equipamiento Social y comunitario, para reforzar su rol dentro del sistema de espacios públicos.

3.4.5. ZONA AREA ESPECIAL EQUIPAMIENTO (Aee5)

Delimitación: Planta de tratamiento de Efluentes, delimitada entre la Aple (Área Parque Lineal Este) y la Ruta Provincial Nº 6.

3.4.5.1. Carácter del Área: En función de su ubicación relativa y de sus características y usos actuales, se consolida el uso de Equipamiento e Infraestructura, previéndose un Área de Transición en todo su perímetro (At) que sirva de fuelle ambiental y de actividades respecto de las zonas colindantes.

3.4.5.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro usos del suelo

3.4.5.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores.
El desarrollo de estas zonas surgirá de un proyecto ambiental integral, que garantice un fuelle entre las actividades que en ella se realizan y su entorno.

3.4.6. ZONA AREA RECUPERACION URBANA (Aru)
Delimitación: Comprende la zona de restricción de la Línea de Alta Tensión que atraviesa a la localidad, limitada entre los cañadones Oeste y Este, correspondiente a las zonas Aplo y Aple respectivamente

3.4.6.1. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa coincidente con la traza de la Línea de Alta Tensión y de las restricciones derivadas de la Autoridad de Aplicación, se propiciará como área integrante del sistema de espacios públicos de la localidad, condicionado a proyecto especial y limitado a finalidades con estricta viabilidad ambiental y condicionado a parámetros de seguridad establecidos.

3.4.6.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de Usos del Suelo

3.4.6.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.6. AREA PERIURBANA
Incluye zonas: Zonas Especiales: **Rpa** (Zona residencial parque);**Rag** (Zona residencial agraria); Zonas Productivas Primarias: **Pa**: (Zona Producción agrícola) y **Ag** (Area Agrícola original); Zonas Industriales: **PIN 1**(zona parque industrial 1) y **PIN 2**(Zona parque industrial 2); Zonas productivas mixtas**: Me** (zona mixta equipamiento) y **Mp** (Zona mixta productivo); Zonas Verdes y Recreativas: **Arv**:(Area de recuperación vial); **At** (Area transición (planta tratamiento y planta asfalto), **Pr** (Zona parque ribereño), **Aple**(Area Parque Lineal este), **Aplo** (Area Parque Lineal oeste), **Apli** (Area parque Lineal industrial); Zonas de Reservas para la Expansión Urbana: **Ze**: (Zona Expansión) y **Zer**: (Zona Expansión con restricciones); Zonas de Uso Específico: **Aea**: (Area Especial Aeropuerto) y **Zno**(Zona de esparcimiento nocturno)

3.5.1. ZONA RESIDENCIAL PARQUE (Rpa)
Delimitación: Comprende las parcelas limitadas entre el Area de afectación de la ruta Provincial Nº 6 al Sur, el área agrícola original (Ag), al Este y Oeste y al Norte la Zona Parque Ribereño (Pr).

3.5.1.1. **Carácter del Area:** En función de su localización coincidente con un sector de la zona agrícola original y con unidades productivas en involución; teniendo en cuenta además sus atributos ambientales y paisajísticos, característicos de entornos rurales no degradados; y considerando las favorables condiciones de accesibilidad y conectividad derivados de su proximidad con el área urbana central, se propiciará su desarrollo como área residencial de baja densidad sujeta a los condicionamientos emergentes de los estudios de inundabilidad y otros.
Además deberán conservar el carácter de pulmón verde de la ciudad.

3.5.1.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de Usos del Suelo

3.5.1.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.5.1.4. Indicadores urbanísticos especificos: Dentro de esta zona se permitirán los siguientes tipos de fraccionamientos, el residencial agrario, el residencial parque abierto y cerrado, y el destinado a usos recreativos, a los fines de garantizar los objetivos antes enunciados
Para las construcciones en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material traslucido (reja, cerco, vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 m. construirse con material no traslucido.

3.5.1.5. Características Morfológicas: La morfología edilicia predominante será de baja densidad con amplitud del espacio abierto, verde, sobre el construido. La tipología edilicia será la de perímetro libre.
Existirán retiros de frente que posibiliten la integración espacial de los espacios públicos o comunes con los espacios privados.
Para el caso de conjuntos urbanísticos, la infraestructura que tendrá carácter de obligatoria es la que se detalla a continuación y en todos los casos deberá estar a cargo del proponente:

- Agua apta para consumo humano.

- Corriente eléctrica domiciliaria y fuerza motriz.
- Apertura de calles públicas y abovedado de las mismas.
- Alumbrado público.
- Red cloacal o sistema de tratamiento de los efluentes, aprobado y supervisado por la autoridad competente.
- Red de riego y drenaje. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.

3.5.1.5.1. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.
También se deberá ceder gratuitamente al dominio privado municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión tiene como primer destino la reserva inmobiliaria municipal, para desarrollar espacios verdes o equipamientos comunitarios. Y es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1Ha.

3.5.2. RESIDENCIAL AGRARIA (Rag)
Delimitación: Comprende las parcelas limitadas entre el Area de Afectación de la Ruta Provincial Nº 6 al sur, el Cañadon oeste al oeste, al norte la Zona Parque Ribereño (Pr) y al este la Zona Mixta Productiva.

3.5.2.1. Carácter del Area: En función de su localización coincidente con un sector del Area Agrícola Original (Ag), pero con unidades productivas en involución; teniendo en cuenta además sus atributos ambientales y paisajísticos, característicos de entornos rurales no degradados; y considerando las favorables condiciones de accesibilidad y conectividad derivados de su proximidad con el área urbana central, se propiciará su desarrollo como área residencial de baja densidad sujeta a los condicionamientos emergentes de los estudios de inundabilidad y otros.
Se permitirá la existencia de construcciones propias del uso complementario asignado al resto de la parcela.

3.5.2.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de Usos del suelo

3.5.2.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.5.2.4. Indicadores urbanísticos especificos
Dentro de esta zona se permitirán además el fraccionamiento, residencial parque abierto(casas quinta) y cerrado, y el destinado a usos recreativos.
En el caso de la realización de este tipo de fraccionamiento, la infraestructura que tendrá carácter de obligatoria es la que se detalla a continuación y en todos los casos deberá estar a cargo del proponente:

- Agua apta para consumo humano.
- Corriente eléctrica domiciliaria y fuerza motriz.
- Apertura de calles públicas y abovedado de las mismas.
- Alumbrado público.
- Red cloacal o sistema de tratamiento de los efluentes, aprobado y supervisado por la autoridad competente.
- Red de riego y drenaje. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.

3.5.2.5.Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.
También se deberá ceder gratuitamente al dominio privado municipal una superficie equivalente al 8% de la superficie total a subdividir. Esta cesión tiene como primer destino la reserva inmobiliaria municipal, para desarrollar espacios verdes o equipamientos comunitarios. Y es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1Ha.

3.5.3. ZONA AGRÍCOLA ORIGINAL (Ag):
Delimitación : Comprendiendo dos sectores: en el Sector oeste, incluye las parcelas limitadas entre el Area de afectación de la ruta provincial Nº 6 (Arv) y el Area Parque lineal (Apli) al sur; la Zona Rural (Zr) al oeste; la Zona Parque Ribereño (Pr) y la Zona Residencial Parque (Rpa) al Norte; salvo el enclave central definido como Parque Ribereño (Pr). En el sector este, las parcelas limitadas entre el Area de afectación de la ruta provincial Nº 6 (Arv) al sur; la Zona Residencial Parque (Rpa) al oeste; la zona Parque Ribereño (Pr) al norte y al este el Cañadón Oeste.

3.5.3.1.Carácter del Area: En función de su carácter actual, y teniendo en cuenta la existencia de infraestructuras y unidades productivas con potencialidades de reconversión y/o adecuación, se propiciará su consolidación como zona productiva primaria, sujeta a los condicionamientos emergentes de los estudios de inundabilidad y otros.

3.5.3.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro de Indicadores
3.5.3.3. Indicadores urbanísticos : Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.5.3.4.Cesiones urbanísticas: No se admiten subdivisiones. En casos particulares podrán autorizarse subdivisiones las que deberán ser justificadas mediante un informe técnico agronómico. Si la subdivisión puede modificar el carácter

del área, además deberá realizar un Estudio de Impacto Ambiental.

3.5.4. ZONA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA (PA):
Delimitación: Comprendiendo dos sectores separados por la Ruta Provincial Nº 6: En el Sector Norte (parte del Lote B2), incluye las parcelas limitadas al Norte por el AREA ESPECIAL AEROPUERTO (Aea), al Oeste y sur Oeste, la ZONA MIXTA EQUIPAMIENTO (Me); al Sur AREA DE AFECTACIÓN DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 6 (Arv) y al Este la Zona Rural (Zr). En el Sector Sur, incluye las parcelas limitadas al Norte por el AREA DE AFECTACIÓN DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 6 (Arv), al Oeste el AREA DE AFECTACIÓN DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 5 (Arv) y al Sur y Este la ZONA RURAL (Zr).

3.5.4.1. Carácter del Area: En función de su localización y teniendo en cuenta las políticas públicas de reconversión productiva en marcha y las inversiones en infraestructura productiva realizadas, se propiciará la consolidación de los incipientes usos actuales, definiéndose como Area de Producción Agrícola.

3.5.4.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.5.4.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.5.4.3.1. Cesiones urbanísticas: No se admiten subdivisiones. En casos particulares podrán autorizarse subdivisiones las que deberán ser justificadas mediante un informe técnico agronómico y no podrá desvirtuar el carácter del área.

3.6. SECTOR INDUSTRIAL: Incluye dos áreas PIN I y PIN II, ubicadas al Norte y al Sur de la Ruta Provincial Nº 6.

3.6.1.Parque Industrial I (PIN I)

Delimitación: Ubicado al Norte de la zona central, comprenderá el territorio interior delimitado: al norte la antigua Ruta Provincial Nº 6, actualmente denominada calle Chos Malal, al Este la Diagonal 30 de Octubre, al sur la Ruta Provincial Nº 6, abarcando 15 supermanzanas 3 irregulares.

3.6.1.1. Carácter del Area: Se potenciará su carácter como área industrial, donde se establecerán en función de estudios particularizados, medidas de protección, mitigación y monitoreo ambiental, y en los que se deberá promover la forestación proporcional de los predios, de modo de consolidar pulmones de oxigenación, barreras de amortiguación acústica y aislación visual de las actividades en desarrollo.

3.6.1.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.6.1.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de indicadores

3.6.2.Parque Industrial II (PIN II)

Delimitación: Ubicado al Oeste del Zanjón Oeste comprenderá el territorio interior delimitado por: al norte la Ruta Provincial Nº 6, al este la calle Las Cavernas, al sur la calle Los Barriales y al oeste la calle El Morado, abarcando 23 supermanzanas regulares y 3 irregulares.

3.6.2.1. Carácter del Area: Se potenciará su carácter como área industrial, donde se establecerán en función de estudios particularizados, medidas de protección, mitigación y monitoreo ambiental, y en los que se deberá promover la forestación proporcional de los predios, de modo de consolidar pulmones de oxigenación, barreras de amortiguación acústica y aislación visual de las actividades en desarrollo.
3.6.2.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo
3.6.2.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de indicadores

3.7. ZONAS PRODUCTIVAS MIXTA
Incluye dos tipos de zonas: ZONA MIXTA EQUIPAMIENTO **(Me)** y ZONA MIXTA PRODUCTIVA **(MP)**

3.7.1 ZONA MIXTA EQUIPAMIENTO (Me)
Delimitación: Comprendiendo las parcelas limitadas por la ZONA AREA PARQUE LINEAL ESTE (Aple), el AREA PARQUE LINEAL MIXTA EQUIPAMIENTO (Aple-Me) y la ZONA AREA DE TRANSICION Planta de Tratamiento de Efluentes (At) al Oeste y al Sur; la ZONA DE AFECTACION DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 5 (Arv) y la ZONA DE PRODUCCION AGRARIA (Pa) y ZONA AREA ESPECIAL AEROPUERTO (Aea) al Este y al Norte.

3.7.2. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa en proximidad a las vías de acceso y conectores regionales de la localidad se propiciará la consolidación de los incipientes usos actuales y la promoción de actividades de servicios de ruta, definiéndose como AREA MIXTA EQUIPAMIENTO (Me).

3.7.2.1. Usos del suelo. Ver Anexo cuadro de Usos del suelo

3.7.2.2. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.7.2.3. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.7.3. ZONA MIXTA PRODUCTIVA (Mp)
Delimitación: Comprendiendo las parcelas limitadas por la ZONA RESIDENCIAL AGRARIA (Rag) al Oeste, la zona PARQUE RIBEREÑO (Pr) al Norte; el ZANJÓN ALUVIONAL al Este y el AREA DE AFECTACIÓN DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 6 (Arv), al Sur.

3.7.3.1. Carácter del Area:
En función de su ubicación relativa en proximidad de la ZONA PIN 1 y validando la tendencia de sustitución del carácter original de la zona por actividades de servicio con baja ocupación de suelo, se define como AREA MIXTA PRODUCTIVA (Mp) en complementariedad con su carácter original.

3.7.3.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.7.3.3. Indicadores urbanísticos Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.7.3.4.Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha.
Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.8. ZONAS VERDES Y RECREATIVAS
Delimitación: Incluye ocho tipos de zonas, asignadas a espacios abiertos, verdes y parques de uso público: **Arv** (AREA DE RECUPERACIÓN VIAL); **At** (AREA TRANSICIÓN PLANTA TRATAMIENTO Y PLANTA ASFALTO); **Pr** (ZONA PARQUE RIBEREÑO); **Aple** (AREA PARQUE LINEAL ESTE); **Aplo** (AREA PARQUE LINEAL OESTE); **Apli** (AREA PARQUE LINEAL INDUSTRIA)L; **Apl-me** (AREA PARQUE LINEAL MIXTA EQUIPAMIENTO) y **Apl-d** (AREA PARQUE LINEAL DIFERIDO)

3.8.1. Carácter del área: El criterio utilizado para su estructuración, es la generación de un sistema de espacios públicos lineales, continuos e insulares que faciliten la vinculación (a través de la red de jerarquización vial), con equidad y equidistancia desde todas las zonas urbanizadas, permitiendo generar circuitos recreativos con alternancia de espacios de contemplación, actividades deportivas activas y pasivas y áreas parquizadas y arborizadas, que a su vez contribuyan a la mitigación de los procesos erosivos y remediación de zonas degradadas.

3.8.2. AREA DE RECUPERACIÓN VIAL (Arv)
Delimitación: comprende por una parte el espacio de transición ubicado entre el límite de las calzadas de las colectotas (Norte y Sur) y el área de afectación de la Ruta Provincial Nº 6 y la Ruta Provincial Nº 5 respectivamente,

3.8.2.1. Carácter del área: Se estructurara con el objeto de propiciar el embellecimiento a través de estrategias ordenamiento que incluyan: parquización, arborización, mobiliario urbano (equipamientos y señalización) y favorecer el mejoramiento de la seguridad vial y peatonal. Por otra parte, el espacio de calzada de la Calle Urbana de Primer Grado Chos Malal con los mismos objetivos generales.

3.8.3. AREA TRANSICIÓN PLANTA TRATAMIENTO (Atpt)
Delimitación:Comprendiendo el área resultante del cumplimiento de la restricción de 200 metros establecida por la Autoridad de Aplicación.

3.8.3.1.Carácter del área: Se estructurara con el objeto de generar un área fuelle forestada/parquizada, con especies apropiadas para preservar la calidad ambiental del entorno, permitiéndose usos recreativos condicionados.

3.8.4.AREA TRANSICIÓN PLANTA ASFALTO (Atpa)
Delimitación: Comprende el área próxima a la Planta de Asfalto con un ancho aproximado de 100 mts., limitada al este por la picada existente y al Oeste por la Zona de Expansión (Ze),

3.8.4.1.Carácter del área: Con el objeto de generar un área fuelle mientras perdure la actividad de la Planta de asfalto y propiciándose, la relocalización de la misma y la consiguiente incorporación del Area de Transición (At) a la Zona (Ze) mencionada.

3.8.5. AREA TRANSICIÓN ESPARCIMIENTO NOCTURNO (Atno):
Delimitación: Localizada oeste en el límite del actual cartódromo con la futura ZONA DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO,

3.8.5.1.Carácter del área: Con un ancho máximo de 100 mts., con el objeto de generar un área fuelle forestada/ parquizada, con especies apropiadas para preservar la calidad ambiental del entorno y amortiguar los ruidos generados por la actividad deportiva.

3.8.6.: ZONA PARQUE RIBEREÑO (Pr) :
Delimitación: En función de su ubicación relativa coincidente con el cauce del río, se define como ZONA PARQUE RIBEREÑO (Pr)

3.8.6.1. Carácter del área: Con el objeto de propiciar el desarrollo de actividades de tipo turístico recreativo a nivel local, sujeta a las restricciones de los estudios hidrológicos y de línea de ribera necesarios.

3.8.7. AREA PARQUE LINEAL OESTE (Aplo)

3.8.7.1.Delimitación: Coincidente con el cauce aluvional del Cañadón Oste, se genera como área de protección aluvional de los sectores urbanizados del entorno inmediato y como espacio paisajístico/recreativo de la población, sujeta a las restricciones que surjan de los estudios pluvioaluvionales, estimándose un ancho mínimo variable de aproximadamente 100 mts. en ambas márgenes del cañadón, salvo en el área urbana/periurbana consolidada, que deberá preservar los remanentes existentes.

3.8.8. AREA PARQUE LINEAL ESTE (Aple)

3.8.8.1 Delimitación: Coincidente con el cauce aluvional del Cañadón Este, se genera como área de protección aluvional de los sectores urbanizados del entorno inmediato y como espacio paisajístico/recreativo de la población, sujeta a las restricciones que surjan de los estudios pluvioaluvionales, estimándose un ancho mínimo variable de aproximadamente 100 mts. en ambas márgenes del cañadón, salvo en el área urbana/periurbana consolidada, que deberá preservar los remanentes existentes.

3.8.9. AREA PARQUE LINEAL INDUSTRIAL (Apli)
3.8.9.1 Delimitación En el sector Oeste, coincidente con la traza del canal de riego, con un ancho variable máximo de 100 mts. al Sur de la ZONA AGRICOLA ORIGINAL (Ag), de la ZONA MIXTA PRODUCTIVA y de la ZONA PIN II, con el objeto de generar un fuelle de la actividad industrial y la futura ZONA DE EXPANSION CON RESTRICCIONES (Zer) y propiciando el aprovechamiento de la infraestructura (canal de riego) existente y su utilización como espacio recreativo y de disfrute paisajístico para la población del entorno.

3.8.10. AREA PARQUE LINEAL DIFERIDO (Apl-di)

3.8.10.1. Delimitación: Coincidente con las trazas del oleoducto y gasoducto, al sur de la ZONA DE EXPANSION CON RESTRICCIONES (Zer), con un ancho total de 30 mts., respetando el área de seguridad y las restricciones de usos establecidas por la Autoridad de Aplicación, se propiciará como Conectores de Primer Grado dentro de la jerarquización vial incluyendo espacios parquizados/arborizados y usos recreativos condicionados.

3.8.10.2. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.8.10.3. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.9 ZONAS DE RESERVAS PARA LA EXPANSIÓN URBANA:
Incluye dos tipos de zonas, asignadas para el futuro desarrollo del área urbana, en la medida que la demanda así lo requiera: **Ze** (ZONA de EXPANSIÓN) y **Zer** (ZONA EXPANSIÓN CON RESTRICCIONES)

3.9.1. ZONA de EXPANSIÓN (Ze):

3.9.1.1 Delimitación: Coincide con tres localizaciones en el entorno mediato de la ZONA PARQUE LINEAL ESTE (Aple) con superficies variables. El Departamento Ejecutivo reglamentará por decreto la habilitación de las ZONAS DE RESERVA en etapas consecutivas a partir de la consolidación del 80 % de la etapa precedente.

3.9.2. ZONA EXPANSIÓN CON RESTRICCIONES (Zer):

3.9.2.1. Delimitación: Coincidente con cinco localizaciones; dos correspondiendo a sectores remanentes dentro de la actual planta urbana y localizados en el entorno mediato de la ZONA PARQUE LINEAL OESTE (Aplo); uno al sur de la ZONA PARQUE LINEAL INDUSTRIAL (Apli); uno coincidente con la actual localización del autódromo y otra en el área limitada entre las “ZONA PARQUE LINEAL DIFERIDA” (Apl-di) correspondiente a las trazas del oleoducto y gasoducto y la ZONA PARQUE LINEAL ESTE (Aple). En función de las localizaciones indicadas y la condición de vulnerabilidad aluvional de las mismas, la habilitación de estos sectores estará supeditada a la realización de estudios pluvioaluvionales.

3.10. ZONAS DE USO ESPECÍFICO: Incluye dos tipos de zonas que corresponden a usos singulares, con características y normas particulares: AREA ESPECIAL AEROPUERTO (Aea) y ZONA DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO (Zno).

3.10.1. AREA ESPECIAL AEROPUERTO (Aea):

3.10.1.1. Delimitación: Coincidente con el actual aeropuerto, menos el área incorporada al carácter de RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (Rb), en el cual se encuentran además el barrio cerrado, instalaciones varias y centro administrativo de la Empresa REPSOL-YPF.

3.10.1.2. Carácter del Area: En función de su ubicación relativa y teniendo en cuenta las restricciones impuestas por la Autoridad de Aplicación respectiva, se define como AREA ESPECIAL AEROPUERTO **(Aea),** consolidando su carácter original. Según corresponda, el Ejecutivo Municipal podrá reglamentar por decreto el traslado del Aeropuerto a otra localización y la rezonificación de las tierras vacantes, asignando carácter compatible con las demandas y usos del entorno.

3.10.1.3. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.10.1.4. Indicadores urbanísticos: Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.10.2. ZONA ESPARCIMIENTO NOCTURNO (Zno)

3.10.2.1.Delimitación ZONAS DE USO ESPECÍFICO: Localizada en el extremo oeste de la actual planta urbana/periurbana, limitando al norte con el AREA DE AFECTACIÓN DE LA RUTA PROVINCIAL Nº 6 y al Este con el AREA DE TRANSICION DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO (Atno)

3.10.2.2. Carácter del Area: En un todo de acuerdo con la Ordenanza 701/2001, la ZONA DE ESPARCIMIENTO NOCTURNO (Zno), será "*destinada exclusivamente a la instalación de locales comerciales del rubro Cabaret, confiterías, sandwicherias, restaurantes, salones de espectáculos nocturnos en los cuales se realicen actuaciones del tipo café concert, desnudos artísticos, casa de cita, sala de juegos de mesa y electrónicos para adultos, hotel alojamiento y toda aquella actividad que se desarrolle en los cuales se prohiba el ingreso de menores de edad o que sirvan para satisfacer la demanda de los clientes que atienda el rubro Cabaret*". Por otra parte, "*determinase como obligatoria la instalación en esta zona de todos los Cabaret que existan en la localidad y los que a futuro soliciten habilitación en este rubro y las denominadas casas de citas que existan o soliciten autorización".*

3.10.2.3. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.10.2.4. Indicadores urbanísticos): Ver Anexo Planilla de Indicadores

3.10.2.5. Cesiones urbanísticas
Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según la jerarquización vial establecida.
También se deberá ceder gratuitamente el dominio municipal una superficie equivalente al 16% de la superficie total a subdividir. Esta cesión, responde al concepto de Reserva Fiscal y Espacios Verdes, que es de carácter obligatorio en toda subdivisión de fracciones mayores a 1 Ha. Esta cesión urbanística tiene como destino, hasta un 6% para espacio verde dentro de los límites del emprendimiento y el porcentaje restante tendrá como destino la reserva inmobiliaria municipal, cuyo destino final será el que se establezca a partir de los requerimientos de cada zona.

3.10.3. ZONA NUEVO AUTÓDROMO (Au)
Esta localización surgirá de un proyecto integral y de un estudio de impacto ambiental (EIA) que permita compatibilizarlo con su entorno inmediato.

3.11. AREA RURAL es el área donde predominan los ecosistemas naturales, donde prácticamente no existen acciones antrópicas. Este área se mantiene en reserva especialmente para usos específicos que deban localizarse lejos de las áreas pobladas e incluye la ZONA RURAL (Zr)

3.11.1. ZONA RURAL (Zr)
Delimitación: coincidente con el entorno mediato a la zona periurbana del Ejido de Rincón de los Sauces, hacia el Oeste, Sur y Este de la actual planta urbana/periurbana.

3.11.2. Carácter del Area: Corresponderá a la Autoridad Municipal reglamentar el uso del Area Rural, respetando criterios de sustentabilidad ambiental, social, económica y técnica**.**

3.11.3. Usos del suelo: Ver Anexo Cuadro Usos del suelo

3.11.4. TIPOS DE USOS DE SUELO
3.11.4.1 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.

3.11.4.2 Uso permitido: Uso predominante o complementario que puede implantarse en una zona y como tal es mencionado expresamente, siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con las normas de este Código.

3.11.4.3 Uso predominante: Uso permitido que se procura sea de difusión masiva en una zona.

3.11.4.4 Uso complementario: Uso permitido por su característica de satisfacer los requerimientos del uso predominante de una zona.

3.11.4.5 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.

3.11.4.6 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.

3.11.4.7 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.

3.12. Barrios Cerrados: Constituirán conjuntos urbanísticos integrales de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, rodeado de calles públicas y cercado perimetralmente.
El proponente presentará el proyecto urbanístico-arquitectónico, la provisión, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios comunes y el reglamento de copropiedad. En todos los casos deberá ser sometido a una Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

3.12.1.Consideraciones Especiales

En todos los casos deberá además:
a) No podrá interrumpir calles públicas de primero a tercer grado ni la especial costanera, definidas según la jerarquización vial.
b) Deberá garantizar la permeabilidad mediante calles públicas como mínimo cada 400 m en el sentido de la vinculación principal.
c) El emprendimiento deberá prever una calle propia paralela al cerco perimetral, de uso peatonal y/o vehicular con una sección mínima de 4 m y 12 m respectivamente.
Las parcelas tendrán acceso únicamente desde las calles internas de uso común.

3.12.2. Relativas a la Morfología Urbana
a) Cercos divisorios exteriores, corresponderán al perímetro del emprendimiento y serán ejecutados por el propietario. de 2.00 mts de altura y su terminación será aprobada por la autoridad de aplicación.
b) Altura Máxima: 6.50 mts
c) Retiros obligatorios: Ver cuadro de indicadores urbanísticos

3.12.3. Normas de usos del suelo
Las parcelas o áreas de uso común, no destinadas a viviendas, podrán destinarse a edificios para actividades deportivas, sociales y educativas. El proyecto deberá estipular detalladamente la normativa de utilización de los espacios de uso común.

3.12.4. Obras de infraestructura obligatoria
Red de agua apta para consumo humano.
Corriente eléctrica domiciliaria y fuerza motriz (cableado subterráneo).
Red cloaca o sistema de tratamiento de los efluentes aprobado y supervisado por la autoridad competente.
Red de gas natural.
Red de riego y drenaje. La solución que se proponga deberá estar expresamente aprobada por la autoridad competente.
Alumbrado público.

3.12.5. Cesiones urbanísticas
El emprendimiento deberá ceder gratuitamente al dominio privado municipal una superficie equivalente al 10% de la superficie total a subdividir. Este porcentaje se traducirá en lotes dentro del emprendimiento, los cuales ingresarán a la reserva inmobiliaria municipal, respetando las normas particulares, reglamentaciones internas y haciendo los aportes que correspondieren. Este porcentaje es parte del 16% estipulado en la normativa vigente.

3.13. Clasificación de Industrias y Servicios según el grado de molestia:
Se clasifica las industrias y servicios en cinco categorías según el “grado de molestia” que el uso y costumbres han establecido teniendo en cuenta los inconvenientes que los mismos causan en el medio de acogida.
Este grado de molestia puede tener variaciones, sea por las características del lugar de emplazamiento, sea por la aplicació[redacted]logía en el tratamiento de sus emisiones. Estas variaciones serán consideradas por la autoridad[redacted]

CUADRO Nº 2 CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGUN GRADO DE MOLESTIA

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
a)		
3	**INDUSTRIAS MANOFACTURERAS**	
3.1.	**PRODUCTOS ALIMENTICOS, BEBIDAS Y TABACO**	
3.1.1../3.1.2.	**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS**	
3.1.1.1.	**Matanza de ganado, preparación y conservación de carne**	
1.1.1.	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne	I
1.1.2.	Elaboración de sopas y concentrados	I
1.1.3.	Elaboración de fiambres, embutidos y similares	I
1.1.4.	Extracción y refinación de grasas animales comestibles	I
1.1.5.	Preparación de carne para exportación	I
1.1.6.	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor	I
1.2.	**Fabricación de productos lácteos**	
1.2.1	Manteca, crema, queso caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I
1.2.2.	Usinas Pasteurizadoras de leche	II
1.2.3.	Elaboración de helados	V
1.3.	**Envasados y conservación de frutas y legumbres.**	
1.3.1.	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	III
1.3.2.	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos	II
1.4.	**Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos**	
1.4.1.	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	I
1.5.	**Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales**	
1.5.1.	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales	II

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.1.1.5.2.	Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles.	I
1.6.	**Productos de molinería**	
1.6.1.	Molienda de trigo	II
1.6.2.	Molienda de legumbres y cereales(excepto trigo)	III
1.6.3.	Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)	III
1.6.4.	Molienda de Yerba Mate	II
1.7.	**Fabricación de productos de panadería**	
1.7.1.	Elaboración de productos de panadería excluidos galletitas y bizcochos	IV
1.7.2.	Elaboración de galletitas y bizcochos	II
1.7.3	Elaboración de pastas alimenticias frescas	V
1.7.4	Elaboración de pastas alimenticias secas	III
1.7.5.	Elaboración de masas, pasteles, sándwiches y productos similares	V
1.8.	**Fabricas y refinerías de azúcar**	
1.8.1.	Elaboración de azúcar	I
1.8.2.	Refinación de azúcar	II
1.8.3.	Moldeado de azúcar	III
1.9.	**Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería**	
1.9.1.	Elaboración de cacao, chocolates y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrones, y frutas abrillantadas y confitadas.	III
2.1.	**Elaboración de productos alimenticios diversos.**	
2.1.1.	Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
2.1.2.	Elaboración de concentrados de café, te y mate	II
2.1.3.	Tostado, torrado y molienda de café y especias	III
2.1.4.	Preparación de hojas de te	I
2.1.5.	Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III

2.1.6.	Elaboración de levadura, de cereales y polvo de hornear	III
2.1.7.	Elaboración de salsas y condimentos	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.1.2.1.8.	**Elaboración de vinagres**	III
2.1.9.	Productos dietéticos	IV
2.1.10.	Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción	III
2.1.11.	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado)	II
2.1.99.	Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
3.1.2.2.	**Elaboración de alimentos preparados para animales**	
2.2.1.	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves	II
3.1.3.	**Industrias de bebidas.**	
3.1.	**Destilación, rectificación y mezclas de bebidas espirituosas.**	
3.1.1.	Destilación de alcohol etílico.	I
3.1.2.	Licores y demás bebidas alcohólicas.	II
3.2.	**Industrias vitivinícolas.**	
3.2.1.	Elaboración de vinos (bodegas).	I
3.2.2.	Elaboración de sidras.	I
3.2.3.	Elaboración de vinos (Planta embotelladora).	III
3.3.	**Bebidas malteadas y malta.**	
3.3.1.	Bebidas malteadas y malta	I
3.4.	**Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas**	
3.4.1.	Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).	III
3.4.2.	Aguas gasificadas (sodas).	IV
4.	**Industrias del tabaco**	
4.1.1.	Preparación de hoja de tabaco.	I
4.1.2.	Elaboración de cigarrillos.	II
4.1.3.	Elaboración de otros productos del tabaco.	III

3.2. TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.2.1.	**FABRICACIÓN DE TEXTILES**	
3.2.1.1.	**Hilado tejido y acabado de textiles.**	
1.1.1.	Preparación de fibras de algodón.	I
1.1.2.	Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).	II
1.1.3.	Lavadero de lana.	I
1.1.4.	Hilado de fibras textiles.	III
1.1.5.	Blanqueo teñido y apresto de textiles.	II
1.1.6.	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, excepto tejido elástico.	III
1.1.7.	Puntillas, encajes, broderie y artículos similares.	III
1.1.8.	Tejidos de seda natural, artificial y de fibras sintéticas.	III
1.1.9.	Tejido elásticos, con o sin confección de artículos terminados.	III
1.1.10.	Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejido de punto.	III
1.1.11.	Elaboración de pelos para sombreros.	III
1.1.12.	Fabricación de estopa.	II
1.1.13.	Preparación de cerdas incluso tejedurías.	I
1.1.99.	Fabricación y productos de tejeduría no clasificados en otra parte	II
3.2.1.2.	**Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir.**	
1.2.1.	Confección de ropa de cama y mantelería.	V
1.2.2.	Confección de bolsas de arpillera y lienzos.	III
1.2.3.	Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.	IV
1.2.4	Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.	IV
1.2.5	Talleres de bordados, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V

1.2.6	Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	IV
1.2.7.	Reparación de bolsas de arpillera y lienzos.	II
1.2.8.	Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar.	IV
1.2.9	Otros artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir).	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.2.1.3.	**Fabricas de tejidos de puntos**	
1.3.1.	Fabricación de medias	III
1.3.2.	Acabado de tejido de punto.	V
1.3.3.	Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.	IV
3.2.1.4.	**Fabricación de tapices y alfombras.**	
1.4.1.	Fabricación de tapices y alfombras	II
3.2.1.5.	**Cordelería**	
1.5.1.	Fabricación de sogas, cabos, piola y piolín	III
3.2.1.9.	**Fabricación de textiles no clasificados en otra parte**	
1.9.1.	Fabricación de artículos textiles diversos no clasificados en otra parte.	I
3.2.2.	**Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.**	
2.1.1.	Confección de camisas (excepto de trabajo)	V
2.1.2.	Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas e impermeables).	V
2.1.3.	Confección de pendas de vestir de piel y cuero	V
2.1.4.	Confección de impermeables y pilotos.	V
2.1.5.	Sombreros de pajas para hombres o mujeres.	IV
2.1.6.	Fabricación de corbatas.	V
2.1.7.	Faja, corsés, corpiños y artículos afines.	V
2.1.8.	Gorras y sombreros para hombres de cualquier material (excepto fieltro).	V
2.1.9.	Sombrero de fieltro para hombres y formas de fieltros para sombreros para hombre o mujer.	V
2.1.10.	Sombreros para mujer confeccionados en fabrica o en casas de moda.	V
2.1.11.	Ligas, tiradores y cinturones	V
2.1.12.	Confección de pañuelos.	V
2.1.13.	Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre mujer o niño.	V
2.1.14.	Ropa exterior o interior para hombre, mujer o niño y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.2.2.1.15.	Ropa exterior para hombres o niños confeccionadas en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V
2.1.16.	Ropa para mujer o niñas, paraíso exterior o interior, confeccionadas en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama	V
2.1.17.	Ropa exterior para hombre o niño confeccionadas en sastrerías.	V
2.1.18.	Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casa de moda o talleres de modista.	V
2.1.99.	Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales.	V
3.2.3.	**Industrias del cuero y productos del cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir.**	
3.1.	Curtidurías y talleres de acabado.	
3.1.1.	Saladeros y peladeros de acabado.	I
3.1.2.	Curtiembres.	I
3.2.3.2.	**Industrias de la preparación y teñido de pieles.**	
3.2.1.	Preparación y teñido de pieles.	I
3.2.2.	Confección y artículos de piel (excepto prendas de vestir).	V
3.2.3.3.	**Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado otras prendas de vestir.**	
3.3.1.	Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.	III
3.3.2.	Fabricación de carteras para mujer.	IV
3.3.9.	Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero (excepto calzado y prendas de vestir)	II

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.2.4.	**Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado moldeado o de plástico.**	
4.1.	Fabricación de calzado de cuero.	III
4.2.	Fabricación de calzado de tela.	III
4.3.	Hormas, encopías y avios para calzado.	IV
4.4.	Talleres de aparado, picado y otros trabajos para fabricación de calzado	III
3.3.	**INDUSTRIAS DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA INCLUIDO MUBLES**	
3.3.1.	**Industrias de la madera y productos de la madera y de corcho, excepto muebles.**	
1.1.	**Aserraderos, talleres de acepilladuras y otros talleres para trabajar la madera.**	
1.1.1.	Aserraderos y otros talleres para trabajar la madera.	I
1.1.2.	Carpintería de obra de madera (puertas , ventanas, etc.).	III
1.1.3.	Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera.	III
1.1.4.	Maderas terciadas y aglomeradas.	I
1.1.5.	Parquet para pisos.	III
1.1.6.	Impregnación de maderas.	II
3.3.1.2.	**Fabricación de envases de madera y de cañas y artículos menudos de caña.**	
1.2.1.	Fabricación de envases de caña.	III
1.2.2.	Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.	IV
3.3.1.9.	**Fabricación de productos de madera y de corchos no clasificados en otra parte.**	
1.9.1.	Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.	III
1.9.2.	Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	III
1.9.3.	Productos diversos de madera obtenidos por torneados y otras operaciones análogas.	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.3.1.9.4.	Modelos de madera para la fundición de metales.	III
1.9.5.	Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.	III
1.9.9.	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	III
3.3.2.	**Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos.**	
2.1.1.	Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico y muebles para comercios y oficinas.	III
2.1.2.	Fabricación de colchones.	III
2.1.3.	Instalaciones de madera para industrias, comercios y oficinas.	III
2.1.4.	Muebles de mimbre y caña.	IV
3.4.	**FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES.**	
3.4.1.	**Fabricación de papel y productos de papel.**	
1.1.	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.	
1.1.1.	Fabricación de pasta para papel.	I
1.1.2.	Fabricación de papel, cartón y cartulina.	I
3.4.1.2.	**Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón.**	
1.2.1.	Fabricación de envases de papel y de cartón.	IV
1.2.2.	Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.	IV
3.4.1.9.	**Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.**	
1.9.1.	Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón , no clasificados en otra parte.	II
3.4.2.	**Imprenta, editoriales e industrias conexas.**	
2.1.	Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
2.2.	Imprenta y encuadernación.	IV
2.3.	Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta.	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.4.2.4.	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines	III
3.5.	**FABRICACIÓN DE SUSTANCAS QUIMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLASTICO.**	
3.5.1.	**Fabricación de sustancias químicas e industriales.**	

3.5.1.1.	**Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos.**	
1.1.1.	Destilación y desnaturalización de alcoholes.	I
1.1.2.	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y el carbón.	I
1.1.3.	Fabricación de curtientes de todo tipo	I
1.1.4.	Ácidos, bases y sales.	I
1.1.5	Productos pirotécnicos	I
1.1.9.	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otra parte.	I
3.5.1.2.	**Fabricación de abonos y plaguicidas.**	
1.2.1.	Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.	I
3.5.1.3.	**Fabricación de resinas sintéticas, materiales plásticos y fibras artificiales, excepto vidrio.**	
1.3.1.	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.	I
1.3.2.	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.	I
3.5.2.	**Fabricación de otros productos químicos.**	
3.5.2.1.	**Fabricación de pinturas y barnices y lacas.**	
2.1.1	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.	I
3.5.2.2.	**Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos**	
2.2.1.	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o residuos.	I

CÓDIGO CIIU	**CONCEPTO**	**GRADO DE MOLESTIA**
3.5.2.2.2.	**Medicamentos y productos farmacéuticos, excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.**	II
2.2.3.	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados.	III
2.2.4.	Medicamentos y productos farmacéuticos fraccionamiento y envasamiento.	IV
2.2.5.	Específicos y veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
2.2.6.	Específicos veterinarios, excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
2.2.7.	Específicos veterinarios, cuando se reciban los componentes ya elaborados	III
2.2.8.	Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	IV
3.5.2.3.	**Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.**	
2.3.1.	Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza.	I
2.3.2.	Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de tocador e higiene	I
3.5.2.9.	**Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte**	
2.9.1.	Fabricación de tinta para imprenta.	I
2.9.2.	Fabricación de fósforos.	I
2.9.3.	Fabricación de explosivos y municiones.	I
2.9.4.	Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes.	I
2.9.5.	Velas y estearina, parafina y demás sustancias similares.	I
2.9.6.	Ceras para lustrar.	I
2.9.7.	Material fotosensible, películas, placas, telas y papel.	I
2.9.8.	Tintas para escribir.	II
2.9.9.	Tintas betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cueros y maderas.	I

CÓDIGO CIIU	**CONCEPTO**	**GRADO DE MOLESTIA**
3.5.2.9.10.	Agua y demás preparados para blanquear la ropa y telas	I
2.9.11.	Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	II
2.9.99	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	II
3.5.3	**Refinería de petróleo.**	
3.1	Destilería de Petróleo.	I
3.5.4.	**Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y el carbón.**	
4.1.	Elaboración de productos diversos derivados Del petróleo y El carbón (excepto refinería de petróleo).	

4.2.	Planta para la elaboración de hormigón asfáltico	I
3.5.5.	Fabricación de productos de caucho.	
5.1.	Industrias de cámaras y llantas	
5.1.1.	Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
5.1.2.	Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.	III
5.9.	**Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.**	
5.9.1.	Calzado de caucho, con o sin otros materiales (manufacturado en fabricas de productos de caucho).	I
5.9.2.	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte	III
3.5.6.	**Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte.**	
6.1.	Artículos moldeados y laminados de material plástico.	II
3.6.	**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOSEXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON**	
3.6.1.	**Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.**	
1.1.1.	Artefactos sanitarios cerámicos.	II

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.6.1.1.2.	Placas y accesorios para revestimiento, artículos decorativos, vajilla y artículos para la electricidad y otros usos cerámicos.	II
1.1.3.	Productos de barro.	II
3.6.2.	Fabricación de vidrio y productos de vidrio.	
2.1.1.	Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.	I
2.1.2.	Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y ventraux.	IV
2.1.3.	Fabricación de artículos de vidrio y cristal sin horno de fusión.	IV
3.6.9.	**Fabricación de otros productos minerales no metálicos**	
9.1.	**Fabricación de productos de arcilla para construcción.**	
9.1.1.	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos.	I
9.1.2.	Fabricación de ladrillos de maquina, tejas, baldosas y caños.	I
9.1.3.	Fabricación de materiales refractarios.	I
9.2.	Fabricación de cemento, cal y yeso	
9.2.1.	Elaboración de cemento.	I
9.2.2.	Elaboración de cal.	I
9.2.3.	Elaboración de yeso.	II
9.2.4.	Molienda e hidratación de cal.	II
9.9.	**Fabricación de productos minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.**	
9.9.1.	Fabricación de artículos de cemento y fibro-cemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.	II
9.9.2.	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.	III
9.9.3.	Aserradero, corte, pulido y labrado de mármoles, granito y otras piedras.	II
9.9.4.	Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimiento.	II
9.9.5.	Molduras y demás artículos de yeso.	IV

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.6.9.9.9.	Hormigo preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos no clasificados en otra parte.	II
3.7.	**Industrias metálicas básicas**	
3.7.1.	**Industrias básicas de hierro y acero**	
1.1.1.	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.	I
1.1.2.	Alambre de hierro y acero. Incluídos alambre galvanizado.	I
1.1.1.	**Tubos de cañeria de hierro o acero.**	I
3.7.2.	**Indústrias básicas de metales no ferroso.**	

2.1.1.	Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.	I
2.1.2.	**Productos de laminación, piezas fundidas, alambres y tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones.**	**I**
2.1.3.	**Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones.**	**I**
3.8.	**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS MAQUINARIAS Y EQUIPO.**	
3.8.1.	**Fabricación de productos metálicos, exceptuando maquinaria y equipo.**	
1.1.	**Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.**	
1.1.1.	Herramientas de mano para maquinas.	II
1.1.2.	**Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.**	**III**
1.2.	**Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.**	
1.2.1.	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industria, comercio y oficina.	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.8.1.2.2.	Camas y sofás, camas metálicas y elásticas para los mismos.	III
1.3.	**Fabricación de productos metálicos.**	
1.3.1.	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.	II
1.3.2.	Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.	II
1.3.3.	Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo; economizador, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
1.3.4.	Fabricación de productos de carpintería, metálica, perfile de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para La construcción.	III
1.9.	**Fabricación de productos metálicos no calcificados en otra parte, exceptuando maquinarias y equipo.**	
1.9.1.	Fabricación de clavos y productos de buloneria	II
1.9.2.	Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales.	II
1.9.3.	Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluido los eléctricos).	III
1.9.4.	Fabricación de tejidos y telas metálicas.	III
1.9.5.	Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.	III
1.9.6.	Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines.	III
1.9.7.	Productos de orfebrería.	V
1.9.8.	Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados.	III
1.9.9.	Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias.	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.8.1.9.99.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye galvanoplastita, esmaltado y estampado de metales).	II
3.8.2.	**Construcción de maquinaria, exceptuado la eléctrica.**	
2.1.	Construcción de motores y turbinas.	
2.1.1.	Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.	I
2.2.	**Construcción de maquinaria y equipo para La agricultura.**	
2.2.1.	Construcción de maquinaria y equipo para La agricultura.	II
2.2.2.	Reparación de maquinaria y equipo para La agricultura.	II
2.3.	**Construcción de maquinaria para trabajar los metales y La madera.**	
2.3.1.	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
2.4.	**Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias,**	

	exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	
2.4.1.	Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
2.5.	**Construcción de maquinas de oficina, calculo y contabilidad.**	
2.5.1.	Construcción de maquinas y equipos de contabilidad, maquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios.	II
2.5.2.	Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios.	II
2.5.3.	Reparación de maquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras.	IV

CÓDIGO CIIU	**CONCEPTO**	**GRADO DE MOLESTIA**
3.8.3.3.	**Construcción de aparatos y accesorios eléctricos y de uso domésticos.**	
3.3.1.	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos y de uso doméstico o comercial y sus repuestos.	II
3.3.2.	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.	V
3.4.	**Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.**	
3.4.1.	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	II
3.9.	**Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.**	
3.9.1.	Fabricación de acumuladores eléctricos	III
3.9.2.	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases.	II
3.9.3.	Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos.	II
3.9.9.	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.	II
3.8.4.	**Construcción de material de transporte.**	
4.1.	**Construcciones navales y reparación de barcos.**	
4.1.1.	Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	I
4.2.	**Construcción de equipo ferroviario.**	
4.2.1.	Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.	I
4.3.	**Fabricación de vehículos automóviles.**	
4.3.1.	Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos.	**I**
4.3.2	Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los productos de los fabricantes de automotores en la misma planta).	III

CÓDIGO CIIU	**CONCEPTO**	**GRADO DE MOLESTIA**
3.8.4.3.2.		
4.3.3.	Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos incluso remolques y semi-remolques completos.	II
4.3.4.	Rectificación de motores de combustión interna.	III
4.3.5.	Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios.	I
4.3.7.	Reparación de vehículos automotores: camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
4.3.8.	Reparación de carrocerías para automóviles, camionetas, camiones, ómnibus micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
4.4.	**Fabricación de motocicletas y bicicletas.**	
4.4.1.	Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
4.4.2.	Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso La fabricación de sus repuestos y accesorios.	III
4.5.	**Fabricación de aeronaves.**	
4.5.1.	Fabricación y reparación de aviones y planeadores, fabricación y reparación de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios.	I

4.5.2.	Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.	II
4.9.	**Construcción de material de transportes no clasificados en otra parte.**	
4.9.1.	Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.	III
4.9.2.	Rodados sin motor para niños e inválidos.	
	Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte, y de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.	III

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.8.5.1.	**Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte.**	
5.1.1.	Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar de uso científico, profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios.	IV
5.1.2.	Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios.	V
5.1.3.	Instrumentos y otros artículos de uso medico quirúrgico.	IV
5.2.	**Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.**	
5.2.1.	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográfico, tallado de lentes.	IV
5.2.2.	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.	V
5.3.	**Fabricación de relojes.**	
5.3.1.	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fabrica y oficinas y sus repuestos y accesorios	IV
3.9.	**OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS.**	
0.1.	**Fabricación de joyas y artículos conexos.**	
0.1.1.	Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semi-preciosas.	V
0.2.	**Fabricación de instrumentos de música.**	
0.2.1.	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios.	IV
0.3.	**Fabricación de artículos de atletismo y deporte.**	
0.3.1.	Fabricación de artículos de atletismo y deporte.	IV

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.9.0.9.	**Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.**	
0.9.1.	**Fabricación lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilo graficas y esferográficas, incluso portaplumas.**	III
0.9.2.	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.	IV
0.9.3.	Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.	IV
0.9.4.	Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero.	III
0.9.5.	Estuches de toda clase.	IV
0.9.6.	Artículos de nacer, Carey, hueso, asta y corozo.	III
0.9.7.	Fabricación de paraguas y bastones.	V
0.9.8.	Juguetes que no incluyan material plástico.	III
0.9.9.	Adornos de fantasía y artículos afines.	V
0.9.99.	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte.	II

b)

4	**ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA.**	
4.1.	**ELECTRICIDAD, GAS Y VAPOR.**	
4.1.1.	**Luz y fuerza eléctrica.**	
1.1.	Energía eléctrica, generación. Pese al puntaje de admite en Neuquén Capital, restringida a áreas especiales.	I
1.2.	Estaciones y subestaciones de transformación de energía eléctrica.	IV
4.1.2.	**Producción y distribución de gas.**	
2.1.	Producción de gas en fabrica para consumo domestico o industrial.	I
2.2.	Planta de fraccionamiento de gases licuados. Pese al puntaje se	

	admite en Neuquén Capital, restringida a áreas especiales.	I
4.1.3.	**Suministro de vapor y agua Caliente.**	
3.1.	**Plantas generadoras de vapor para calefacción y fuerza motriz.**	II

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
4.2.	Obras hidráulicas y suministros de agua.	
4.2.1.	**Abastecimiento de agua.**	
1.1.	Planta potabilizadora de agua.	II
4.2.2.	**Servicios sanitarios.**	
2.1.	Plantas de tratamiento e incineración de basura. Pese al puntaje se admite en Neuquén capital, restringida a áreas especiales.	I
2.2.	Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas. Pese al puntaje se admite en Neuquén Capital, restringida a áreas especiales.	I
9	**SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES**	
9.5.	**SERVICIOS PERSONALES Y DE LOS HOGARES**	
9.5.1.	**Servicios de reparación, no clasificados en otra parte.**	
1.1.	**Reparación de calzado y otros artículos de cuero.**	
1.1.1.	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.	V
9.5.1.2.	**Talleres de reparaciones eléctricas.**	
1.2.1.	Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido tocadiscos y aparatos afines.	V
1.2.2.	Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	IV
1.2.3.	Reparación de aparatos pequeños tales como: Planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.	V
1.2.9.	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico, no clasificados en otra parte.	IV
9.5.1.3.	**Reparación de automóviles y motocicletas.**	
1.3.1.	Reparación de motocicletas y motonetas.	IV
1.3.2.	Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores.	IV
9.5.1.4.	**Reparación de relojes y joyas.**	
1.4.1.	Reparación de relojes y joyas.	**V**

CÓDIGO CIIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
9.5.1.9.	**Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte.**	
1.9.1.	Reparación de bicicletas y triciclos.	V
1.9.2.	Reparación de maquinas de escribir.	V
1.9.3.	Reparación de cámaras fotográficas y equipo fotográficos.	V
1.9.4.	Reparación de instrumentos musicales.	V
1.9.5.	Reparación de cámaras y cubiertas (gomería).	IV
1.9.6.	Reparación de maquinas de coser y tejer familiares y semi- industriales.	V
1.9.9.	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte (incluye arreglo de paraguas y bastones, tijeras, cuchillos, plumas estilográficas, juguetes).	V
9.5.2.	**Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido.**	
2.1.	**Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido.**	
2.1.1.	Lavanderías mecánicas o manuales. Limpieza em seco planchado y teñido de prendas de vestir, pieles, telas domesticas, alfombras. Si existe depósito o tanque de inflamables, no puede localizarse en El mismo prédio donde haya uso residencial.	V
2.1.2.	Reparación, reforma y almacenamiento de ropa, cobertores, frazadas, cortinas y otros textiles.	V

3.13.1. Clasificación Urbanística de Industrias:
Para la determinación de las clases de Industrias y Servicios mencionados en el Cuadro Nº 2, se aplicara la clasificación Urbanística de las industrias según se detalla en el cuadro Nº 3.

CUADRO Nº 3 CLASIFICACIÓN URBANISTICAS DE LAS INDUSTRIAS

RESTRICCIONES								CLASES DE
GRADO DE MOLESTIAS	SUPERFICIE CUBIERTA M2	SUPERFICIE DE PARCELA M2	MAX. DESARROLLO S/L MUNICIPAL M	MAXIMO Nº DE OPERARIOS	MAX. POTENCIAS INSTALADA KW	A	B	INDUSTRIAS
I	——	——	——	——	——	—-	—-	NPAU
	——	+ DE 15.000	——	——	——	—-	—-	NPAU
II	AGOT. FOT	HASTA 15.000	——	——	——	—-	—-	1
III	——	+ DE 20.000	——	——	——	—-	—-	NPAU
	AGOT. FOT	HASTA 20.000	——	——	——	—-	—-	1
	AGOT. FOT	HASTA 5.000	60	200	100	—-	—-	2
	AGOT. FOT	HASTA 1.500	30	50	260	—-	—-	3
IV	——	+ DE 20.000	——	——	——	—-	—-	NPAU
	AGOT. FOT	HASTA 20.000	——	——	——	—-	—-	1
	AGOT. FOT	HASTA 5.000	60	250	120	—-	—-	2
	HASTA 750	——	30	30	15	SI	—-	3
	HASTA 500	——	30	20	10	—-	SI	4
V	——	+ DE 20.000	——	——	——	—-	—-	NPAU
	AGOT. FOT	HASTA 20.000	——	——	——	—-	—-	1
	AGOT. FOT	HASTA 5.000	60	250	120	—-	—-	2
	HASTA 1500	——	30	50	20	SI	—-	3
	HASTA 750	——	30	30	15	—-	SI	4
	HASTA 300	——	20	15	5	SI	—-	5
	HASTA 50	——	10	5	2	—-	—-	6

A : Con boca de expendio y/o prestación de servicios directos al público, condición SINE QUA NON.-º
B : Con boca de expendio y/o prestación de servicios por mayor condición SINE QUA NON.-
F.O.T. : Factor de Ocupación Total.-
N.P.A.U. : No Permitido en Areas Urbanas.-

3.13.2. Nuevas Radicaciones Industriales:
Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos del inc. 3.13., las disposiciones de las leyes Nacionales y las normas especiales que rigen la materia.

3.14. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITO SEGÚN MOLESTIAS:

Se definen cinco categorías de «grados de molestias» según los inconvenientes que los depósitos originan o pueden originar, conforme al listado del cuadro Nº 4.

CUADRO Nº 4 CLASIFICACIÓN DE DEPOSITOS SEGÚN MOLESTIAS

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
1100	MINERIA	
1109	Combustibles sólidos	I
1149	minerales metalíferos	II
1161	Petróleo y sus derivados	I
1200	PESCA Y CAZA	
1261	Pescados y mariscos.	II
1262	Productos de La caza(eviscerados)	II
1300	AGROPECUARIA	
1301	Alimento para aves y ganado.	III
1302	Aves ,huesos y miel	III
1302	Aves vivas.	I
1309	Cereales, oleaginosas, etc.	III
1310	Cueros y pieles (sin tratamiento).	I
1321	Fruta y hortalizas.	III
1322	Frutos del país.	I
1325	Ganado en pie.	I
1345	Lana sucia y algodón en rama.	I
	Pelo y cerda sin clasificar.	I
1373	Sub.-productos ganaderos y agrícolas.	I
1377	Tabaco en hoja .	III
1400	FORESTALES	
1413	Durmientes, estacas y postes.	II
1449	Mimbre y paja	III
1469	Rollizos.	II
1500	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
1501	Aceites	III
1502	Azúcar	III
1509	Cafés, te , yerba y especias	III
1510	Carnes frescas y congeladas	II
1511	Cerveza y bebidas sin alcohol	III
1512	Comestibles en general	III
1513	Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar.	III
1517	Embutidos , fiambres y otros preparados a base de carnes	III
1521	Frutas , legumbres y cereales secos y en conserva en diversas formas	III
1529	Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III
1549	Manteca , crema , leche y productos similares	III
1549	Queso.	III
1561	Productos de La industria fideera(pastas secas)	III
1562	Producción de la panificación	IV
1585	Vinos.	III
1585	Bebidas alcohólicas	III
1600	TABACO	
1609	Cigarrillos	IV
1610	Cigarrillos, cigarritos y tabaco picado.	IV
1700	TEXTILES	
1721	Fibras textiles	III
1729	Hilados, hilos y lanas	IV
1777	Tejidos	IV
1800	CONFECCIONES	
1801	Artículos para bebes	V

1805	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.).	V
1809	Confecciones y tienda en general.	V
1849	Mantelería y ropa de cama	
1850	Medias y artículos de punto	V
1851	Mercerías.	V
1869	Ropería	V
1873	Sombrerías	V
1900	MADERAS	
1945	Leña y carbón de leña	I
1977	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III
2100	PAPEL Y CARTON	
2117	Envase de papel y cartón	IV
2161	Papel y cartón	IV
2200	ARTES GRAFICAS	
2217	Editoriales, sin imprenta.	IV
2245	Librería y papelería	IV
2261	Papeles impresos para decorar	IV
2262	Papeles impresos para empaquetar	IV
2300	PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURA Y BARNICES	
2361	Pinturas y barnices	III
2362	Productos químicos diversos	I
2400	PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
2413	Drogas, especialidades medicinales.	III
2429	Herboristería	III
2461	Perfume productos de higiene y tocador	III
2500	ARTICULOS DE CAUCHO	
2501	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
2509	Calzado de caucho	IV
2510	Cámaras y cubiertas	III
2600	CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS	
2601	Almacenes de suelas	III
2608	marroquinería	IV
2609	Calzado de cuero	IV
2610	Cueros curtidos	III
2611	Cueros salados, pickelados	I
2661	Pieles curtidas	IV
2677	talabarterías	III
2700	MATERIALES PARA CONSTRUCCION	
2701	Artículos , plomería, electricidad, calefacción obras sanitarias, etc.	IV
2745	Ladrillos, cemento , cal , arena ,etc.	III
2761	Piedra, mármol , etc.	III
2762	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
2785	Vidrios y cristales	III
2800	ARTÍCULOS PARA EL HOGAR	
2801	Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
2802	Alfombras	IV
2803	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV

2804	Artículos de bazar y menaje.	IV
2805	Artículos para limpieza	III
2813	Discos.	IV
2849	Maquinas de coser.	V
2850	Muebles de hierro.	V
2851	Muebles de madera y mimbre.	IV
2900	JOYERIA, REJERIA Y AFINES	
2921	Fantasías y bisutería	V
2937	Joyas y piedras preciosas	V
2961	Platería y similares.	V
2969	Relojes.	V
3100	METALES EXCLUIDA MAQUINARIAS.	
3101	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos(cobre, bronce , aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
3102	Artículos de hierro y acero	IV
3129	Hierro y acero en barra, perfiles, chapas, etc.	III
3149	Metales no ferrosos en distintas formas.	III
3200	VEHICULOS Y MAQUINARIAS(EXCLUIDA LA ELECTRICA)	
3201	Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
3205	Bicicletas sus repuestos y accesorios.	V
3217	Equipo y accesorios para el transporte por agua	III
3218	Equipo y accesorio para el transporte ferroviario	III
3219	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	III
3220	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.).	V
3221	Equipos y maquinaria para la construcción.	III
3249	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria sus repuestos y accesorios.	III
3250	Maquinas y equipos para oficina (maquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).	IV
3277	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas sus repuestos y accesorios).	V
3300	MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS.	
3301	Aparatos y materiales para radiofonía, sus repuestos y accesorios.	IV
3302	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas, (lámparas, fusibles, toma-corrientes, etc.).	IV
3309	Cables y conductores de electricidad.	III
3349	Motores eléctricos sus repuestos y accesorios.	III
3400	RAMOS GENERALES	
3401	Almacenes y proveeduría marítimas	III
3402	Almacenes y ramos generales.	III
3900	VARIOS.	
3901	Accesorios para farmacia , hospitales, etc.	IV
3902	Árboles y plantas.	III
3903	Armería sin deposito y cartuchos, balas, etc.	IV
3903	Armería con deposito de cartuchos, balas etc.	I
3904	Artículos musicales.	IV
3905	Artículos para deportes.	IV
3908	Útiles para comercios, industrias y profesional	IV
3909	Consignatarios en general	III
3911	Cuchillería	V
3913	Desechos de hierros, acero y otros metales	II
3914	Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales).	I
3915	Diarios y revistas.	III
3917	Envases en general.	III
3921	Ferretería en general.	IV
3922	Flores y semillas	IV

3937	Juguetería.	IV
3957	Óptica y fotografía.	IV
3961	Plásticos.	IV
3962	Productos veterinarios.	III
3995	Zapatillería	IV

3.14.1. Clasificación Urbanística de Depósito:
Las clases de depósitos mencionados en el cuadro Nº 4, serán determinados aplicando el cuadro de Clasificación Urbanística de los depósitos Nº 5.

CUADRO Nº 5 CLASIFICACIÓN URBANISTICA DE LOS DEPOSITOS

RESTRICCIONES					CLASES DE
GRADO DE MOLESTIA	SUPERFICIE CUBIERTA M2	SUPERFICIE DE PARCELA M2	MAX. DESARROLLO S/L MUNICIPAL M	F.O.T. MAXIMO %	DEPÓSITOS
I	——	——	——	——	1
I	AGOT. FOT	+ DE 5.000	——	——	1
	AGOT. FOT	HASTA 5.000	50	60	2
	AGOT. FOT	HASTA 1.500	30	60	2
III		+ DE 10.000	——	——	1
	AGOT. FOT	HASTA 10.000	1 CUADRA	60	1
	AGOT. FOT	HASTA 5.000	1 CUADRA	60	2
	AGOT. FOT	HASTA 1.500	30	60	2
IV	——	+ DE 10.000	——	——	1
	AGOT. FOT	HASTA 10.000	1 CUADRA	60	1
	HASTA 1.500	——	30	80	3
V	——	+ DE 20.000	——	——	1
	AGOT. FOT	HASTA 20.000	1 CUADRA	60	1
	AGOT. FOT	HASTA 15.000	1 CUADRA	60	2
	HASTA 2.500	——	30	80	3
	HASTA 1.500	——	30	80	4
IV - V	HASTA 500	——	20	80	5
	HASTA 50	——	10	80	6

NOTAS :
a) Si existen depósitos o tanques de inflamables, la actividad no puede desarrollarse donde hayan otros usos complementarios.

3.14.1.1. Limitación de Almacenaje:
La cantidad máxima de material por unidad de superficie de la parcela que será permitido almacenar en las distintas Clases de Industrias y Depósitos, serán las indicadas en el cuadro Nº 6 de Cantidades Máximas Admisibles en Depósitos.

CUADRO Nº 6 LIMITACIONES DE LOS DEPOSITOS

CANTIDAD MAXIMA ADMISIBLE EN LITROS O METROS CUBICOS													CUADRO Nº 6
Materia		CLASE DE DEPÓSITO											
		6		5		4		3		2		1	
		En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)	En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)	En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)	En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)	En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)	En cada Parcela M2	En cada Local (1) especial (1)
Inflamable													
2ª Cat.	1. No Misible en agua	0,5L	250L	2L	500L	10L	2.500L	10L	2.500L	15L	3.000L	20L	5.000L
	2. Misible en agua	11L	500L	4L	1.000L	20L	5.000L	20L	5.000L	30L	6.000L	40L	10.000L
1ª Cat.	1. No misible en agua	1L	500L	4L	1.000L	20L	5.000L	20L	5.000L	30L	12.000L	40L	10.000L
	2 Miscible en agua	2L	1.000L	8L	2.000L	40L	10.000L	40L	10.000L	60L	24.000L	80L	20.000L
COMBUSTIBLE													
1- Muy combustible		0,1 M ³	——	0,5 M ³	——	2 M ³	——	2 M ³	——	3 M ³	——	4 M ³	——
2- Poco combustible		0,5 M ³	——	2 M ³	——	4 M ³	——	4 M ³	——	6 M ³	——	8 M ³	——
REFRACTARIA		1 M ³	Sin limitación	Sin limitación	——	Sin limitación	——	Sin limitación	——	Sin limitación	——	Sin limitación	——

(1) La cantidad que resulte de la sumatoria de los volúmenes almacenados en los distintos locales especiales existentes en un mismo predio no podrá superar el máximo que resulte de multiplicar la cantidad de litros por m2. por la superficie del terreno.
Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentado debidamente la petición podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

3.14.1.2. Depósitos Complementarios de Industrias:
Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se regirán, a los fines de la zonificación, por las normas que regulen la actividad principal.

3.14.1.3. Depósito Complementario de Comercio Minoristas:
Los depósitos complementarios de comercio Minorista que se localicen en la misma parcela, que no superen una vez y media la superficie asignada al local de ventas, no serán consideradas como depósitos a los fines de la zonificación. La superficie total resultante de sumar la del depósito, la del local de ventas y las dependencias, no podrá exceder la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente de comercio minorista.

3.15. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

3.15.1. REQUERIMIENTO PARA 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.

3.15.2. REQUERIMIENTO PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS:

El estacionamiento será resuelto dentro de la superficie autorizada de F.O.S. máximo permitido en cada distrito.
No se incluirá la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento a los efectos del cálculo del F.O.T.
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 (3) módulos.
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.
Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.
Se considera un módulo de 25 m2. 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.

3.15.2.1. Ampliaciones
En las ampliaciones, cuyo requerimiento de estacionamiento sea igual o inferior a tres (3) módulos a ejecutarse en obras con planos aprobados con anterioridad al presente código, éstos no serán exigibles, salvo que se disponga en planta baja de espacio libre y las normas de tejido lo permitan, deberá destinarse dicho espacio a estacionamiento, como condición ineludible, mientras que las ampliaciones se podrán realizar en ese nivel si restara lugar.

3.15.2.3. Estacionamiento en Fundo Sirviente.

La superficie requerida para estacionamiento puede estar comprendida dentro del mismo predio y/o, previa constitución de la servidumbre pertinente, en un fundo sirviente.
El fundo sirviente podrá estar ubicado en otra manzana y a una distancia no mayor de cuatrocientos (400) metros, medidos sobre la Vía Pública, en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con el eje divisorio de cada predio.
El uso del fundo sirviente debe ser compatible en el Distrito en que se ubica.
La superficie destinada a estacionamiento surgida de la sumatoria de la afectada en el fundo sirviente y el dominante, o bien y en su caso solo la del primero no podrá ser inferior a lo establecido como requerimiento para el segundo.
A un mismo fundo podrán imponerse otras servidumbres a favor de varios inmuebles que se encuentren encuadrados en las prescripciones establecidas precedentemente, siempre que se cumplimente en cada caso la superficie requerida para cada uno de ellos y en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo Nº 2991 del Código Civil.
La servidumbre real debe constituirse antes de la concesión del permiso de obra en el fundo dominante; mediante escritura pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio del fundo dominante.
El garaje deberá estar construido en el fundo sirviente antes del otorgamiento del certificado Final o Parcial de obra del fundo dominante.

3.15.3. Referencias para los Requerimientos de Estacionamiento y Carga y Descarga
Los indicadores corresponden al cuadro de referencias de usos por zona.

01: Módulo cada 60 m2 construidos de superficie total.
02: Sin auditorio, 1 módulo cada 150 m2. de la superficie total construida ,con auditorio, añadir a la anterior lo requerido en el punto 3.
03: 1 módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
04: 1 módulo cada 50 m2.de la superficie destinada a uso público.
05: Con salón de lectura mayor de 500 m2. 20 % de la superficie de dicho salón.
06: Con salón mayor de 600 m2. 60 % de la superficie de uso público.
07: 1 módulo cada 120 m2. de la superficie de uso público.
08: 1 módulo cada 200 m2. de la superficie total construida.
09: 1,5 módulo por puesto.
10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m2. dos veces dicha superficie.
Con superficie menor de 1.000 m2., 1,5 veces dicha superficie.
11: 1 módulo cada 150 m2 de la superficie total construida.
12: 1 módulo cada 3 docentes o profesionales.
13: 1 módulo cada 3 aulas.
14: 1,5 módulo cada aula, gabinete o taller.
15: 2 módulo cada aula, gabinete o taller.
16: 1 (un) módulo cada 100 m2. de la superficie total construida.
17: 1 (un) espacio de 15 m2. 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 m2 se deberán prever dos espacios.
18: 1 (un) módulo cada 90 m2. 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 m2 se deberá demostrar la ubicación en cada uno de éstos teniendo en cuenta los espacios de maniobras y otros obstáculos.
19: 10 % de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.
20: 4 (cuatro) módulos.
21: 2 (dos) módulos.
22: Casos con internación, 1 (un) módulo cada 6 camas más 1 (un) módulo por profesional.
Casos sin internación, 10 % de la superficie total construida.

23: 1 (un) módulo cada 8 camas más 1 (un) módulo por profesional.
24: Salón de 400 m2. o más, 30 % de la superficie total construida.
25: 60 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.
26: 1 (un) módulo cada 2 habitaciones.
27: 1 (un) módulo cada 45 m2. de la superficie neta del uso.
28: 1 (un) módulo cada 10 camas, más 1 (un) módulo para encargado o dueño.
29: Se deberán solicitar a la municipalidad normas especiales en cada caso particular.
30: Los requerimientos para estacionamiento de vehículos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	Superficie total cubierta	Estacionamiento
1	Inferior a 120 m2	-
2	120 a 200 m2	-
3	200 a 500 m2	27
4	500 a 800 m2	27
5	800 a 1000 m2	10
6	Mas de 1000 m2	10
Ferias Franca		09

3.15.4 Carga y descarga

1 a - Un espacio para un camión con superficie minima para carga y descarga de 40 m2.
1 b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.
1 c - 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

1 d - 40 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.
1 e - 10· % de la superficie total construida con superficie minima para carga y descarga de 40 m2.
1 f - 5 % de la superficie total construida, con superficie minima para carga y descarga de 40 m2.
1 g - Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.
1 h- Los requerimientos para carga y descarga de acuerdo al siguiente cuadra:

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	Mas de 1000 m2	1e
Ferias Franca		-

1 i - Un espacio para, un vehiculo con superficie minima para carga y descarga de 15 m2.

3.15.5 Las áreas destinadas a carga y descarga no se incluirán en el cálculo del F.O.T.

CAPITULO IV

4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, teniendo en cuenta especialmente:

a) Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
b) 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.
c) Conservar todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.

Los responsables de emprendimientos que por su escala e índole sean susceptibles de degradar el ambiente, en forma previa a su construcción y o implementación, deberán presentar una Evaluación de Impacto Ambiental, para su consideración por parte de la Autoridad de Aplicación.

4.1. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO QUE PUEDEN CAUSAR AL TERACION AMBIENTAL

El listado de actividades clasificadas responde a criterios preestablecidos de tolerancia respecto al grado de transformación del medio receptor, de modo tal que el probable impacto urbanístico y/o ambiental permanezca dentro del límite de lo aceptable.
Esta aceptación dependerá del resultado de los estudios solicitados y evaluados por la autoridad de aplicación.
EI siguiente listado es general, enunciativo y no exhaustivo, de modo que admite otras actividades potencialmente impactantes no previstas en el mismo:

a) Instalación de industrias
b) Habilitación de comercios con grado de molestias I y II
c) Depósitos con grado de molestias I y II
d) Equipamientos especiales (aeropuertos, terminales de ómnibus, playas de estacionamiento, edificios institucionales, cementerios etc.).
e) Construcción o modificación de vías de circulación (caminos, avenidas, rutas, ciclo vías, vías férreas, planes de pavimentación de calles, etc.) con sus correspondientes obras complementarias» necesarias para su funcionamiento.
f) Obras de saneamiento básico, sea de impulsión, conducción o tratamiento
g) Construcción de instalaciones relacionadas con todo tipo de residuos solidos (tratamiento, disposición final, estaciones de transferencia, plantas de reciclado, etc.).
h) Instalaciones relacionadas con todo tipo de residuos líquidos (de pozos absorbentes, industriales, comerciales, etc.)
i) Obras de desagüe pluvial y de contención aluvional.
j) Equipamento deportivo (autódromos, pistas de Motocross, estádios, gimnasios comunitarios, etc.).
k) Proyectos de electroductos de alta y media tensión.
l) Obras de tendidos subterráneos
m) Ductos para conducción de Líquidos peligrosos (gasoductos, oleoductos, etc.).
n) Instalaciones de antenas y soportes de antenas de toda índole
o) Cambios del estado parcelario para uso residencial (loteos sociales, barrios cerrados, clubes de campo, etc.), incluidas las subdivisiones en propiedad horizontal.
p) Desarrollo/ampliación de parques industriales.
q) Proyectos de explotación primaria. (Forestación, criaderos de animales, Granjas, etc.)
r) Establecimiento de faena de animales.
s) Explotación de canteras.
t) Actividades comerciales, deportivas, recreativas en cursos de agua.
u) Actividades relacionadas con la exploración y/o explotación petrolífera.
v) Actividades en áreas de riesgo natural (inundables, aluvionales, etc.)

4.2. TIPO DE INFORMACION AMBIENTAL A SOLICITAR

A partir de la presentación de un proponente para obtener la habilitación comercial o una aceptación de uso del suelo, se deberán analizar y evaluar los efectos ambientales de distintas acciones sobre el medio utilizando, la siguiente tipología:

Tipo de acción. Clasificación	Documentación exigida	Características	Objetivos
Actividades comerciales o industriales potencialmente contaminantes, molestas y/o insalubres. Grado de molestias IV – V **CLASE A**	Certificado ambiental para habilitación comercial	Formulario impreso que solicita datos de procesos, insumos, residuos y descripción del entorno de la actividad	Otorgar conformidad ambiental para habilitaciones comerciales prevenir situaciones de conflicto ambiental.
Actividades de fuerte incidencia en algún componente del medio ambiente. Grado de molestia III **CLASE B**	Informe ambiental	Instructivo con contenidos mínimos exigidos en el informe ambiental	Solicitar medidas de mitigación para los impactos detectados. Otorgar certificado ambiental.
Actividades que producen impactos negativos en el medio ambiente Grado de molestia I-II **CLASE C**	Estudio de impacto ambiental	Instructivo con contenidos mínimos y sugerencia de metodologías a usar	Expedir el dictamen que solicite alternativas, otorgue o niegue la habilitación comercial correspondiente.

Esta clasificación es tentativa, ya que le incidencia en el medio esta relacionada tanto con el tipo de actividad tanto como con las características ambientales de la localización.

En consecuencia, una actividad determinada puede presentar alguna situación de potencial conflicto que requiera un estudio mas detallado, lo que la sitúa en una categoría inmediatamente superior. Ello será establecido por la autoridad de aplicación y oportunamente comunicado al interesado.

ANEXO I

CUADROS Y PLANOS

CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS

REFERENCIAS

(1) Los retiros de frente en las zonas comerciales deben ser justificadas por un diseño particularizado que integre la construcción al espacio urbano, para no perder la continuidad comercial.

(2) En todas las zonas donde la municipalidad lo estime conveniente solicitara a la presentación de los planos de obra el certificado de factibilidad de conexión al servicio de agua y cloacas expedida por el EPAS.

(3) Área afectada por el emplazamiento del aeropuerto, en la que podrán localizarse actividades y construcciones compatibles con las restricciones establecidas por la autoridad aeronáutica competente.

(4) Su regulación dependerá del dictado de normas específicas.

(5) Estímulo por englobamiento. Se puede aumentar el FOT 20 %. La planta comercial no se computa en el FOT

(6) Estímulo por englobamiento. Se puede aumentar el FOT 20%

(7) Se admite una vivienda por parcela como uso complementario de la actividad principal.

(8) Toda subdivisión deberá ser justificada mediante un informe técnico agronómico y no podrá desvirtuar el carácter del área.

(9) Usos condicionados: Se permitirán fraccionamientos para barrios cerrados , previa evaluación de impacto ambiental. (EIA).

(10) Su habilitación quedará condicionada a la existencia de factibilidad de las distintas redes de infraestructura. Los índices urbanísticos surgirán de una Evaluación puntual.

(11) Su habilitación quedará condicionada a las conclusiones del estudio aluvional y de riesgo de inundabilidad correspondiente. En esta última, toda construcción permanente que se realice previa a ese estudio, deberá estar sobreelevada (nivel de piso terminado) respecto de una cota determinada por la Dirección de Recursos Hídricos.

(12) Su habilitación quedara condicionada a la realización de un estudio de Impacto ambiental, (EIA).

(13) Podrá usarse un FOS y FOT= 0.1 para actividades especificas referidas a la producción.

(14) No se admiten subdivisiones.

(15) Los conjuntos habitacionales que desarrollen espacios interiores comunes parquizazos, podrán aumentar el FOT en 20%

(16) El desarrollo de esta zona surgirá de cada proyecto particularizado, compatibilizándolo con las características de su entorno inmediato, priorizando el mayor porcentaje como espacio forestado y parquizado.

(17) El equipamiento deportivo será predominantemente al aire libre Toda construcción permanente, quedara condicionada alas conclusiones del estudio aluvional.

(18) El desarrollo de esta zona surgirá de una proyecto ambiental integral, que garantice un fuelle entre las actividades que en ella se realizan y su entorno. Toda construcción estará sujeta a un estudio de impacto ambiental (EIA.).

INDICADORES		ZONAS															
		CR	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa
SUBDIVISIONES										-------	--------	-------		(11) (16)	(9)	(9)	(8)
CUV Cantidad de viviendas unifamiliares por parcela		1/100	-----	-----	-----	1/125	1/200	1/300	1/300	------	-----	1/125	(4)	-----	1/800	1/2500	1/2000 (7)
LOTES	Ancho	10	10	10	(4)	10	12	10	15	10	10	10	(4)	------	20	50	40
	Sup. mínima	400	350	400	(4)	250	360	250	600	350	350	250	(4)	------	1600	5.000	10.000
FOS Factor de ocupación de suelo		0.75	0.85	0.85	(4)	0.75	0.60	0.60	0.40	0.85	0.75	0.60	(4)	(16)	0.30	0.15	0.08 (13)
FOT Factor de ocupación total	Morfología cerrada	1.20	1.20	1.5	(4)	1.20	0.80	0.80	0.60	1.20 (5)	1.20 (6)	0.80 (6)	(4)	-----	-----	-----	-----
	Morfología abierta	1.50	1.50	1.8	(4)	1.50	1.00	1.00	0,60	1.50 (5)	1.50 (6)	1.20 (6)	(4)	-----	0.50	0.20	0.10 (13)
Altura de basamento		6.50	6.50	6.50	(4)	3.50	3.50	3.50	3.50	6.50	6.50	6.50	-----	-----	-----	-----	-----
Altura máxima	Morfología cerrada	6.50	12	15	(4)	9.00	6.50	6.50	6.50	12	12	9.00	(4)	------	------	-----	-----
	Morfología abierta	9.00	15	18	(4)	9.00	9.00	9.00	6.50	15	9.00	9.00	(4)	-----	6.50	6.50	---
Retiro Lateral	Con basamento	h/2.5	h/4	h/5	(4)	h/2.5	h/2.5	h/2.5	h/1.5	h/4	h/2.5	h/2.5	(4)	-----	-----	-----	------
	Sin basamento	------	-----	-----	(4)	-----	-----	-----	3.00	-----	-----	-----	(4)	-----	3.00	-----	-----
Retiro de frente	Morfología cerrada	(1)	(1)	(1)	(4)	-----	-----	-----	3.00	(1)	(1)	-----	(4)	-----	-----	-----	-----
	Morfología abierta	(1)	(1)	(1)	(4)	-----	-----	-----	3.00	(1)	(1)	-----	(4)	-----	3.00	-----	-----

INDICADORES		ZONAS														
		AG	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	PR	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr
SUBDIVISIONES		(14)	------	------			(18)	(11) (14)	(11) (16) (17)	(11) (16) (17)		(12)	(11) (12)		(11) (12)	(14)
CUV Cantidad de viviendas unifamiliares por parcela		1/3000	-----	-----	-----	1/400	-----	-----	-----	------		(10)	(10)	(3)	(7)	1/3000
LOTES	**Ancho**	-----	15	22.50	12	20	-----	-----	-----	-----		(10)	-----	15	-----	-----
	Sup. mínima	-----	450	1012	350	800	-----	-----	-----	-----		(10)	-----	450	-----	-----
FOS Factor de ocupación de suelo		-----	(4)	(4)	0.80	0.50	-----	-----	-----	-----		-----	-----	(3)	-----	-----
FOT Factor de Ocupación Total	**Morfología cerrada**	-----	(4)	(4)	1.00	-----	-----	-----	-----	-----		-----	-----	(3)	-----	-----
	Morfología abierta	-----	(4)	(4)	1.20	0.80	-----	-----	-----	-----		(15)	(15)	-----	-----	-----
Altura de basamento		-----	(4)	(4)	3.50	-----	------	-----	-----	-----		-----	------	------	------	
Altura máxima	**Morfología cerrada**	-----	(4)	(4)	6.50	-----	-----	-----	-----	-----		------	-----	(2)	-----	-----
	Morfología abierta	-----	(4)	(4)	9.00	6.50	-----	-----	-----	-----		-----	-----	(2)	-----	-----
Retiro Lateral	**Morfología cerrada**	-----	(4)	(4)	h/2.5	h/1.5	-----	------	------	------		-----	------	-----	------	-----
	Morfología abierta	------	(4)	(4)	-----	3.00	-----	-----	-----	-----		-----	------	-----	-----	-----
Retiro de frente	**Morfología cerrada**	------	(4)	(4)	-----	3.00	-----	-----	-----	-----		-----	------	4.00	-----	-----
	Morfología abierta	------	(4)	(4)	(1)	3.00	-----	-----	-----	-----		-----	------	4.00	-----	-----

AREA URBANA

Zona Centro

Cr: Zona Centro Residencial
Cc: Zona Centro Comercial
Cp: Zona Centro Principal
Ci: Zona Cento Institucional

Zonas Residenciales

Rma: Zona Residencial de Densidad Media Alta
Rm: Zona Residencial de Densidad Media.
Rmb:Zona Residencial de Densidad
Rb: Zona Residencial de Densidad Baja

Zona Corredores

Co-C : Zona Corredor Comercial
Co-M : Zona Corredor Mixto
Co-R : Zona Corredor Residencial

Zonas Especiales
Aee: Área Especial Equipamiento (Aee1-Aee2-Aee3-Aee4-Aee5)
Aru: Área de Recuperación Urbana

ÁREA PERIURBANA
Zonas Especiales
Rpa: Zona Residencial Parque
Rag: Zona Residencial Agraria

Zona Productivas Primarias
Pa: Zona Producción Agrícola
Ag: Zona Agrícola Original

Zonas Industriales
PIN 1: Parque Industrial 1
PIN 2: Parque Industrial 2

Zonas Productivas Mixtas
Me: Zona Mixta Equipamiento
Mp: Zona Mixta Productivo

Zonas Verdes y Recreativas
Arv: Área de Recuperación Vial
At: Área Transición Planta Tratamiento y de Asfalto
Pr: Zona Parque Recreativo
Aple: Área Parque Lineal Este
Aplo: Área Parque Lineal Oeste
Apli: Área parque Lineal Industrial
Apl-Me: Área Parque Lineal Zona Mixta Equipamiento
Apl-dif: Área Parque Lineal Diferida

Zonas de Reserva para Expansión
Ze: Zona de expansión
Zer: Zona de expansión con Restricciones

Zonas de Usos Específicos
Área Especial Aeropuerto
Zno: Zona de esparcimiento Nocturno
Au: Zona nuevo autódromo

Área Rural
Zr: Zona Rural
AP: Área Polvorines

USOS	ZONAS																															REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
ADMINISTRACION PUBLICA																																	
Correo Central y/o telégrafo.-		o	o	o								o																				29	1g
Cuartel de bomberos.-																																29	
Estafeta postal.-	o								o	o	o									o													
Oficina pública descentralizada(Reg. civil, etc.)	o	o		o					o	o																						1	
Oficina pública.-	o			o					o	o																						1	
Policia, Comisaría.-	o			o																									o			16	
Sucursal de correo	o	o		o					o	o	o																					1	1a
COMERCIO MAYORISTA																																	
Sin deposito (Exposición y ventas)	o	o							o	o	o									o												8	1a
Con deposito (Excepto productos perecederos)									o	o										o												8	1c
Con deposito (Productos perecederos)																				o												29	1c
COMERCIO MINORISTA																																	
Antigüedades	o	o	o						o	o	o																					11	
Artículos de deportes, armerías, cuchillería, óptica, ortopedia, instrumentos de precesión, científicos y musicales	o	o	o						o	o	o									o												11	
Bazar, platería, cristalería, arte. de iluminación y del hogar	o	o	o						o	o	o																						
Automotores y accesorios, emb. y aviones exp. y vta.-		o	o						o	o	o																					11	
Automotores y accesorios(Exposición y venta)		o	o						o	o	o									o												11	
Cerrajería.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o													
Farmacia.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o									o									o			11	
Ferretería, herrajes, rep., pinturería, mat. elec., papel pintado.-		o	o						o	o	o									o												11	1a
Florería, semillería, art. para jardinería.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o												11	
joyería, relojería.-	o	o	o						o	o	o																					11	
Rodados bicicletas y motocicletas.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o									o			11	
Galerías comerciales		o	o						o	o	o																					16	1g
Gas envasado, distribución hasta 100 Kg.									o	o	o									o												11	1g
Gas embasado, deposito anexo.																		o	o	o													1g
Maquinas, herramientas y motores ind. y agric. (exp. y vta.)		o																		o												11	

USOS	ZONAS																														REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
Maquinas de oficina.-		o	o						o	o	o									o												11	
Materiales de construcción clase I (Exposición y vta)		o	o						o	o	o									o	o											11	1a
Mat.de const.clase II (Con dep. s/mat. a granel)																		o	o	o	o											11	
Materiales de construcción clase III (Sin exclusiones)																		o	o	o													
Ferias francas.-									o	o	o									o												9	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Mercados : más de 200 m2 cubiertos total.-		o	o						o	o	o									o												30	1 h
Mercería, botonerías, fantasías.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o	o											11	
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.	o	o	o						o	o	o									o												11	1c
Papelería, librería, cartonería, impresos, impresos, cotillón.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	
Filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes.-	o	o	o						o	o	o									o												11	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o	o											11	
Almacenes y despensas - frutería y verdulería .-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescad.	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Vtas de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiamb.	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Venta de pan, heladería, galletitería, bomboneria, golosinas.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Productos dietéticos.-	o	o	o						o	o	o																						
comidas para llevar prod. de rotiseria y confiteria.-	o	o	o						o	o	o									o	o												
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o							o	o	o	o												
Santería, art. de culto y rituales.-	o	o	o						o	o	o																						
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o											30	1 h
Supermercados autoserv. mas 200 m2 cub. total.-		o							o	o										o	o											30	1 h
Supermercados total hasta 1000 m2 cub. total.-																				o												30	1 h
Sustancias químicas, caucho y plástico.			o	o					o	o	o							o	o	o												11	
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	1a
Regalos.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	
Veterinaria, venta de animales domestico.-		o	o						o	o																						8	
Viveros.-																																	
Vidrios y espejos.-	o	o	o						o	o	o									o												8	1a

USOS	ZONAS																															REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO																															o	29	
Autódromo, estadio, hipódromo, velódromo.-												o																					
Biblioteca central.-		o	o	o																												5	
Biblioteca local.-									o	o	o	o																					
Salón de baile, casa de fiesta.-[19]																																3	
Cine, Cine teatro, teatro audito.-	o	o	o																	o										o		3	
Café concert.-																																29	
Autocine.-																								o	o	o						3	
Circo rodante, parque de diversiones.-																							o	o	o	o						29	
Club deportivo con instalaciones al aire libre.-																							o									1	
Club social y cultural.-		o	o						o	o	o	o																				7	
Exposición galería de arte.-	o	o	o	o					o	o		o	o																			1	
Gimnasio natatorio.-		o	o						o	o	o	o																				29	
Jardín zoológico, botánico, acuario.-																																6	
Museo Clase I, colecciones				o																	o											29	
permanentes y temporarias.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o																				o		
Club de Tiro																							o								o		
Club de Golf.																								o	o	o						2	
Centro de Exposiciones.																							o									27	
Sala de Entretenimiento	o	o	o						o	o	o																						
DEPOSITO																																11	1C
Clase 1																				o	o											11	1 C
Clase 2																				o	o											11	1 C
Clase 3																				o	o											11	1 C
Clase 4																				o	o											11	1 C
Clase 5																																11	1 C
Clase 6									o	o	o																						

USOS	ZONAS																														REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
Maquinas de oficina.-		o	o						o	o	o									o												11	
Materiales de construcción clase I (Exposición y vta)		o	o						o	o	o									o	o											11	1a
Mat.de const.clase II (Con dep. s/mat. a granel)																		o	o	o	o											11	
Materiales de construcción clase III (Sin exclusiones)																		o	o	o													
Ferias francas.-									o	o	o									o												9	
Mercados : Hasta 200 m2 cubiertos total	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Mercados : más de 200 m2 cubiertos total.-		o	o						o	o	o									o												30	1 h
Mercería, botonerías, fantasías.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o	o											11	
Muebles en gral., prod. madera y mimbre, colchones y afines.	o	o	o						o	o	o									o												11	1c
Papelería, librería, cartonería, impresos, impresos, cotillón.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	
Filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes.-	o	o	o						o	o	o									o												11	
Perfumería, artículos de limpieza y tocador.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o	o											11	
Almacenes y despensas - fruteria y verdulería .-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Chacinados, embutidos y afines, carnicería, pescad.	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Vtas de aves y huevos, lechería, prod. lácteos, fiamb.	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Venta de pan, heladería, galletitería, bombonería, golosinas.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o												
Productos dietéticos.-	o	o	o						o	o	o																						
comidas para llevar prod. de rotiseria y confitería.-	o	o	o						o	o	o									o	o												
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loterías.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o							o	o	o	o												
Santería, art. de culto y rituales.-	o	o	o						o	o	o																						
Supermercados autoserv. hasta 200 m2 cub. total.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o	o											30	1 h
Supermercados autoserv. mas 200 m2 cub. total.-		o							o	o										o	o											30	1 h
Supermercados total hasta 1000 m2 cub. total.-																				o												30	1 h
Sustancias químicas, caucho y plástico.			o	o					o	o	o							o	o	o												11	
Textiles, pieles, cueros, art. personales.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	1a
Regalos.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o									o												11	
Veterinaria, venta de animales domestico.-		o	o						o	o																						8	
Viveros.-																																	
Vidrios y espejos.-	o	o	o						o	o	o									o												8	1a

USOS	ZONAS																														REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apli	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
Complejos recreativos, residenciales (club de campo)								o						o	o						o		o									
SANIDAD																																	
Casa de reposo y convalecencia.-					o	o	o		o	o	o			o							o										19	1G
oficina en general.-	o	o	o						o	o	o	o																					
Hospital.-				o																												19	1G
Hospital especializado clase II con internación.-																																22	1G
Hospital especializado clase I sin internación.-																																22	1G
Primeros auxilios, consultorios externos.-,	o	o	o		o	o	o		o	o	o							o	o	o												21	
Sanatorio para enfermos mentales.-																																19	1G
Sanatorio privado.-	o	o	o	o					o	o	o	o								o												22	1G
SERVICIOS																																	
Agencias comerciales, empleo, turismo.-	o	o	o	o					o	o	o									o												27	
Alimentación en general.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		o	o					o	o									o		1	1A
Bar, café.-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o								o	o									o			
Banco, oficinas crediticias y financieras.-		o	o	o					o	o										o												27	1A
Banco casa central.-																																1	1G
Bolsas de valores y comercios.-																																1	1G
Copias, reproducciones, fotografía, imprentas.-	o	o	o	o	o	o	o		o	o	o									o													
Estaciones de servicios. -I																				o	o												
Garaje comercial (menos de 300 coches)																																	
Estudios y consultorios profesionales anexo viviendas.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o		o	o													o	o				
Estudios de radios y televisión.-	o	o	o	o					o	o	o									o	o											29	
Estudios y consultorios profesionales.-	o	o	o						o	o	o																					27	
Fúnebre (Oficina)																																	
Fúnebre con depósitos y/o garaje.-		o							o	o	o																						1G
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hotel por hora.-	o	o	o						o	o	o			o						o			o									26	1G
Hotel por hora.-																				o										o		26	1A
Laboratorios de análisis no industriales.-	o	o	o						o	o	o									o												27	
Laboratorios de análisis industriales.-																		o	o	o												1	1A
Lavandería, tintorería (receptoria)	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o																					1I
CAMPING.-														o	o					o	o		o										

USOS	ZONAS																														REQUER.	
	Cr	CC	CP	CI	Rma	Rm	Rmb	Rb	Co-C	Co-M	Co-R	Aee	Aru	Rpa	Rag	Pa	Ag	PIN1	PIN2	Me	Mp	At	Pr	Aple	Aplo	Apll	Ze	Zer	Aea	Zno	Zr	Est.	C y D
Lavadero automático, auto servicio (de ropa).-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o												
Oficina en general.-	o	o	o						o	o	o									o											27	
Asociaciones profesionales.-	o	o	o						o	o	o									o											27	
personales directos en general.-	o	o	o		o	o	o	o	o	o	o									o												
Cementerio parque.-																															o	
peluquería, barbería.-	o	o	o		o	o	o		o	o	o																					
Playa de estacionamiento.-																																
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 3.-									o									o	o	o	o										16	
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 4.-																				o											16	
Prestación con algún proceso ind. y artesanal clase 5.-									o	o	o									o											16	
Prestación con algún proceso ind.y artesanal clase (*).-	o	o	o						o	o	o																				16	
Lavadero de automotores.-									o	o	o							o	o	o											27	
TRANSPORTES																																
Depósitos de mercaderías en transito.-																		o	o	o	o											
Expreso de carga liviana.-									o	o										o	o										29	1G
Garaje para camión y material rodante público y privado.-																				o												
Garaje para ómnibus y colectivos.-																				o												
Taller de ómnibus y colectivos.-																		o	o	o	o										25	
Terminal de carga por automotor.-																															29	1G
Terminal de colectivos urbanos																				o											29	1G
Oficina Terminal. De Colectivos Urbanos.-		o	o						o	o	o																					
Granjas.-															o	o	o				o										o	
Horticultura, Froricultura, Fruticultura.-															o	o	o				o										o	
Centro experir..antal (agropecuario).-															o	o	o				o										o	
Industria artesanal agricola - granjería.-																					o										o	

(*) Talleres artesanales chocolates - dulces - tejido - cerámica - madera - velas - vidrio - bijouterie - mimbrería.-

ANEXO II

EVALUACIÓN DE INFORMES AMBIENTALES

ANEXO II

EVALUACIÓN DE INFORMES AMBIENTALES

El presente anexo se presenta a los efectos de entregar un material práctico para ser utilizado en la tramitación de las habilitaciones comerciales por parte de la autoridad de aplicación.
Normativamente corresponde su reglamentación por Decreto.

1. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Cualquier actividad que requiera **habilitación comercial** deberá iniciar su tramitación en la oficina técnica que el Departamento Ejecutivo determine, quienes serán la autoridad de aplicación.
Según la Tipología que corresponda, el trámite seguirá el siguiente procedimiento:

- Actividades **no clasificadas**

Se resolverán en el área de control de habilitaciones comerciales

- Actividades **Tipo A y Tipo B**

Se resolverán en área responsable de medio ambiente, que en el término de 10 días hábiles deberá otorgar o denegar el **CERTIFICADO AMBIENTAL**, requisito previo para la habilitación comercial.

- Actividades **Tipo C**

Se resolverán en la **Comisión de Códigos, o** en su defecto **La Comisión Asesora** que el Departamento Ejecutivo determine, que en el término de 15 días hábiles deberá expedir el dictamen correspondiente, requisito previo para la habilitación comercial.

Tipo de acción Clasificación	**Documentación exigida**	**Características**	**Objetivos**
Actividades comerciales o industriales potencialmente contaminantes, molestas y/o insalubres. Grado de molestias IV – V CLASE A	Certificado ambiental para habilitación comercial	Formulario impreso que solicita datos de procesos, insumos, residuos y descripción del entorno de la actividad	Otorgar conformidad ambiental para habilitaciones comerciales. Prevenir situaciones de conflicto ambiental.
Actividades de fuerte incidencia en algún componente del medio ambiente. Grado de molestia III CLASE B	Informe ambiental	Instructivo con contenidos mínimos exigidos en el informe ambiental	Solicitar medidas de mitigación para los impactos detectados. Otorgar certificado ambiental.
Actividades que producen impactos negativos en el medio ambiente Grado de molestia I-II CLASE C	Estudio de Impacto Ambiental	Instructivo con contenidos mínimos y sugerencia de metodologías a usar	Expedir el dictamen que solicite alternativas, otorgue o niegue la habilitación comercial correspondiente.

1.2. Análisis y Evaluación

Toda Actividad o Proyecto, requiera o no habilitación comercial, que por su incidencia en el medio deba presentar Informe Ambiental o realizar Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ser resuelto en la **Comisión de Códigos**, o en su defecto **La Comisión Asesora** que el Departamento Ejecutivo determine, quien deberá expedir el correspondiente dictamen.

La Comisión Asesora estará integrada por representantes del área responsable del control de Comercio e Industria, del área responsable de Calidad Ambiental, del área responsable de Planeamiento, pudiendo incorporar otros técnicos de la Municipalidad, del Consejo Deliberante, representantes de Cuerpos Colegiados (Colegio de Ingeniería, Colegio de Arquitectos, etc.) Universidad, Técnicos de Organismos Provinciales o cualquier asesor que se considere necesario, según la especificidad del caso a resolver. **La Comisión Asesora**, elaborará un **reglamento interno** que fijará sus objetivos y funcionamiento.

1.3. CERTIFICADO AMBIENTAL PARA HABILITACIÓN COMERCIAL

Objetivos. Obtener información para otorgar conformidad ambiental para habilitaciones comerciales y prevenir situaciones de conflicto ambiental.

1 – Identificación

Razón Social…….

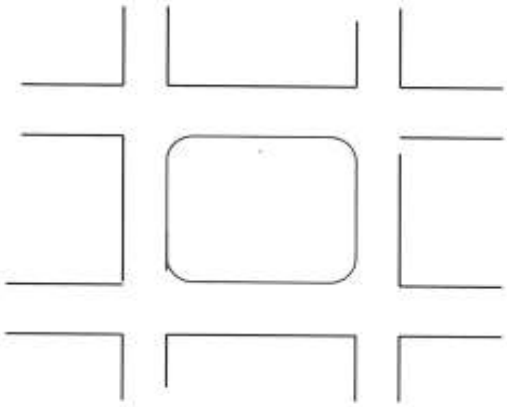
Apellido y Nombre……..

Dirección Calle……Nº……

Teléfono……

Fracción……..Manzana……..……Parcela…….……

Barrió Ubicación…….



Ramo de actividad…….....……

Habilitación Comercial: a solicitar…….....……..solicitada ……..... Fecha…....……/…....…/…….

2 – Infraestructura
Con que servicios cuenta?

Agua. ... Consumo ….....m3/día …..... Luz ... consumo por mes ……..... tipo de generador….....……..

Gas ... consumo/mes….....…… Cloaca. ... Otra alternativa……..

Recolección de residuos…….....……kg/día. Otra alternativa……..

Asfalto……. Riego…….días/semana

Otros Servicios…….....…….....

3 – Datos específicos

Con cuanto personal cuenta?
F…….....……. M…… Permanente Temporario

Jornadas de trabajo:

Continua.....……..... Descontinua. ... Horario……
Horas /día de producción.....Días /semana.....Meses /año.....

[redacted]

Cual es la actividad más importante que desarrolla?.....
……

Desarrolla alguna otra actividad? NO SI

Cual?.....

Que tipo de productos comercializa ... o industrializa ……
…….

Realiza algún tipo de elaboración propia?
NO SI Cual?.....

Describa el proceso de elaboración?.....
.....
.....

Que tipo y cantidad mensual de materia prima o productos utiliza?
.....

Que tipo de envase posee la materia prima o productos?

Cartón plástico madera vidrio metal

Otro…….

Que tipos de equipos y/o maquinarias utiliza para la actividad? Características
.....
.....
.....

Que tipo de almacenaje, conservación, deposito, etc. posee para la materia prima y para el producto final?

Características y superficie……..

Donde se encuentra dicho depósito?.....

Que tipo de desechos produce y en que cantidad?

Sólidos…… Kg./día Comunes, Voluminosos, Peligrosos

Líquidos……. m3/día. Descarga: Continua, discontinua horas pico……..

Gaseosos……. m3/hora Chimenea: Diámetro…….Altura……Horas /día……

Realiza algún tipo de tratamiento a los desechos?

NO SI Descríbalo, indicando destino de efluentes tratado y sin tratar…….....
.....
.....

Posee estacionamiento propio?
NO SI Superficie……. m2 horario de carga y descarga…….....

Características del local:

Ha previsto algún tipo de aislamiento para no difundir ruidos molesto?
NO SI Justifique la respuesta…….....
…….....

Anexe Planos de las instalaciones, incluidos los de desagües aprobados por el E.P.A.S.

Fecha de presentación……..Fecha de derivación…….

1.4. CERTIFICADO AMBIENTAL PARA HABILITACIÓN COMERCIAL

1.- Identificación

Razón Social…….....
Apellido y Nombre……..

Dirección Calle ……Nº……Telf.……

2.- Evaluación

2.1- Actividad clasificada como tipo A B C

2.2- Se solicitaron informes complementarios NO SI

- Memoria técnica acústica
- Análisis de efluentes líquidos
- Análisis de efluentes gaseosos
- Detalles de accesos
- Descripción del entorno (usos del suelo)
- Informe ambiental
- Plan de mitigación (medidas correctoras)

Otros……...
……..

2.3- Se solicitaron medidas de corrección NO SI

Detallar……
……..

2.4- Se realizo inspección NO SI Adjuntar informe

2.5- SE OTORGA CARTIFICADO AMBIENTAL SI NO

2.6- Observaciones ……..
……..

Fecha de derivación a la Dirección de Comercio ……/……/…….

1.5. INFORME AMBIENTAL PARA LA HABILITACION COMERCIAL

Objetivo: Estimar la incidencia ambiental que puede provocar una actividad Tipo B con el fin de solicitar las medidas de corrección y/o de mitigación, previas a la habilitación comercial.

Características: El Informe Ambiental deberá proporcionar información acerca de los posibles impactos ambientales negativos que produce la actividad, aunque no forma parte de un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental propiamente dicho.
La información proporcionada servirá de base para la Evaluación, otorgándose o denegándose el CERTIFICADO AMBIENTAL, requisito previo para la habilitación comercial.

Contenidos mínimos:

- Descripción del Proyecto, incluida una Memoria Descriptiva de la actividad a desarrollar, señalando claramente procesos, insumos, productos a obtener, servicios a prestar, mano de obra temporaria y permanente, nivel de ruidos y efluentes generados en las distintas etapas (sólidos, líquidos, gaseosos) indicando volúmenes estimados, tipo de tratamiento y destino final.
- Descripción pre-operacional del entorno, considerando las características del medio natural y del medio construido, incluyendo infraestructura de servicios existentes y a solicitar, con sus respectivas factibilidades atorgadas por los organismos competentes.
- Identificación y predicción de los probables impactos negativos que se dan en la relación Actividad - Entorno, Se consideran las distintas acciones inherentes a la puesta en marcha y funcionamiento de la actividad y el efecto que las mismas producirían en los distintos factores del ambiente.
- Propuestas de medidas correctoras a adoptar incluyendo un cronograma estimativo de las tareas a realizar.

El Informe Ambiental deberá ser firmado por un profesional de competencia en la temática ambiental.

ANEXO III

JERARQUIZACIÓN VIAL

Y

SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS

ANEXO III

Capitulo 1°·JERARQUIZACION VIAL

CONSIDERACIONES GENERALES:

La Jerarquización de la estructura vial se propone teniendo en cuenta el crecimiento y desarrollo experimentado por la localidad de Rincón de los Sauces en estos últimos años y en el marco de los estudios y avances realizados en el ámbito del Plan Urbano Rural Ambiental, así como en un análisis de la movilidad urbana.

Para ello se ha planteado a la trama vial como un sistema multipropósito, donde se realiza la función de transitar, entre muchas otras de no menor importancia, como lo son las de esparcimiento, asoleamiento, intercambio social y cultural.

La categoría de cada vía, se ha definido basándose en su especialización y funcionalidad, y deberá ser consolidada por obras de infraestructura, que la caractericen como tal.

La concreción de la trama vial jerarquizada permitirá la racionalización de la circulación, mejorando los niveles de accesibilidad a los diversos puntos atractores de la ciudad, propiciando el ordenamiento del sistema de movilidad público y privado y promoviendo la minimización progresiva de la circulación del tránsito pesado y de cargas peligrosas por calles urbanas.-

Asimismo la jerarquización propuesta sirve de base para la orientación de la obra pública como pavimento, localización de ciclovías, calles peatonales, veredas, y la adecuación progresiva de estas últimas existentes, deberá plantearse rectificando pendientes y desniveles, ejecutando rampas para personas discapacitadas, y propendiendo a futuro a la eliminación progresiva de cualquier obstáculo o barrera urbanística que no permita una libre y confortable circulación.-

Se han propuesto vías que por sus características y ubicación relativa, tienen potencialidad para atender a casos de eventual catástrofe, propendiendo a una rápida evacuación y fácil accesibilidad a los equipamientos e instalaciones de salvataje, que deberán consolidarse con los estudios pluvio aluvionales y de inundabilidad.

Se han definido la pertinencia de diseñar un circuito panorámico costanero y un cierre de malla con calles de borde de meseta / de pie de barda, integrado al sistema de calles urbanas y en contacto con en los accesos y corredores de la ciudad.

Finalmente la Jerarquización Vial deberá observar la flexibilidad y dinámica necesarias, al fin de acompañar a la reglamentación municipal en lo que hace a la planificación y desarrollo integral de la Ciudad de Rincón de los Sauces.-

1. FUNCIONES de la JERARQUIZACIÓ VIAL

La jerarquización vial establecida en la presente norma, servirá como base para la priorización de las obras de infraestructura necesarias para su consolidación, las que a continuación se detallan:

- Apertura de calles
- Cordón cuneta
- Vereda
- Pavimento de interés público
- Señalización de nomenclatura de calles y sentidos de circulación.
- Señalamiento vial informativo, preventivo, reglamentario y luminoso.
- Alumbrado Público.
- Arbolado público.
- Equipamento urbano: refúgios peatonales para transporte publico, teléfonos públicos, carteleria de interés general, papeleros, etc.
- Tendido de redes de infraestructura de servicios.

2. DEFINICIONES.

Los siguientes son los términos conceptuales de los grados empleados en la Jerarquización de las calles de la ciudad de Rincón de los Sauces:

2.1. REGIONALES

Son las calles de vinculación de la ciudad con la microrregión, exteriores a la planta urbana y se relaciona con ésta, a partir de las calles urbanas de 1ºgrado:

- **RUTA PROVINCIAL Nº 6**
- **RUTA PROVINCIAL Nº 5**

2.2. URBANAS

Sus recorridos se desarrollan íntegramente dentro de la planta urbana, clasificándose de la siguiente manera:

2.2.1. Primer grado: se conectan en forma directa con la red regional, siendo ejes vertebradores y de desarrollo sectorial:

- **General Enrique Mosconi**
- **Chos Malal**
- **Diagonal 30 de Octubre (en el tramo Chos Malal/Ruta)**
- **Avenida 20 de Diciembre (en el tramo Ruta/Plaza Central)**
- **Avenida 9 de Julio (en el tramo Ruta/Plaza Central)**
- **Manuel Belgrano**
- **Futura calle Linea Media Tensión**

2.2.2. Segundo Grado: Son ejes de conectividad entre los distintos sectores de la ciudad, tanto en el sentido longitudinal como en el transversal.

- **Buenos Aires**
- **Misiones**
- **Róo Negro**
- **Mendoza**
- **José de San Martín**
- **María Eva Duarte**
- **Avenida 20 de Diciembre** (en el tramo Plaza Central/Bernardino Rivadavia).
- **Avenida 9 de Julio** (En el tramo Plaza Central/Juan Manuel Belgrano).
- **Los Barreales**
- **El Morado**
- **Calle AG**
- **Calle de Acceso al Aeropuerto**
- **Catamarca**

2.2.3. Tercer grado: Son excelentes ejes de comunicación interbarrial y con el área central, inmediatos a los sectores densamente poblados.

- **Juan Domingo Perón**
- **Justo José de Urquiza**
- **Juan Manuel de Rosas**
- **Chubut**
- **Río Colorado**
- **Neuquén**
- **Hipólito Irigoyen**
- **Córdoba**
- **Neuquén**

2.3. VECINALES

La red no jerarquizada, que cumple funciones locales y de acceso a los predios:

- **Todas las restantes**

2.4. ESPECIALES

2.4.1. Costanera: Circuito cierre de malla vial que revaloriza las áreas de borde de los ríos, de acceso a sectores de esparcimiento.

2.4.2 Cierre de malla: Es el itinerario de cierre de la malla vial y de crecimiento de los sectores urbanizados, así como también de contención aluvional.

2.4.3 Remate Alto Mosconi: Espacio de encuentro público y mirador jerarquizado del cierre malla.

2.5. CICLOVÍAS

Sendas especializadas para el tránsito de bicicletas, a definir con proyectos particularizados.

2.6. PEATONALES

Calles destinadas al exclusivo tránsito peatonal, pueden ser permanentes o estacionales. A definir con proyectos puntuales.

3. VEREDAS

3.1. CONSIDERACIONES GENERALES

A los efectos de complementar la Propuesta de jerarquización vial de la Localidad de Rincón de los Sauces, se puntualizan los siguientes aspectos y objetivos:

3.1.1. DEFINICIONES:

a) Desde lo funcional, de redefine a la vereda, como espacio público principal destinado a la circulación peatonal y como elemento estructurante de los espacios y lugares de encuentro social.

b) Desde lo conceptual se revaloriza el dominio de «lo público», en pos de propender a la equidad en el uso y goce del espacio público.

3.1.2. OBJETIVOS

a) Facilitar el desplazamiento de peatones y la accesibilidad de todas las personas, mediante la eliminación de

obstáculos y el ordenamiento de los distintos elementos que componen el mobiliario urbano y del arbolado.

b) Promover la supresión de barreras físicas (escalones, rampas con excesiva pendiente, etc.) en ámbitos urbanos, con el fin de facilitar la accesibilidad para personas con movilidad reducida o capacidades diferentes.

c) En las veredas que acompañen la jerarquización vial y generen «recorridos estructurantes» del espacio público, se propiciará el diseño integrado y la utilización de materiales unificados con el objeto de reforzar la imagen e identidad.

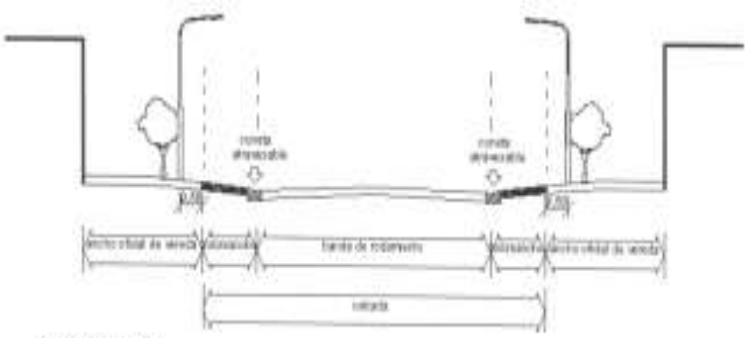


GRAFICO N° 1

3.1.3. CRITERIOS 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 y de rampas para el acceso hacia y desde la calzada

3.1.4. DISEÑO DE VEREDAS

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.

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 1.20 m de ancho, de suelo natural consolidado o similar.

3.1.4.1. Zona de libre circulación 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.

3.1.4.2. 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 parquizada en los barrios.

3.1.4.3. Zona de arbolado público y a la localización de los elementos del mobiliario urbano, Se realizara según criterios y diseños específicos.

3.1.4.4. Materiales reglamentarios

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

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

- En nuevas urbanizaciones 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..

El presente anexo se complementa con lo normado en el capítulo correspondiente del Código de Edificación de la Localidad de RDLS.

3.2. CONSIDERACIONES PARTICULARES

Clasificación de veredas por tipo de espacio público:

3.2.1. PASEOS, PLAZAS, PARQUES LINEALES, COSTANERAS, Y BALNEARIOS:
Las veredas y senderos responderán a diseño particularizado en cada uno de estos espacios, contribuyendo con su trazado a facilitar las vinculaciones peatonales, de tránsito, recreación pasiva, uso deportivo y de bicicletas.

3.2.1.1. FORMAS y DIMENSIONES:
Contemplarán 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 salados 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.

Para los espacios que conformen alguno de los «recorridos estructurantes» de la ciudad, y que tengan significación histórica o funcional, se deberá realizar proyecto particularizado en base a «Código de Imágenes y Materiales» a elaborar.

3.3. CENTROS Y CORREDORES

Se tenderá a unificar el material de la vereda en las áreas centro y corredores, con las características que para cada uno de ellos se defina.

En los sectores comerciales se gestionará con los comerciantes la propuesta tendiente a la unificación de los materiales de la vereda, la protección de los árboles, etc.

CONSIDERACIONES GENERALES: A los efectos de complementar la Propuesta de Jerarquización Vial de la Localidad de Rincón de los Sauces, se enuncian lineamientos generales que responden a los siguientes objetivos:

- El arbolado urbano deberá implementarse propendiendo a su sustentabilidad, en base a criterios apropiados de manejo técnico, funcional, ambiental y estético, utilizando especies vegetales adaptadas al medio, con consumo racional del agua, minimizando y reciclando residuos vegetales. La distancia de plantación se fijará en función del desarrollo de la especie a plantar.

- En toda intervención, deberá mantenerse una relación armónica entre el arbolado y el entorno construido, incorporando el arbolado a la planificación y diseño de los diferentes espacios públicos urbanos (parques, plazas, bulevares y calles) y promoviendo a través de procesos de concientización, el involucramiento comunitario. Se alentarán los mecanismos que favorezcan la participación ciudadana: plazas-vivero, patios de repique, viveros escolares, captura de carbono, etc.

- Se propondrá un listado de especies apropiadas y adaptadas al medio para ser utilizadas en las futuras plantaciones, estableciéndose criterios de racionalización y sistematización, todo con el objetivo de potenciar a través del arbolado, la identidad, integridad, cualidad y singularidad del espacio público: túneles de sombra en verano, corredores de aromáticas, barreras corta viento, bosquetes de revegetación, consolidación de bordes, revegetación con nativas de áreas degradadas, etc..

- El arbolado de alineación en veredas debe utilizarse para:

Mejorar la calidad del medio ambiente: Proveer sombra, absorber ruidos, oxigenar el ambiente, cobijar a las aves, aumentar la humedad relativa del aire, reducir la temperatura ambiente, la polución ambiental, la acción de los vientos y la erosión.

Mejorar el aspecto estético de la ciudad: El tipo de especie caracteriza a un barrio o a la ciudad. El árbol de vereda debe respetar la escala de la ciudad y puede utilizarse para separar elementos que se desea disociar: vías rápidas, ciclovía; peatonal, barrios residenciales, etc. Encausa el movimiento de la gente hacia un determinado lugar, actúa como elemento de contraste con lo construido en las parcelas y con los elementos de infraestructura existentes en las veredas, unifica y ordena un espacio que por diversidad de estilos y escalas aparece como arquitectónicamente caótico, forma barreras contra vistas indeseables, aporta formas libres y movimiento, acerca a la naturaleza con sus colores y perfumes.

Actuar sobre el comportamiento humano: El árbol de vereda genera un ámbito fresco, tonificante y revitalizador para la circulación peatonal. El color verde proporciona una «tranquilidad visual».

CARACTERÍSTICAS QUE DEBE POSEER EL ARBOL DE ALINEACIÓN (PARALELO A LA LÍNEA MUNICIPAL)

- Forma y tamaño adecuado al espacio en que se va a desarrollar.
- Preferentemente caducifolias.
- Fuste de aproximadamente 3m a 3,5m (en calles comerciales) y de 2,2m en calles angostas.
- Hojas caducas con caída temprana y no prolongada.
- Desarrollo relativamente rápido.
- Resistente a plagas y enfermedades.
- Resistente a la acción del viento.
- Resistente a la polución, tener frutos que no manchen y buena inserción de las ramas para evitar accidentes a los usuarios a causa de la debilidad o fragilidad de la madera.
- Con sistema radicular profundo y no excesivamente vigoroso.
- Una especie no deberá comprometer más del 10% del arbolado público total. No se plantará más de un 20 % de especies de un mismo género. No se plantará más de un 30 % de especies de una familia.
- Las especies elegidas deben ser variadas para evitar riesgos de desastres ecológicos ante la aparición de plagas o enfermedades que las afecten.
- Las recomendaciones de las especies para veredas y parques deberán surgir de un estudio más detallado.

CAPÍTULO 2º SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

2.1. Criterios y lineamientos: Para la estructuración del Sistema de Espacios Públicos, se han considerado las condiciones particulares de la biogeografía de la localidad y la dinámica de funcionamiento del asentamiento.

2.2. Definición: Los **ESPACIOS PÚBLICOS,** son lugares de integración e interacción social, por lo cual su localización debe favorecer, por una parte, el contacto entre zonas y grupos sociales priorizando aquellos espacios de tangencia interbarrial o sectorial. Por otra parte, las localizaciones al interior de los distintos sectores urbanos consolidan la comunicación diaria y fortalecen la identidad barrial.

2.3. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS: Bajo estos preceptos, se estructura, aprovechando los entornos correspondientes a las áreas de restricción y servidumbres, asociadas tanto a los cauces y cañadones pluvioaluvionales que segregan al área urbana, como a las correspondientes a las Líneas de Alta Tensión, Canal de riego, Planta de Tratamiento, Trazas de oleoducto y gasoducto, etc.

El criterio utilizado, es la generación de un Sistema de **Espacios Públicos lineales, continuos e insulares** que faciliten la vinculación con equidad y equidistancia (a través de la red de jerarquización vial), desde todas las zonas urbanizadas, permitiendo generar circuitos recreativos con alternancia de espacios de contemplación, actividades deportivas activas y pasivas y áreas parquizadas y arborizadas, que a su vez contribuyan a la mitigación de los procesos erosivos y remediación de zonas degradadas.
Son elementos determinantes del Sistema, los Parques Lineales, las Zonas de Transición, las Áreas de Recuperación Vial, de Recuperación Urbana, Parque Ribereño, Plazas y Bulevares existentes.

2.4. El SISTEMA propuesto incluye: Nueve tipos de zonas, asignadas a espacios abiertos, verdes, parques y plazas de uso público: AREA DE RECUPERACIÓN VIAL (Arv); AREA TRANSICIÓN PLANTA TRATAMIENTO Y PLANTA ASFALTO (At); ZONA PARQUE RIBEREÑO (Pr); AREA PARQUE LINEAL ESTE (Aple); AREA PARQUE LINEAL OESTE (Aplo);AREA PARQUE LINEAL INDUSTRIAL (Apli); AREA PARQUE LINEAL MIXTA EQUIPAMIENTO (Apl-me); AREA PARQUE LINEAL DIFERIDO (Apl-d) Y PLAZAS Y BOULEVARES existentes.

2.5. Ver Anexo Plano Sistema de ESPACIOS PÚBLICOS y Capítulo USOS DEL SUELO: Caracterización y Delimitación de Zonas.

2.6. El municipio deberá llevar a escala de proyecto ejecutivo cada uno de los espacios del sistema siempre manteniendo las premisas de este sistema.