

Plan Regulador

de la Ciudad de General Pico

Año 2011 - Edición de Consulta



*Municipalidad de la
Ciudad de General Pico*





Municipalidad de la Ciudad de General Pico
Dirección de Planeamiento y Obras Particulares
Plan Regulador de la Ciudad de General Pico



*Este trabajo lo dedico a la memoria de † Eduardo “Huevo” Arguinzoniz, quien era
Secretario en el momento de relizar este trabajo por primera vez.*

J.C.A.

1. Introducción

Toda propuesta de actualización del Plan Regulador de la Ciudad de Gral. Pico tiene por finalidad el encauzamiento del desarrollo físico de la ciudad y su entorno, mediante ajustes normativos que adecuen el Código Urbanístico en vigencia a las condiciones de la realidad urbana existente.

Durante el lapso de aplicación del Plan Regulador, **y sus posteriores Modificaciones**, se han producido hechos significativos, (**Parque Industrial, Conjuntos habitacionales, Nuevos Usos del Suelo, Dispersión de Viviendas hacia la Periferia, etc.**) y se aproximan una serie de obras y proyectos que permiten suponer un impacto en la Estructura Urbana (**Zona Franca, Aeropuerto, Autódromo Regional**, que modificaron la estructura urbana prevista y crearon desajustes que es necesario solucionar a través de una **Normativa que contemple la realidad Urbana y su posible desarrollo**, donde se faciliten **todas las actividades, los Usos y Ocupación del Suelo** y sus interrelaciones en condiciones ambientales adecuadas.

La cooperación técnica realizada (en su momento) por el Consejo Federal de Inversiones, ha servido de base de análisis para el tratamiento que le han dado los funcionarios y técnicos de la Dirección de Planeamiento, Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro de la Municipalidad de General Pico, junto con Panelistas, Profesionales, Técnicos y demás Funcionarios que participaron de las **Primeras Jornadas Municipales de Debate sobre la Problemática Urbana y Ambiental de General de Pico**, que se desarrollaron durante los Meses de Octubre y Noviembre de 1996.

La propuesta del Ejecutivo Municipal, por medio de la Dirección de Planeamiento, definió la implementación de reformas y acciones sobre la ciudad. Básicamente adopta dos caracteres fundamentales.

- a. Recrear una cultura de "**opinión**" sobre toda la problemática urbana, con un ente deliberativo y consultivo denominado "**Consejo Asesor de la Ciudad**" (CACIU). Este consejo "**no gubernamental**", formado por Entidades Intermedias, que estudian, proponen y actúan sobre el "**hacer de la ciudad**".
- b. Propuesta de "**Ciudad Región**", proyecto mas ambicioso, que propondrá, la definitiva característica, de crecimiento real y sostenido, que sobre todo, supere los periodos cíclicos de la administración de la ciudad. Creando un "**archivo**" de acciones concensuadas, que permiten que la eventual administración, ejecute acciones sobre la ciudad, que a la postre responden a un plan general. este Plan se denominará "**PROPUESTA DE CIUDAD REGION**", y será el marco del desarrollo de General Pico.

El carácter de actualización que presentaba la solicitud de cooperación técnica y las realizaciones que han confirmado el rol desempeñado por la ciudad como centro de servicios regional, determinaron que el estudio se circunscribiera al área urbana y su entorno inmediato.

La ciudad presenta problemas que han sido puestos de manifiesto en las **CONCLUSIONES DE LAS COMISIONES TECNICAS DE TRABAJO** de Las Primeras Jornadas Municipales de Debate;

dichas conclusiones fueron presentadas en forma escrita al Sr. Intendente por los Integrantes de la comisión de Planeamiento Urbano integrada entre otros por Concejales, Profesionales Arquitectos, Ingenieros, Agrimensores, Maestros Mayores de Obra y Representante de Bomberos.

Así mismo, los Miembros participantes hacen una serie de Recomendaciones, que a través de los correspondientes ajustes normativos del Plan Regulador, permitan responder a las necesidades planteadas.

Mediante la vigencia del Código urbanístico actualizado se establecen los parámetros relativos al uso del suelo para ser aplicados en cada una de las áreas en que subdivide la planta urbana según la nueva propuesta. Con ello se pretende obtener correcciones de aspectos que fueron detectados en los relevamientos que viene haciendo la Dirección de Catastro Municipal.

El Plan Regulador actualizado queda integrado por el Plano de Zonificación urbana y el Código Urbanístico, lo que complementa con propuestas de priorización de obras y aspectos administrativos.

El código Urbanístico y el Plano de Zonificación constituyen los instrumentos idóneos para implementar legal-administrativamente la actualización del "Plan".

Con relación al Código Urbanístico cabe aclarar que se ha mantenido la estructura del Código vigente, introduciéndose algunos cambios de detalle a los efectos de la mejor interpretación. En este sentido se produjo una mayor definición de Usos Nuevos que han surgido, una redefinición de usos complementarios obligatorios como normas taxativas para estacionamientos, carga y descarga, etc.

Por otra parte se propone la Ampliación del **AU 4**, para reducir el Radio abarcativo del **AU 5** que permite mayor Mixtura de Usos y es más propensa a generar conflictos.

1.1. Formulación del Plan Regulador

1.1.1. Plano Director Urbano

La definición del Plano Director se ha basado en criterios que condicionan la estructura físico-urbana de la Ciudad de General Pico en el espacio ejidal del Municipio.

El esquema básico del Plano Director responde a las siguientes premisas:

- a) Limitación al criterio extensivo de la planta urbana.
- b) Determinación de áreas urbanas, suburbanas y Zonas Sub rurales que implican factores de ocupación asociados a usos permitidos discriminados.
- c) Localización de actividades en función de compatibilidades, graduadas según parámetros para los casos de usos conflictivos (industria, talleres y depósitos).
- d) Completamiento de redes de servicios de infraestructura básica y equipamientos urbanos en forma gradual concordantemente con la densificación de las áreas y las nuevas incorporaciones al uso urbano.
- e) Creación de áreas de usos específicos para aquellas actividades que lo requieran (agro-industrias, talleres, Hipodromos, Grandes Supermercados, Hipercor, Estaciones de

Servicio, autódromos, colmenares, discotecas, club de tiro, etc.), en razón de su incompatibilidad con otros usos por grado de molestia o por razones de mejor estructuración del espacio urbano y ejidal.

- f) Completamiento de la estructura vial a efectos de permitir la máxima accesibilidad a la planta urbana de la ciudad, considerando los Accesos Exclusivos al TRANSITO PESADO, así como una fluida intercomunicación interna y con el entorno ejidal regional.

La estructura básica del Plano Director confirma la propuesta de Plan Regulador vigente, con las variantes que se destacan a continuación:

1. Ratificación del parque central, pero asociado a equipamientos de servicio y recreación en el AU1 cuya cesión al Municipio se continúa tramitando en la actualidad.
2. Como consecuencia de lo indicado en 1., el traslado de la playa ferroviaria de maniobras de carga y descarga al Area Suburbana 5, AS 5, junto con la Apertura del Paso a Nivel sobre Avda. San Martin y la desición del Ejecutivo Municipal de Instalar la Futura Terminal en un Area del AS 1 a la vera de la Ruta Pcial. 1
3. La localización de la Zona Franca dentro del Parque Industrial y la Instalación del Aeropuerto Internacional de Cargas a producirse en el extremo S.O. de la planta urbana, limitado por la ruta Provincial 1 de acceso a la ciudad, y las Vías del Ferrocarril, y las normas de los mismos que excluyen la instalación de ciertos emprendimientos, determinaron la necesidad de crear el área AS1.4 para usos específicos que actúen como colchones entre la Zona Urbanizada y la Zona sub rural, más el implante de servicios complementarios.
4. Incorporación y afectación al uso residencial de la Zona Sub rural del sector NO, que tendrá el carácter de Area Suburbana (AS 1.3), en base a un proyecto particularizado de Sectorizar la Ocupación del Suelo en el Area delimitada por Avda. de Circunvalación y Ruta Pcial. 101.
5. Se habilita para la instalación de Viviendas de Baja Densidad el área AU 5.1 y AU 5.2 contigua a la Estación Carlos Berg y para el futuro un sector del AS 1.2 en el Este de la ciudad, junto a la Ruta Pcial. 1, destinado a Conjuntos Particularizados de Viviendas denominados como AU 7 .
6. En localizaciones periféricas de la planta urbana se habilitan; al SE, Espacios para uso Recreativo, las Areas denominadas AS 1.4 (Establecimientos de Entidades Intermedias con Densidad y Alturas muy acotadas).
7. El Parque Recreativo Municipal, localizado fuera de la planta urbana en la zona rural del ejido, contará con una accesibilidad adecuada, en base a un Proyecto de Boulevard de Acceso mediante la utilización de parte de los campos aledaños, a cambio de permitir subdivisiones en quintas.
8. Se mantiene la jerarquización de vías adoptada por el Plan Regulador, con la Variante de Incorporación como Vías de Segunda Categoría a las Calles 9 desde Rotonda hasta calle 56 y calle 2 desde la Intersección con Ruta Pcial. 1 hasta su intersección con calle 115.
9. Se propone la ampliación de la Avenida de Circunvalación noreste, corriendola hasta la calle del Regimiento de Caballería Lligera 13 de General Pico, Y ampliar la Avenida de Circunvalación sudeste, dandole el caracter de ruta, para desafectar el sectro de la Ruta Provincial N° 1, que actualmente esta atravezando área residenciales. De esta manera se integra a la mancha urbana el Parque Recreativo Municipal.

10 Se propone una Zona Industrial ubicada en el sector sudoeste limitado por la Avenida de Circunvalación, La Ruta Provincial N° 1 y la Ruta Provincial N° 4. En este sector convivirán actividades, con la expresa prohibición de grupos de viviendas.

La estructura urbana propuesta cumple mediante los requerimientos provistos por las proyecciones de población, estimadas en el Plan Regulador y tiene por finalidad el logro del uso racional del suelo en función de la Oferta de Infraestructura de Servicios posibles, densificando Areas con toda la Infraestructura Instalada y liberando otras que carecen de los mismos por cuestiones Económicas acorde a la realidad.

Esta propuesta urbana, ajusta definitivamente, las distintas modificaciones del Plan Regulador, y determina distintas "fronteras sucesivas", sobre el crecimiento y los límites de la infraestructura. Queda definido el crecimiento de baja densidad, hacia el noreste y parte del noroeste.

1.1.2. Plano de Zonificación.

El plano que nos ocupa representa el ordenamiento del uso del suelo mediante la definición de áreas urbanas (AU), suburbanas (AS) y **subrural (Z S.R)** de uso predominante.

Estas áreas, a través de la aplicación de las normas de uso del suelo que establece el Código Urbanístico, van adquiriendo o reafirmando su carácter, lo que implica densificaciones (edilicia y poblacional) dentro de límites establecidos.

A tal fin, a las distintas AREAS se les han asignado NUEVAS APTITUDES para localizar determinadas asociaciones de actividades urbanas, las que quedarán definidas en las **planillas 4.2.1. Usos Principales y Secundarios** y **4.2.2. Usos Compatibles y Complementarios del Código Urbanístico.**

Estas planillas discriminan para cada uso, la posibilidad de localización del mismo en cualquier lugar de las áreas o sobre determinadas vías o lugares específicos.

Cabe consignar que existen usos o actividades especialmente señalados que por sus características solo son permitidos en áreas subrurales o rurales del Ejido; **como así también Usos Condicionados a Estudios Específicos por parte de la Dirección de Planeamiento.**

2. Código de Usos del Suelo

2.1. Disposiciones Generales

2.1.1. Alcances

Toda unificación o subdivisión de parcelas, (baldías o edificadas), toda apertura de nuevas calles,

toda obra nueva, o de ampliación o modificación de obra existente, así como toda habilitación de locales, en lo que pudiera corresponderle, dentro de la ciudad de General Pico y su zona colindante hasta los siguientes límites de acuerdo a nomenclatura catastral (Carta parcelaria pre-catastral I-C-12):

- ◆ **Circunscripción I**
- ◆ **Circunscripción II**
- ◆ **Radios b - c - e - f - g - j de Circunscripción III**
- ◆ **Radios k - l - m - n - o de Circunscripción IV y**
- ◆ **Radio H de la Circunscripción V**

Se incorporan como anexos las siguientes parcelas exteriores: parcela 272 del lote 12, Fracción C, Sección I, adyacente al límite Sur, destinada al uso de la Planta de Tratamiento de líquidos cloacales y la parcela 42 subdividida de la parcela 10, lote 13, Fracción C, Sección I, destinada al uso del Parque Recreativo Municipal.

El perímetro descrito y las parcelas anexas se regirán por las disposiciones del presente Código.

Toda cuestión que esté afectada simultáneamente por más de una disposición se deberá regir por la que involucre mayor restricción.

Toda Nueva Ordenanza Posterior a la promulgación y puesta en vigencia del presente deberá cotejarse y compatibilizarse con las disposiciones del Presente Código, para cada caso en particular, a través de la Dirección de Planeamiento, Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro, Secretaría de Obras públicas, CACIU y H.C.Deliberante.

2.1.2. Definición de los Términos Utilizados

2.1.2.1 Categoría de Uso

Uso Principal: propósito fundamental para el cual puede ser destinada o dispuesta una parcela, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

Uso Secundario: propósito para el cual puede ser destinada o dispuesta, parte de una parcela, edificio, estructura o instalación, sólo cuando otra de sus partes sea destinada o dispuesta a un uso principal con el cual sea compatible. La habilitación del mismo no podrá ser anterior a la existencia del uso principal.

Uso Complementario: propósito al cual puede ser destinado parte de una parcela, edificio, estructura o instalación, sólo cuando otra de sus partes sea destinada o dispuesta a un uso principal, y siempre que cumpla exclusivamente la finalidad de satisfacer requerimientos de dicho uso principal.

Uso Complementario obligatorio: propósito para el cual debe ser destinada o dispuesta parte de una parcela, edificio, estructura o instalación, cuando otra de sus partes sea destinada o dispuesta a un uso principal del cual es complementario obligatorio.

Uso Condicionado: se refiere a toda localización que por su magnitud, destino y/o grado de molestia no se encuadre dentro de las tipologías definidas aquí.

Uso que requiere Estudios Específicos: toda localización industrial, comercial o de servicios

que por sus características (a juicio de la Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro) no esté contemplada en el presente Código, deberá ser sometida a Estudio Específico por la Autoridad de Aplicación. El mismo criterio se adoptará para cualquier localización que se intente sobre Zonas Rurales.

Uso No-Conforme: propósito para el cual fue destinada o dispuesta con anterioridad a la promulgación de este Código, una parcela, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes, y no encuadre dentro de las disposiciones de este Código.

2.1.2.2. Tipos de Usos.

2.1.2.2.1. Residencial

Unifamiliar: todo edificio (de hasta 2 niveles habitables) destinado al alojamiento de un sólo grupo familiar.

Multifamiliar: todo edificio (de hasta 2 niveles habitables) destinado al alojamiento de más de un grupo familiar.

Conjunto Particularizado de Viviendas: toda edificación (de hasta 2 niveles habitables) destinada a alojar más de 6 grupos familiares, siguiendo un diseño particular en su edificación.

Propiedad Horizontal: toda edificación (de hasta 8 niveles habitables) sin límite de alojamiento de grupos familiares.

Hogares: todo edificio destinado a alojamiento permanente o temporario de niños, adolescentes, madres solas o ancianos, bajo tutores.

Conventos o Internados: todo edificio destinado a alojar y educar personas de distintas edades y sexo.

Casas de Pensión: toda edificación (de hasta 2 niveles habitables) destinada al alojamiento de personas a cambio de una renta.

Establecimiento de Hotelería: Hotel, Pensión, Alojamiento, Residencial y todo establecimiento destinado al alojamiento transitorio de personas.

2.1.2.2.2. Educación

Establecimiento para Guardería y Jardín de Infantes: todo establecimiento destinado al cuidado y educación pre-primaria de niños.

Establecimiento de Nivel Primario y Secundario: Escuela o Colegio destinado a la educación de nivel primario y secundario.

Establecimiento de Nivel Superior y Universitario: todo establecimiento destinado a la educación de nivel terciario.

Establecimiento para Educación Parasistemática: Academia, Instituto y todo establecimiento destinado a la enseñanza de artes y oficios, no asimilable a los niveles de educación.

Establecimiento de Enseñanza Agropecuaria: Escuela, Colegio o Instituto especializado en la enseñanza agropecuaria.

Establecimiento de Enseñanza Diferenciada: Escuela o instituto especializado en la instrucción de alumnos con minusvalías.

2.1.2.2.3. Sanidad

Establecimiento para Guardería y Jardín de Infantes: todo establecimiento destinado al cuidado y educación pre-primaria de niños.

Establecimiento sin Internación: Clínica, Sala de Primeros Auxilios y todo establecimiento destinado a la atención de la salud en forma exclusivamente ambulatoria. No incluye los consultorios médicos individuales.

Establecimiento con Internación: Hospitales, Sanatorio, Clínica y todo establecimiento destinado a la atención de la salud, incluyendo internación.

Establecimiento Especial: Asilo para Ancianos, Hogar infantil, casa de reposo y convalescencia y todo otro establecimiento destinado al alojamiento colectivo de personas para su cuidado y recuperación.

2.1.2.2.4. Culto, Cultura y Esparcimiento

Templo: Todo establecimiento que esté dedicado al culto religioso.

Establecimiento Cultural: Biblioteca, Galería de Arte, Sala de Exposiciones, y todo otro establecimiento donde se realicen actividades culturales.

Club Cerrado: Clubes sociales y deportivos sin campos de deportes, Salones de Fiestas Privadas y todo establecimiento destinado a eventos sociales y deportivos bajo techo.

Salón de Baile - Discotecas: Local destinado a reuniones danzantes con o sin espectáculo en vivo, y con acceso restringido o libre; incluye a los denominados Pubs o Café Concert.

Sala de Espectáculos: Microcine, Cine, Teatro y todo otro tipo de establecimiento cerrado donde se realicen espectáculos culturales, convenciones, actos o conferencias.

Asociación Comunitaria: Sociedades de fomento barrial, y todo otro tipo de Institución de promoción comunitaria.

Asociación Profesional: Entidades gremiales, y todo otro tipo de institución de promoción profesional.

Club Deportivo: Todo establecimiento deportivo que cuenta con espacios al aire libre para deportes, incluido los natatorios cubiertos o descubiertos.

Espectáculos y Entretenimientos al Aire Libre: Autocine, Estadio, campos deportivos y toda instalación descubierta destinada a la realización de espectáculos y práctica de deportes.

Parque Público: Parque, Plaza, Paseo, y todo espacio descubierta de uso público destinado al esparcimiento pasivo de la población.

2.1.2.2.5. Comercios y Servicios

Comercio Básico: Locales destinados a la exposición y venta de artículos de adquisición diaria: de productos alimenticios (despensas, carnicerías, despachos de pan, etc.) productos sanitarios (Farmacias, etc), productos del vestido (mercerías) y de productos varios (kioscos, puestos de venta de flores, puestos de venta de diarios y revistas, cigarrerías, librerías, etc). Incluye a los mercados y Autoservicios de superficie no mayor a 750 m². o Establecimiento Similar con o sin Depósito.

Comercio Ocasional: Locales destinados a la exposición y venta de artículos de consumo pe-

riódico, locales destinados a Promociones temporarias que no superen los 50 m².

Comercio Mayorista con o sin depósito: Locales destinados a la venta por mayor de mercaderías; se tipifican en 5 tipos: A; B; C; D; y E, según que su depósito anexo se clasifique como de tipo A; B; C; D, ó E, respectivamente, de acuerdo a lo especificado en 1.2.2.8. y planilla

1.4.4. Tipos de Depósitos.

Corralones de materiales: Instalaciones cubierta o descubierta dedicadas al depósito y venta de materiales para la construcción que incluye materiales a granel, aceros, pinturas y sus derivados.

Galería Comercial: Conjunto de locales comerciales (sin depósito) destinados a venta de productos textiles, calzados, electrodomésticos, y todo otro comercio del tipo ocasional.

Supermercado: Locales de superficie mayor a 750 m² y menor a 2500 m², destinados a la instalación de puestos de venta de productos varios de primera necesidad; con preferencia de alimentos, productos de limpieza, bebidas, perfumes.

Servicios de la Alimentación: Restaurant, parrilla, rotisería, confitería, bar y todo otro local destinado a la venta de alimentos para llevar o para ser consumidos en el mismo lugar.

Servicios Personales: Peluquerías, Pedicuros, Salones de Lustrar, Saunas, Camas Solares, Gimnasios y todo otro local de hasta 250 m² donde se presten servicios relacionados con el aspecto físico de la población.

Servicios de la Vivienda: Cerrajería, Tintorería, Lavaderos, Reparación de artefactos domésticos, de indumentaria, compostura de muebles, y todo otro local donde se presten servicios de atención y reparación del equipamiento familiar, siempre que trabajen en forma manual, y no exceda una superficie de 250 m².

Servicios Financieros: Bancos, Cooperativas de Crédito y todo otro establecimiento destinado a actividades de financiación.

Estaciones de Servicio: Establecimiento destinado primordialmente a la venta de combustibles y lubricantes, y todo producto destinado al Automotor y Conductor.

Agroservice: Establecimiento destinado al almacenaje y venta de combustibles, lubricantes y sus derivados al Campo mediante transporte.

Lavadero de autos: establecimiento destinado al lavado y engrase de automóviles y utilitarios de mediano porte.

Lavadero de camiones y vehículos: establecimiento dedicado al lavado y engrase de camiones, acoplados, camionetas y medios de transporte de gran porte que transporten pasajeros, ganado, materiales u otro tipo de cargas.

Servicios de Estacionamiento: Espacio cubierto o descubierta destinado al estacionamiento de automóviles, motos, ciclomotores, camiones, ómnibus, utilitarios.

Servicios de Velatorios: Establecimiento destinados al velatorio de cadáveres.

2.1.2.2.6. Oficinas

Oficina Pública: Todo establecimiento dedicado al Gobierno, Administración y Servicios Públicos (Correos, Teléfonos, etc.). Pueden ser centrales o Subsidiarias, tal como Subcomisaría, etc.

Oficina Profesional: Estudio, consultorio y todo otro local donde se presten servicios profesionales, cuya superficie cubierta no supere los 250 m².

Instituto Profesional: local (de superficie superior a 250 m²) destinado a Empresas, Sociedades, Fundaciones, Consultorios y todo emprendimiento que genere una concurrencia masiva de público y automóviles.

Oficina General: Representaciones, agencias inmobiliarias y todo otro local donde se presten servicios mercantiles, que no superen los 120 m² de superficie cubierta.

2.1.2.2.7. Industria

Establecimiento Industrial: Todo establecimiento dedicado a la elaboración, fraccionamiento, envasado, armado y montaje de productos, o al mantenimiento y reparación de materiales, equipos o instalaciones.

Los establecimientos industriales, excepto los talleres de reparación de automóviles se tipifican en 5 tipos de acuerdo a la clasificación especificada en 2.1.3., tal como se indica en la **Planilla N° 2.1.3.4. (a) - Tipos de Establecimiento Industriales.**

Los talleres de reparación de automóviles y otros se clasifican en 4 tipos de acuerdo a la **Planilla N° 2.1.3.4. (b) - Tipo de Talleres de Reparación de Automóviles.**

2.1.2.2.8. Depósitos

Establecimientos para Depósitos: Todo establecimiento dedicado al almacenamiento más o menos prolongado de artículos. Se excluye los pequeños almacenajes directamente ligados al comercio o industria, con stock permanente renovado, y siempre que los materiales almacenados sean inocuos por su tipo y cantidad.

Los establecimientos para Depósitos se tipifican en 5 tipos de acuerdo a la clasificación especificada en 2.1.4., tal como se indica en la **Planilla N° 2.1.4.4. - Tipos de Depósitos.**

2.1.2.2.9. Servicios Públicos

Terminal de Pasajeros: Estación ferroviaria y transporte automotor de pasajeros.

Terminal de Carga: Estación y playa ferroviaria para cargas.

Planta de Tratamiento Agua Potable: Instalaciones destinadas a tal efecto.

Planta de Tratamiento Líquidos Cloacales: Instalaciones destinadas a tal efecto.

Usina: Instalación dedicada a la producción de energía eléctrica.

Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos: Instalaciones destinadas a tal efecto.

Planta de Procesamiento de Residuos: Instalación destinada a tal efecto.

Cementerio: Instalaciones destinadas a la inhumanación de cadáveres, comprende los denominados Cementerios Parque.

Cárcel y Reformatorio: Instituciones correccionales de tipo abierto o tipo cerrado.

Cuartel: Asiento de unidades militares.

2.1.2.2.10. Explotaciones Agropecuarias

Vivero: Establecimiento dedicado al cultivo de plantas decorativas

Quinta, Chacra: Establecimiento dedicado al cultivo de hortalizas, verduras, frutas, y toda Explotación Agropecuaria Intensiva.

Criadero: Establecimiento dedicado a la cría de animales de granja.

Tambo: Establecimiento dedicado a la explotación de ganado lechero.

Establo y caballeriza: Establecimiento o instalación dedicado al guardado de ganado.

Colmenas: Establecimiento dedicado al almacenaje de Miel o productos relacionados con el estacionamiento de abejas.

2.1.2.3. Ocupación de Suelos

2.1.2.3.1. Indices

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

Porcentaje máximo de superficie de una parcela que puede ser ocupada por la proyección vertical de las edificaciones. A tal efecto sólo se considerará las construcciones por sobre la cota de la parcela.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

Índice que, multiplicado por la superficie de una parcela, da el total máximo de superficie edificada cubierta y semicubierta, que puede tener dicha parcela. A tal efecto serán consideradas las construcciones por sobre y bajo la cota de la parcela, así como las superficies correspondientes a balcones y voladizos sobre la vía pública.

2.1.2.3.2. Retiros

Distancia (mínima, máxima o fija) entre las edificaciones y las líneas municipales o las líneas divisorias de parcelas (laterales o contrafrente).

2.1.3. Clasificación de Industrias

A los efectos de la tipificación de los establecimientos industriales indicada en 2.1.2.2.7 se utilizarán las mismas clasificaciones del Plan Regulador Original indicada en 2.1.3:

- ♦ Destino de la producción.
- ♦ Magnitud de la mano de obra ocupada.
- ♦ Grado de molestias.

2.1.3.1. Clasificación por Destino de la Producción

Categoría 1:

- ♦ Establecimientos cuya producción es exclusivamente vendida al público en el mismo establecimiento. (Ejemplo: Sastre a medida, panadería, modista, etc.).
- ♦ Establecimiento dedicado a realizar reparaciones de artículos transportables manualmente y por encargo directo. (Ejemplo: Zapatero, reparación de radios y artefactos eléctricos, etc.).
- ♦ Establecimiento comerciales que cuentan con taller para la reparación de los productos que comercializan. (Ejemplo: Sastrerías, relojerías, etc.).

Categoría 2:

- ♦ Establecimientos cuya producción está destinada al consumo y equipamiento de la población. (Fábrica de heladeras, fábrica de ropa, etc.).
- ♦ Establecimientos dedicados a realizar reparaciones de artículos para el consumo de la población o equipamiento de la vivienda. (Ejemplo: Taller de reparación de cocinas, de muebles, etc.).

Categoría 3:

- ♦ Establecimientos destinados a la producción o reparación de artículos para el agro, para la industria y para el equipamiento urbano. (Ejemplo: Fabricación de arados, rulemanes, etc.).

2.1.3.2. Clasificación por Magnitud de la Mano de Obra Ocupada

Categoría 1: De 1 a 5 operarios.

Categoría 2: De 6 a 20 operarios.

Categoría 3: Más de 20 operarios.

2.1.3.3. Clasificación por Grado de Molestias

Categoría 1:

- ♦ Elaboración de helados, dulces, frutas y legumbres secas y al natural. Productos de molino en procesos herméticos. Productos de panadería. Envasamiento de azúcar. Elaboración de cacao y confituras; polvos de hornear, salsas y condimentos, productos dietéticos, fideos y pastas alimenticias frescas y secas sin molienda. Molienda de sal en proceso hermético (fraccionamiento). Fabricación de hielo. Alimentos concentrados. Tostado y molienda de café.
- ♦ Fraccionamiento de vinos y elaboración sin fermentación del mosto. Idem para sidra. Aguas gaseosas y bebidas sin alcohol. Refrescos.
- ♦ Fabricación de cigarros y cigarrillos.
- ♦ Blanqueo, teñido y apresto de textiles. Tejido y confección de prendas de vestir.
- ♦ Fabricación de calzado de cuero, tela, etc. excepto caucho. Artículo confeccionado con materiales textiles, excepto prendas de vestir.
- ♦ Fabricación de viviendas a partir de material preparado y de productos de corcho y/o madera no clasificados en otra parte, marcos de cuadros, ataúdes, productos torneados, etc.
- ♦ Fabricación de muebles y accesorios (de madera, metálicos, de alambre, etc.).
- ♦ Fabricación de artículos de papel, pulpa de madera y cartón no impregnados con resinas bituminosas o inflamables.
- ♦ Imprentas, editoriales o industrias conexas.
- ♦ Fabricación de artículos de piel, exceptuando prendas de vestir y calzado.
- ♦ Obtención de gases inertes. Hilados de fibras artificiales y sintéticos. Materias primas para la industria plástica. Cera para lustrar y tintas sin uso de disolventes inflamables. Reparaciones para limpiar y pulir vidrios y piedras. Específicos veterinarios, medicamen-

tos y/o productos farmacéuticos y tocador sin uso de nitrocelulosa.

- ◆ Tallado y grabado de vidrios y espejos. Molduras y artículos de yeso.
- ◆ Laminación, forjado y estampado de hierro o acero, cobre o sus aleaciones. Fabricación de productos metálicos, maquinaria, incluida la eléctrica. Construcción de material de transporte y fabricación de instrumentos profesionales, científicos, de medida y de control.
- ◆ Talleres de reparación de artículos de consumo y equipamiento de la vivienda.

Categoría 2:

- ◆ Productos de molino en procesos no herméticos. Limpieza de cereales. Molienda de azúcar. Producción de pastas secas con proceso de molienda no hermética.
- ◆ Hilados de lana, algodón y otras fibras. Fabricación de estopa con materia prima limpia.
- ◆ Hormas, encopias y avíos para calzado. Confección de bolsas de arpillera y lienzos.
- ◆ Aserraderos. Talleres de cepilladora y otros talleres para trabajar madera, chapas de fibras, virutas de maderas y/o residuos vegetales prensados. Fabricación de viviendas, galpones, tinglados y casillas incluyendo la preparación del material. Cajones para envase y embalaje. Cubas, cascots y barriles, incluyendo la reparación de los mismos. Productos de corcho natural y aglomerado.
- ◆ Artículo diversos de pulpa de madera, papel y cartón impregnados y/o recubiertas con goma, parafina, cola, etc.
- ◆ Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- ◆ Fabricación de ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caña. Fabricación de piezas refractarias, incluido cemento refractario. Fabricación de vidrios y cristales, de artefactos sanitarios, cerámicas, de artículos de cemento y fibrocemento y de mosaicos calcáreos y graníticos. Aserradero, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piezas, (excepto molienda de ladrillos).

Categoría 3:

- ◆ Matanza de ganado; preparación de carnes en frigorífico, carnes conservadas, embutidos y fiambres; preparación de carnes para exportación. Fabricación de productos lácteos. Envase y conservación de pescados y otros productos marinos. Elaboración de malta. Elaboración y refinación de azúcar. Elaboración de levadura de cereales incluida la germinación. Elaboración de vinagre. Alimentos preparados para animales y aves de corral. Tostado y molienda de especias. Refinación y molienda de sal comestible (sin extracción). Elaboración y refinación de aceites vegetales comestibles y no comestible. Concentrados de café, té y mate.
- ◆ Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas. Elaboración de vinos, sidra y cervezas.
- ◆ Preparación de hojas de tabaco.
- ◆ Desmotado de algodón. Lavadero de lana. Preparación de fibras textiles vegetales y de cerdas, incluso tejedurías. Elaboración de pelos para sombreros, Fabricación de estopa a partir de materia prima sucia. Fabricación de artículos textiles diversos con procesos de fabricación que incluyen impregnación, deshilachado y manipuleo de materia prima sucia.

- ♦ Impregnación de maderas. Obraje y hornos de carbón.
- ♦ Fabricación de papel, cartón y cartulina e impregnación y/o recubrimiento de los mismos con sustancias bituminosas o inflamables .
- ♦ Saladeros, peladeros, curtido, teñido y acabado de cueros y pieles.
- ♦ Fabricación de artículo de caucho.
- ♦ Fabricación de productos químicos: ácidos y sales, destilación de alcohol; gases comprimidos y licuados, tóxicos y/o inflamables y tanino y demás curtientes de origen vegetal y sintético: Grasas animales no comestibles, incluye molienda y trituración de huesos. Ceras para lustrar y tintas para imprenta diluidas en sustancias inflamables. Productos de perfumería y artículos para higiene y tocador que usen como materia nitrocelulosa o similares. Fabricación de fósforos. Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.
- ♦ Productos del petróleo y del carbón no elaborados en destilerías.
- ♦ Fabricación de cemento portland y blanco. Elaboración de sal, fabricación de productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos que incluyen en su proceso el uso de carburo de silicio. Triturado y molienda de estos elementos. Molienda de ladrillos.
- ♦ Productos básicos de hierro, acero y de la fusión de minerales de plomo, estaño, cinc y demás no ferrosos.
- ♦ Conductores eléctricos aislados con materiales resinosos y/o similares.
- ♦ Material fotosensible a base de nitrocelulosa o productos similares.

Categoría 4:

- ♦ Pasta química para papel.
- ♦ Productos pirotécnicos.
- ♦ Jabón a partir de grasas animales frescas.
- ♦ Elaboración de insecticidas, fungicidas, etc.
- ♦ Hornos de ladrillos.
- ♦ Altos hornos.
- ♦ Metalurgia de los no ferrosos,

y todo otro establecimiento que por su tipo de producción utilice elementos de alto poder combustible, explosivos, o produzca efluentes tóxicos, deterioro del medio físico y consuma excesivo volumen de agua.

2.1.3.4. Establecimientos Industriales y Talleres

Planilla N° 2.1.3.4.(a) TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

TIPO	C A T E G O R I A S		
	Por Destino de la Producción	Por Magnitud de la Mano de Obra Ocupada	Por Grado de Molestias
A	1	1(*)	1
B	1	2	1

TIPO	C A T E G O R I A S		
	Por Destino de la Producción	Por Magnitud de la Mano de Obra Ocupada	Por Grado de Molestias
C	2	1	1
	2	2	1
D	1	1	2 ó 3
	1	2	2 ó 3
	1	3	1 ó 2 ó 3
	2	1	2 ó 3
	2	2	2 ó 3
	2	3	1 ó 2 ó 3
	3	1	1 ó 2 ó 3
	3	2	1 ó 2 ó 3
	3	3	1 ó 2 ó 3
E	1 ó 2 ó 3	1 ó 2 ó 3	4

(*) Se admitirán hasta 10 operarios para los siguientes establecimientos industriales: Panaderías y similares; Molienda y venta de Café; heladerías, fábricas de pastas, dulces o golosinas; fábricas artesanales de artículos para vestir; imprentas y editoriales.-

Planilla N° 2.1.3.4.(b) TIPOS DE TALLERES DE REPARACION DE AUTOMOVILES Y OTROS

SUPERFICIE DEL LOCAL TALLER	E S P E C I A L I D A D	
		Electricidad Cerrajería Radiadores Acumuladores Tapicería Carburación y Encendido Tornería Soldadura
Hasta 50 m ²	Tipo A	Tipo C
De 50 a 200 m ²	Tipo B	Tipo C
+ de 200 m ²	Tipo C	Tipo D

2.1.4. Clasificación de Depósitos

A los efectos de la tipificación de los Depósitos indicada en 1.4.4., se utilizarán tres clasificadores en función de los siguientes parámetros, idénticos a los estipulados en el Plan Regulador original, con la salvedad de que cualquier situación no prevista será contemplada por la Ordenanza sobre ACSE que a partir de su promulgación tendrá el carácter de superadora de toda otra Ordenanza al respecto, excepto el Plan Regulador.

2.1.4.1. Clasificación por Grado de Molestias.

Grados de Molestias - Categoría 1

Nº	Naturaleza del material	Límite de Existencias
	Productos manufacturados para consumo	Sin límite
	Azúcar	“ “
	Barnices no inflamables	“ “
	Cámaras Frigoríficas	“ “
	Lana limpia	“ “
	Gases no tóxicos ni inflamables	“ “
	Espicias	“ “
	Productos medicinales y veterinarios	“ “
	Pieles	“ “
	Productos químicos no explosivos ni inflamables	“ “
	Envases herméticos de cualquier material	“ “
	Productos de caña, mimbre y similares	Hasta 100 m ³
	Caucho	“ 5 ton
	Acidos corrosivos	“ 500 kg
	Corcho, arpillera, lana, alfombras, maderas, papeles limpios, tabaco elaborado tejidos e hilados y yerbas medicinales	“ 50 m ³
	Combustibles sólidos	“ 10.000 kg
	Fósforos	“ 100 kg
	Grasa animal o vegetal en envase hermético	“ 10.000 kg

Grados de Molestias - Categoría 2:

Nº	Naturaleza del material	Límite de Existencias
	Leche (redistribución)	Sin límite
	Vidrio y cristal	“ “
	Talco	“ “
	Cereales	“ “
	Cerveza	“ “
	Alimentos conservados	“ “
	Chacinados y carnes conservadas	“ “
	Muebles usados	“ “
	Alambre y caños de acero	“ “
	Negro de humo	“ “
	Mármol y materiales de construcción	“ “
	Cueros curtidos	“ “
	Alquitrán, betunes, asfaltos, etc	“ “

Nº	Naturaleza del material	Límite de Existencias
	Corcho, arpillera, lana, alfombras, maderas, papeles limpios y nuevos, tabaco elaborado tejidos e hilados y yerbas medicinales	Hasta 200 m ³
	Aceites combustibles, animales e industriales	" 10.000 kg
	Combustibles sólidos	" 30.000 kg
	Productos de caña, mimbre y similares	" 400 m ³
	Grasa animal o vegetal en envase hermético	Más de 10.000 kg
	Caucho	" 15 Ton
	Acidos corrosivos	Hasta 5.000 kg

Grados de Molestias - Categoría 3:

Nº	Naturaleza del material	Límite de Existencias
	Películas cinematográficas	Sin Límite
	Fósforos	Más de 100 kg
	Corcho, arpillera, lana, alfombras, maderas, papeles limpios o nuevos, tabaco elaborado, tejidos e hilados y yerbas medicinales	Más de 200 m ³
	Aceites comestibles, animales e industriales	" de 10.000 kg
	Combustibles sólidos	" de 30.000 kg
	Productos de caña, mimbre y similares	" de 400 m ³
	Carburo de calcio	Sin Límite
	Acidos corrosivos	Más de 5.000 kg
	Grasa animal o vegetal en envase no hermético	Sin Límite
	Algodón	Sin Límite
	Tambores metálicos	" "
	Trapos limpios	" "
	Materiales metálicos de deshecho	" "
	Desarmaderos de autos-Chatarra	" "
	Estopa	" "
	Lana sucia	" "
	Cereales para combustible	" "
	Bolsas usadas de arpillera	" "
	Botellas limpias o sucias	" "
	Abonos o fertilizantes	" "
	Materia primas para la elaboración de aceites animales	" "
	Papel sucio	" "
	Pelo sucio	" "
	Trapos sucios	" "
	Vidrios rotos	" "

Grados de Molestias - Categoría 4:

Nº	Naturaleza del material	Límite de Existencias
	Caucho	Más de 15 ton.
	Gases tóxicos y/o inflamables	Sin límite
	Combustibles líquidos o gaseosos y todo otro tipo de material altamente explosivo o inflamable	“ “

2.1.4.2. Clasificación por Tamaño

Se considerará, a los efectos de esta clasificación, toda superficie afectada a depósito, sea cubierta o descubierta.

Categoría 1:

Superficie inferior a 200 m².

Categoría 2:

Superficie entre 200 y 500 m².

Categoría 3:

Superficie mayor a 500 m².

2.1.4.3. Clasificación por Destino del Abastecimiento

El principal destino del abastecimiento corresponde a los establecimientos de Comercio, Servicio o Industria permitidos en las Areas y Zonas:

Categoría 1:

AU 1, AU 2, AU 3, y AU 4.

Categoría 2:

AU 5, AU 6, AU 7, AU 8 y AU 9.

Categoría 3:

AS2 - AS3 - AS4 y AS5.

Categoría 4:

AS6, ZSR (Incluye además los depósitos de grandes empresas de construcción de edificios, pavimentos, cloacas, depósitos de Vialidad Nacional y Provincial y afines).

Planilla N° 2.1.4.4. TIPO DE DEPOSITOS

TIPO	C A T E G O R Í A		
	Por Grado de Molestia	Por Tamaño	Por Destino del Abastecimiento
A	1	1	1
B	1	1	2
	1	2	1 ó 2
	1	1	1 ó 2
C	1	1 ó 2 ó 3	4

TIPO	C A T E G O R Í A		
	Por Grado de Molestia	Por Tamaño	Por Destino del Abastecimiento
	2	1 ó 2 ó 3	4
D	3	1 ó 2 ó 3	4
E	1	1 ó 2	3
	1	3	1 ó 2 ó 3
	2	1	3
	2	2	1 ó 2 ó 3
	2	3	1 ó 2 ó 3
	3	1	1 ó 2 ó 3
	3	2	1 ó 2 ó 3
	3	3	1 ó 2 ó 3
F	4	1	1 ó 2 ó 3
	4	2	1 ó 2 ó 3
	4	3	1 ó 2 ó 3
	4	1 ó 2 ó 3	4

2.2. Zonificación

2.2.1.2. Delimitación

Los sectores correspondientes a cada una de las zonas y áreas quedan determinadas por:

Zona Urbana (Z.U.)

- ♦ **AU 1** - Ejes de calles 10,19,24 y 21
- ♦ **AU 2** - Ejes de calles 10, 15, 24 incluyendo las parcelas frentistas de ambas veredas y eje de calle 19. En el sector S.E. eje de calle 21 entre 10 y 24, incluyendo parcelas frentistas de la vereda S.E..
- ♦ **AU 3** - Parcelas frentistas a la Avda. San Martín entre 7 y 27; a las calles 9 y 11 entre 16 y 18 ; a las calles 16 y 18 entre 9 y 11 y a la plazoleta ubicada en la intersección de Avda. San Martín y calle 27.
- ♦ **AU 2/3** - Incluye las parcelas comprendidas simultaneamente en las Areas AU2 y AU3.
- ♦ **AU 4** - Abarca las parcelas frentistas a calle 2 desde calle 29 a 1, parcelas frentistas a calle 1 desde calle 2 a 32, parcelas frentistas a calle 32, desde calle 1 a 29 y parcelas frentistas a calle 29 desde calle 32 a 2. quedan excluidas las parcelas correspondientes a las Areas AU 1, AU 2, AU 2/3, AU 3.
- ♦ **AU 5** - Ejes de las siguientes calles comenzando desde la intersección de 19 y 102: 19, 108, 107, 120, 9, 108,1, 2, 107, 40, calle paralela a ramal ferroviario a Realicó, 32, 21, 36, 25, 32, 37, 104, 33, 108, calle paralela a ramal ferroviario a Catrilo hasta intersección de calles 102 y 19. Se incluye las parcelas frentistas a calle 24 en el sector comprendido entre calle 37 y la Ruta Provincial N° 102. Quedan excluidas de este polígono las áreas urbanas AU 1, AU 2, AU 3 y AU 4.

- ♦ **AU 6** - Ejes de las calles 32, 25, 36, 21, 40 y 37.
- ♦ **AU 7** - Ejes de las calles límite Oeste radio g, 107, 2, 1, 108 y 9 hasta la intersección con lo referido límite Oeste.
- ♦ **AU 8** - Ejes de calle 124, 9, 120 y 17.
- ♦ **AU 9** - Ejes de calle 116, 17, 108 y 19.

Zona Suburbana (ZSU)

- ♦ **AS 1**
Ejes de calles 10, 123, 20 y 107.
Eje de calles 9 hasta la Ruta Provincial N° 1, por ésta Ruta hasta la calle ubicada al Sur de la chacra 2 (circunscripción III), por ésta límite Oeste de la circunscripción I, por éste límite hasta calle 9.
Desde la intersección de la Ruta Provincial N° 102 y el ramal ferroviario a Catrilo, por éste ramal hasta calle 108, por esta desde 25 a 33, eje de calle 33 hasta 104, por calle 104 hasta calle 37; por calle 37 hasta la intersección con calle 40; calle 40 hasta 100 m al SE de la Ruta Provincial N° 102; siguiendo la línea imaginaria paralela a Ruta Pcial. N° 102 a 100 m de distancia de ésta, hasta la prolongación de calle 18 hasta calle 55, por calle 55 hasta la prolongación de calle 16, por ésta hasta 100 m al SE de Ruta Pcial N° 102, por ésta línea paralela a la Ruta hasta la calle límite Sur de la circunscripción I, hasta la Ruta Provincial N° 102 y por la Ruta hasta la intersección con el ramal ferroviario.
- ♦ **AS 1.1**
Desde la Intersección de calle 107 y Avda. San Martín hasta la calle 10 y por ésta hasta la calle 123, por ésta hasta la calle 300; por ésta hasta la Avda. de Circunvalación y de ahí hasta la intersección con calle 24 y por ésta hasta la calle 111, excluyendo al AU 5.1.
- ♦ **AS 1.3**
Desde la intersección de calles 319 y 300 hasta la Ruta Pcial. N°1 y por ésta hasta el camino vecinal paralelo a Avda. de Circunvalación (diagonal Norte) y por éste hasta la intersección con Ruta Pcial. N°1 (ex 143).
- ♦ **AS 2**
Desde la intersección de calle 32 y ramal ferroviario a Realicó, siguiendo el trazado del ramal hasta 13; calle 13 hasta 44; por calle 44 hasta la Avda. de Circunvalación; por esta avenida hasta calle 56; por 56 hasta la prolongación de 19; por calle 19 hasta 40 hasta 21; calle 21 hasta 32 y por 32 hasta la intersección con ferrocarril.
- ♦ **AS 3**
Ejes de las siguientes calles: Ruta Provincial N° 1 hasta rotonda con acceso a calle 9; por calle 9 hasta 124; por 124 hasta 17; calle 17 hasta 116 hasta calle 19; por ésta hasta Ruta Provincial N° 1, por ésta hasta la rotonda.
- ♦ **AS 4**
Calle 19 hasta calle 102, desde la intersección de 102 con ramal a Catrilo por éste ramal hasta Ruta Provincial N° 102 y Ruta Provincial N° 102 cerrando el perímetro.

◆ **AS 5**

Ejes de calle 40, avenida de circunvalación calle 44 y 13.

◆ **AS 6**

Ruta Provincial N° 1 desde la calle límite Sur de la Chacra 2 (Circunscripción III) hasta la calale de circunvalación (límite radios “b” y “c”), calle 107, calle 20, calle 123, calle 10, calle 107 y calle límite de la Chacra 2 hasta interceptar la Ruta Provincial N° 1.

Calle 19 desde calle 40 hasta calle 56, calle 56, calle de Circunvalación, calle límite Este radio “K” (Circunscripción I) y calle 40 hasta interceptar calle 19.

Calle límite del radio “I” (Circunscripción I) al Sur y al Este y límites con AS1 (a 100 m al SE de la Ruta Provincial N° 102 y franja a 100 m de lado de la Avda San Martín cerrando en la calle 55):

2.2.1.3. Carácter

Las zonas se caracterizan según el predominio del uso urbano o rural del suelo, según su misma designación indica:

Las Areas, ya sean urbanas o suburbanas, se caracterizan según el uso predominante a la cual se las destina:

- AU 1:** Area destinada a Parque Urbano y eventualmente de conseguir la propiedad de la tierra dar el destino original de terminal de transporte de Pasajeros.
- AU 2:** Area destinada a Centro Comercial de la ciudad con viviendas en edificación en altura.
- AU 3:** Area Residencial a nivel de calle comercial y servicios con posibilidad de residencia en altura con perímetro libre (edificio torre). Se recompondría la manzana con altura en línea de edificación de 7,50m.
- AU 2/3:** Area con las características de AU 2 y AU 3.
- AU 4:** Area Residencial de Densidad Media con equipamiento comercial, sin localización diferenciada. Y viviendas a nivel o en altura.
- AU 5:** Area Residencial de Baja Densidad con equipamiento comercial con localización diferenciada sobre arterias principales.
- AU 5.1:** Area Residencial de Baja Densidad, con localización diferenciada sobre arterias principales. Se diferencia únicamente en la superficie de la parcela mínima y el lado mínimo de la parcela.
- AU 5.2:** Area Residencial de Baja Densidad. Se diferencia únicamente en la superficie de la parcela mínima y el lado mínimo de la parcela.
- AU 5.3:** Area Residencial de Muy Baja Densidad. Se diferencia únicamente en la superficie de la parcela mínima y el lado mínimo de la parcela
- AU 6:** Area Residencial de Densidad Media con localización de Comercios y Servicios únicamente sobre vías diferenciadas” (Ord. 036/03)
- AU 6.1:** Area Residencial de Densidad Media con localización de Comercios y Servicios únicamente sobre vías diferenciadas. (Ord. 036/03) Se diferencia en la Superfi-

cie y Lado Mínimo de Parcela.

- AU 7:** Área Residencial de Conjuntos de Viviendas particularizados de Alta Densidad. Y reserva para estos fines.
- AU 8:** Área destinada a la localización de talleres y servicios de apoyo al Parque Industrial y Zona Franca.
- AU 9:** Área destinada a equipamiento hospitalario. Área exclusiva.
- AU 12:** Área de Protección Especial. (Ord. 209/08)

NOTA: El **Carácter de las Zonas Suburbanas** se consignan en el **punto 7.**, de esta edición.

2.2.2. Banda de Circulación (BC)

2.2.2.1. Concepto

Son las áreas que, por estar en inmediata proximidad a vías de circulación de especial importancia, requieren disposiciones especiales a los efectos de preservar el desarrollo sin interferencia, tanto de la infraestructura vial, como de los usos asignados a dichas áreas.

Dichas áreas, además de estar afectadas por las normas que le corresponden según la zonificación indicada en 2.2.1., están afectadas por normas específicas.

2.2.2.2. Delimitación

Designase como bandas de circulación (BC) al conjunto de las parcelas frentistas a las vías de circulación, incluidas las circunvalaciones o según se determine en Plano de Zonificación y Red Vial.

2.2.3. Área Comercial (Ac) y (Ac 1)

2.2.3.1. Concepto

Son las áreas que, por estar en inmediata proximidad a vías de circulación de especial importancia, o Conjuntos Particularizados de Vivienda, requieren disposiciones especiales a los efectos de preservar el desarrollo sin interferencia, tanto de la infraestructura vial, como de los usos asignados a dichas áreas, definiendo categorías comerciales, de acuerdo a necesidades de espacio comercial de exposición.

Dichas áreas, además de estar afectadas por las normas que le corresponden según la actividad, están sujetas a normas específicas.

2.2.3.2. Delimitación

Designase como Áreas Comerciales (AC) al conjunto de las parcelas frentistas a las vías de circulación de categoría 1ra., incluidas las circunvalaciones según se determine en Plano de Zonificación y Plano de Red Vial.

3. Vías de Circulación (Ord. 040/99)

A los fines de la presente ordenanza las vías públicas de la Ciudad de General Pico y su zona colindante determinada por los límites enunciados en 1.1. se reclasificarán de acuerdo a la Ordenanza 040/99:

Red Troncal: Son las vías de distribución regional que interconectan la ciudad con la región circundante y el resto del país. Para mejor funcionamiento debe impedirse el acceso directo a los lotes frentistas, como así también restringir y controlar el ingreso a ésta vía, lo que deberá canalizarse en intersecciones preestablecidas.

Caracterización Normativa: Se ajustarán a las Normas de Diseño establecidas por la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad.

Incluye: La Ruta Provincial N° 101 en el límite Este; la Ruta Provincial N° 1 en los límites Sur y Suroeste; la Avenida de Circunvalación en su límite Norte y los tramos de acceso por Calle 9, Calle 24, Avenida San Martín, acceso al Aeropuerto y acceso al Parque Industrial y Zona Franca desde la Ruta Provincial N° 101, Ruta Pcial. N°1.

Red Principal: Son las vías principales de distribución interna.

Incluye: a las calles 2, 10, Avenida San Martín y 24, y a la calle 9. Tienen por función proporcionar fluidez al tránsito de paso y vincular a calles colectoras y locales. Debe evitarse y/o restringirse el Estacionamiento sobre ésta categoría de vías.

Caracterización Normativa:

- ◆ cantidad de carriles : 4
- ◆ sección del carril: 3,25 mts.
- ◆ sección de carril de estacionamiento: 2,60 mts.
- ◆ ancho de veredas mínimo: 3,50 mts.
- ◆ velocidad de circulación: de 30 a 60 Km./hora.(sujeta a sincronización de semáforos en "onda verde")

Red Secundaria: Son las vías que sirven al tránsito interno de una zona urbana, conecta con la Red vial Principal, dá acceso directo a los lotes y significan límites de desvíos para el tránsito pesado. Deben preverse espacios específicos para permitir estacionamientos, ascenso y descenso de pasajeros, giros.

Incluye: a diagonal 300 y a las calles 107, 1, 25, 33, 40 y 32.

Caracterización Normativa:

- ◆ cantidad de carriles : 4
- ◆ sección del carril: 3,25 mts.
- ◆ sección de carril de estacionamiento: 2,60 mts.
- ◆ ancho de veredas mínimo: 3,50 mts.
- ◆ velocidad máxima de circulación: 40 Km./hora.

Red Terciaria: Constituye la trama vial urbana de distribución interna.

Incluye: a las calles 11, 13, desde 124 a 40; calle 15, de 2 a 32; calle 17, de 32 a 120; calle 19, de 2 a 32; calle 21, de 2 a 40; calle 29 desde 2 a 40; y a calles 22, 20, 18, de 29 a 107;

calles 16, 14 y 12 desde 29 a 1.

Caracterización Normativa:

- ◆ cantidad de carriles : 4
- ◆ sección del carril: 3,25 mts.
- ◆ sección de carril de estacionamiento: 2,160 mts.
- ◆ ancho de veredas mínimo: 3,50 mts.
- ◆ velocidad máxima de circulación: 40 Km./hora.

Calles Sin Cordón Cuneta Realizado: (Ord. 33/2000)

- ◆ Ancho total de Calles (entre líneas municipales): 20 m.
- ◆ Ancho total de Calzada, sin Veredas (cunetas inclusive): 9 m.
- ◆ Línea de Forestación: 4 m. medidos desde la Línea Municipal.

Red Local: Incluye todas las restantes vías públicas de la zona urbana sin jerarquización.

Caracterización Normativa:

- ◆ cantidad mínima de carriles : 3
- ◆ sección del carril: 3,25 mts.
- ◆ sección de carril de estacionamiento: 2,60 mts.
- ◆ ancho de veredas mínimo: 1,50 mts.
- ◆ velocidad de circulación: de 15 a 30 Km./hora.
- ◆ longitud máxima de calles sin salida: 150 mts.

Red Suburbana: Incluye todas las calles y caminos vecinales aledaños dentro del éjido de General Pico que no están comprendidas en ninguna de las categorías anteriores o que no cumplen con alguna de las características normativas.

Categoría Industrial: Incluye a las vías de distribución interna del Parque Industrial. (AS 3).

4. Normas Generales

4.1. Subdivisión del Suelo

Todo fraccionamiento del suelo estará sujeto a las normas generales y específicas establecidas en el presente Código y al PLAN DIRECTOR vigente en el ámbito de la Municipalidad de General Pico. Todo aquello que este Código no regule se someterá a las Normas Provinciales de la Dirección General de Catastro de la Provincia de LA PAMPA.

4.1.1. Calles

Las calles deberán trazarse de acuerdo con las funciones que desempeñen teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables respetando la prolongación de la traza actual y un ancho mínimo de 20 m. (13 m de calzada y 3,50 m. para cada una de las veredas), de acuerdo a lo establecido en el artículo 3. de la presente.

Para casos de calles interiores de conjuntos particularizados de vivienda, se admitirán calles de ancho mínimo de 10 metros (7 m. de calzada y 1,50 m. para cada una de las veredas). Las que se proyecten con anchos mayores a 10 m. tendrán veredas de un ancho equivalente al 15 % del ancho de la misma.

Todas las calles que fuera necesario abrir deberán ser mejoradas, marcándose el ancho de calzada y veredas. Será obligación del propietario realizar previamente todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas, las pendientes y perfiles que especifique la Dirección de Obras Públicas. Para tal fin, el propietario podrá solicitar los servicios de maquinaria municipal, abonando los derechos correspondientes.

4.1.2. Condiciones para la Subdivisión (Ord. 066/02)

Toda propuesta de LOTEO quedará condicionada al Plan Urbano determinado por la Municipalidad de General Pico y en base al grado de Servicios Básicos alcanzados por las Areas Urbanas y/o Suburbanas definidas en la zonificación. A tal efecto el Municipio declara de Provisión Prioritaria y obligatoria a los siguientes Servicios Básicos en Areas Urbanas y Suburbanas de General Pico a la:

- ◆ **Red de Energía Eléctrica domiciliaria y Alumbrado Público**
- ◆ **Traza y Apertura de Calles**
- ◆ **Escurrimiento Pluvial**
- ◆ **Desagües Cloacales**
- ◆ **Agua Potable**

Respecto a las obras de provisión de servicios, el propietario deberá hacerse cargo totalmente de la infraestructura de Servicios Básicos y de los que requiera la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en aquellas areas de la ciudad distanciadas a más de 500 mts. de otras áreas servidas.

4.1.2.1. Visado de Loteos (Ord. 066/02)

La Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro será la encargada de Visar, Observar y/o Autorizar con su firma la Documentación y el trámite respectivo, siendo condición para AUTORIZAR la subdivisión la presentación de:

- a) Proyecto de Loteo, con manzanas y parcelas conforme a las disposiciones y proporciones que especifican las normas correspondientes a cada área o zona, APROBADO POR LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PARTICULARES MUNICIPAL¹.
- b) Proyecto Planialtimétrico, avalado por Profesional Agrimensor y APROBADO POR LA DI-

¹ En el original: DIRECCION DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

RECCION DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PARTICULARES².

- c) Proyecto de la Red de provisión de Energía Eléctrica APROBADA POR CORPICO o la prestataria del Servicio.
- d) Proyecto de Desagües Cloacales APROBADO POR CORPICO o la prestataria del Servicio.
- e) Proyecto de Cordón Cuneta APROBADO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO³.
- f) Proyecto de Arbolado Urbano, APROBADO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO⁴.

4.1.3. Ochavas

En las esquinas de las manzanas se dejará un espacio libre que se incorporará al dominio y uso público. El mismo determinado por las líneas Municipales de las calles concurrentes y la línea municipal de esquina que será la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las anteriores, y de 5,66 mts. de longitud. Si el ángulo indicado fuera igual o mayor a 135°, no será necesario la creación del espacio libre u ochava.

4.1.4. Amojonamiento

En todo fraccionamiento es obligatorio el amojonamiento de los esquineros de las manzanas, el que se llevará a cabo exclusivamente con mojoneras de cemento de 0,80 de largo y una sección no menor de 64 cm². En las parcelas se colocarán mojoneras esquineras de madera dura de 3 cm x 3 cm de sección y 30 cm de largo como mínimo.

La Municipalidad por intermedio de su Dirección de Obras Públicas se reserva el derecho de verificar la mensura y el replanteo de todo fraccionamiento realizado.

4.1.5. Trámites

4.1.5.1. Consulta Previa de la Autoridad de Aplicación. Presentación y Aprobación

Para la realización de un fraccionamiento se deberá solicitar ante la Municipalidad por intermedio de la Dirección de Planeamiento una autorización previa; la Autoridad de Aplicación del Presente Código deberá evacuar por escrito, y dentro del término de 20 días hábiles administrativos, la consulta previa definiendo los Criterios Morfológicos a utilizar en cuanto a Vías Circulatorias (traza y perfil), como así también la Localización y Morfología de los restantes y posibles Espacios Públicos; cuando dicha solicitud sea aprobada se otorgará al peticionante un plazo de 30 días para la presentación de los planos; el Solicitante deberá ser un Profesional con Matrícula al día expedida por el Consejo Profesional de Agrimensura de La PAMPA. Una vez aprobados los planos se liquidarán los derechos y sellados correspondientes en la Oficina de Recaudación. Una vez que la Dirección General de Catastro de la Provincia haya efectuado el registro correspondiente, se otorgará al peticionante un plazo de 30 días para proceder al amojonamiento de manzanas, de acuerdo a lo establecido en 4.1.4.

² En el original: DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS, PARTICULARES Y CATASTRO.

³ En el original: SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

⁴ En el original: SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

4.1.5.2. Multas y Prescripción

Todo trámite de fraccionamiento iniciado ante la **Secretaría de Desarrollo Urbano**⁵, prescribe a los 365 días corridos de su autorización previa (art. 4.1.5.1.).

4.1.6. Nomenclaturas

Será privativo de la Dirección General de Catastro de la Provincia establecer las nomenclaturas parcelaria y catastral. El interesado sólo podrá proponer poligonales provisorias del fraccionamiento al sólo fin de identificar los elementos en el plano.

Será privativo de la Municipalidad establecer los nombres de barrios, calles, plazas y parques.

4.1.7. Ventas y Remates (Ord. 066/02)

En todas las operaciones inmobiliarias de Oferta y Venta de Inmuebles, ya sea en subasta pública o particular, se deberá actuar en base a los Planos Aprobados y Registrados ante la Dirección de Catastro de la Provincia de La Pampa, debiéndose consignar en la propaganda respectiva:

- a) Número de Expediente del Plano Registrado.
- b) Nomenclatura catastral del área y carácter de la misma, especificando muy claramente los USOS PERMITIDOS.
- c) Grado de Infraestructura disponible.-

4.1.8. Ejercicio de la Profesión

Todo empleado Municipal se abstendrá de realizar trabajos directa o indirectamente relacionados con fraccionamientos que se realicen dentro de la jurisdicción de esta Municipalidad. En caso de comprobarse el incumplimiento de lo antedicho, la Autoridad Municipal aplicará las penalidades que considere más conveniente pudiendo llegar a la cesantía del agente cuestionado. La **Dirección de Planeamiento y Obras Particulares**⁶ debe exhibir un listado actualizado de Profesionales habilitados al efecto.

4.2. Usos

4.2.1. Usos Principales y Secundarios

Se establecen como usos principales y secundarios para toda parcela de cada una de las zonas y áreas, los indicados en la **Planilla. 4.2.1. Usos Principales y Secundarios.**

En toda parcela se permitirán uno o más usos principales, siempre que se cumpla con lo esta-

⁵ En el original: SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS.

⁶ En el original: Dirección de Obras Públicas, Particulares y Catastro.

blecido en 4.2.2.

En toda parcela se permitirá sólo un uso secundario.

PLANILLA 4.2.1. USOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS - AREAS URBANAS

Z O N A A R E A	U R B A N A												B C			
	AU 2	AU 2/3		AU 3	AU 4	AU 5	AU 5.1	AU 5.2	AU 5.3	AU 6	AU 7	AU 8	AU 9	P	S	
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S
RESIDENCIAL																
Vivienda Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vivienda Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hogar de Niños	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hogar de Ancianos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conventos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. de Pensión (hasta 8 plazas)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EDUCACIÓN																
Establec. p/ Guardería y Jardín Infantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establecimiento de Nivel Primario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. Secund., Universit. y Niv. Sup.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. para Educac. Parasistemática	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. de Enseñanza Agropecuaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. de Enseñanza Diferenciada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Institutos y Academias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SANIDAD																
Postas - Salas de Primeros Auxilios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Establec. sin Internac. (Consult. Externos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Establec. con Internac. (hasta 20 hab.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establec. con Internac. (más de 20 hab.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Establecimiento Especial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Establec. con Internac. p/ Enferm. Mentales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO																
Templo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Centro Cultural (hasta 250 m2 cubiertos)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Biblioteca Central	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Biblioteca Barrial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Museo (hasta 250 m2 cubiertos)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salón de Baile (hasta 500 m2)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Z O N A A R E A	U R B A N A																B C										
	AU 2		AU 2/3		AU 3		AU 4		AU 5		AU 5.1		AU 5.2		AU 5.3		AU 6		AU 7		AU 8		AU 9		P	S	
	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S			
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	
Salón de Baile (más de 500 m2 cub.)	<input type="checkbox"/>						*		*																		
Salón de Fiestas (hasta 250 m2 cub.)	*				*																					◆	
Salón de Fiestas (más de 250 m2 cub.)	<input type="checkbox"/>				*																						
Asociación Comunitaria							◆		◆										◆		◆					◆	
Asociación Profesional	<input type="checkbox"/>						◆		◆		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							◆						◆	
Club Deportivo Cubierto					<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>											<input type="checkbox"/>						◆	
Club Social	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>											<input type="checkbox"/>							
Circo - Parques de Diversiones							*		*																	◆	
Gimnasio	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					◆						◆	
Hipódromo																											
Autódromo																											
Velódromo																											
Club de Golf																										C	
Club de Tiro																											
Club Hípico																											
Club de Caza y Pesca																											
Estadio al Aire Libre						C		C		C					C		<input type="checkbox"/>										
Club de Deportes al Aire Libre								<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>											◆						
Auditorio, Anfiteatro, Entreten. al Aire Libre						<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>											◆						
Teatro Cubierto, Cines	*				*		*		*											*						◆	
Autocine																											
Natatorio Cubierto	◆				◆		◆		◆																■	<input type="checkbox"/>	
Jardín Zoológico, Botánico																											
O F I C I N A S																											
Oficinas Públicas (Centrales)	■		■		■		■		<input type="checkbox"/>																		
Oficinas Públicas (Subsidiaria)	■		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		◆											<input type="checkbox"/>						■	
Oficina Profesional (hasta 25 m2)	◆		◆		◆		◆		◆																	■	
Oficina Profesional (más de 25 m2)	◆		◆		◆		◆		◆																	■	
Oficina General (hasta 20 m2)	■		◆		◆		◆		◆											◆						■	
Oficina General (más de 20 m2)	■				◆		◆		◆																	■	
COMERCIOS Y SERVICIOS																											
Establec. de Hotelería (más de 8 plazas)	■				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>																	■	
Comercio Básico (hasta 45 m2)	■				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		◆			◆		◆							◆					■	
Comercio Básico (más de 45 m2)	■				<input type="checkbox"/>		*		*											*	*					■	
Comercio Ocasional (hasta 15 m2)	■				<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		◆				1		1						◆				■		

Z O N A A R E A	U R B A N A														B C												
	AU 2		AU 2/3		AU 3		AU 4		AU 5		AU 5.1		AU 5.2		AU 5.3		AU 6		AU 7		AU 8		AU 9		BC		
	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P
Comercio Ocasional (de 15 a 30 m2)	■					□	□		◆				1	1								◆				■	
Comercio Ocasional (más de 30 m2)	■					□	*		*											*	■					*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo A						*	*		*													■				*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo B						*			*													■				*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo C									*													■				*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo D																						■				*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo E																						■				*	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo F																						■				*	
Corralón de Materiales																						■				C	
Galería Comercial	■						■																		■		
Mercado y Supermercado									□													■				C	
Serv. de Alimentación (hasta 20 m2)	■						■		□																■		
Serv. de Alimentación (más de 20 m2)	■						■		□																■		
Servicios Personales (hasta 20 m2)	■						■		□																■	*	
Servicios Personales (más de 20 m2)	■						■		□																■	*	
Servicios de la Vivienda (hasta 20 m2)	■						■		□													■			■		
Serv. de la Vivienda (más de 20 m2)	■						■															■			■	*	
Servicios Financieros	■	□					■	□																	■		
Estaciones de Servicio								□		□												■				C	
Lavadero de Autos								□		□												■					
Lavadero de Camiones y Vehículos								□		□												■					
Servicio de Estacionamiento	■							□		□													◆		◆		◆
Servicio de Velatorios							■	□		□														◆	■		◆
I N D U S T R I A																											
Establecimiento Industrial Tipo A	1	□					■	□	■	□	1	1	1								1	■	□			1	
Establecimiento Industrial Tipo B	1	□					■	□	■	□	1	1	1								1	■	□			1	
Establecimiento Industrial Tipo C		□					■			□										1		■	□			1	
Establecimiento Industrial Tipo D																						■	□				
Establecimiento Industrial Tipo E																						■	□				
Taller Reparac. de Automóviles							1		1												1	■	□			1	

Z O N A A R E A	U R B A N A												B C			
	AU 2	AU 2/3		AU 3	AU 4	AU 5	AU 5.1	AU 5.2	AU 5.3	AU 6	AU 7	AU 8	AU 9	P	S	
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S
Tipo A																
Taller Reparac. de Automóv. Tipo B y C					1	1					1	■	□			1
Taller Reparac. de Automóviles Tipo D												■	□			
DEPÓSITOS																
Depósito Tipo A	□				□	□			□	□	□	1	■	□		◆
Depósito Tipo B	□				□	□			□	□	□	1	■	□		◆
Depósito Tipo C					*	*			*	*	*		■	□		◆
Depósito Tipo D					*	*			*	*	*		■	□		◆
Depósito Tipo E													■	□		◆
Depósito Tipo F													■	□		◆
SERVICIOS PÚBLICOS																
Terminal de Cargas								□		□		□				
Talleres Ferroviarios									■							
Planta Tratamiento Agua Potable						*			C							
Planta Tratamiento Líquidos Cloacales						*			C							
Usina						*			C							
Planta Tratamiento Resíduos Sólidos									C							
Cementerio																
Estación de Radio, Planta Transmisora					■	□	■	□								
Estudio de Radio	□			□	■	□	■	□								
Estudio de Televisión	□			□	■	□	■	□								
Central Telefónica	□			□		□		□								
Estación Metereológica																
Cárcel y Reformatorio (Tipo Abierto)							□		*							
Cárcel y Reformatorio (Tipo Cerrado)							□		*							
Cuartel																
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS																
Vivero de Flores y Plantas					□		□				□	1				■
Frigoríficos													*			
Quinta																
Tambo																
Apicultura													*			
Cereales, Oleaginosas y Forrajes													*			*
Chacra																
GANADERIA																
Cría e Inverne de Bovino, Ovino, Equino																
Cría e Inverne de Porcinos																

Z O N A A R E A	U R B A N A												B C				
	AU 2	AU 2/3		AU 3	AU 4	AU 5	AU 5.1	AU 5.2	AU 5.3	AU 6	AU 7	AU 8	AU 9	P	S		
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P			S	P
Tambos																	
Criaderos de Aves																	
Cría de Animales para Pielés																	
SILVICULTURA																	
Explotación de Bosques											<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Aserraderos							*				*			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Viveros de Arboles Forestales y Frutales					<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	1		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PESCA																	
Criadero y Vivero de Peces							<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	1				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

REFERENCIAS

- P Uso principal de la Parcela
- S Uso Secundario de la Parcela
- Uso Principal sobre todas la Vías
- Uso Secundario sobre todas las Vías
- C Uso Condicionado y/o sobre Vías Diferenciadas
- ◆ Uso Complementario de la Parcela
- * Uso que requiere Estudios Específicos

PLANILLA 4.2.1. USOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS - AREAS SUBURBANAS

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A											ZSR		PRM			
	AS 1	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	ASSI 1	ASSI 2	AS 3	AS 4	AS 5	AS 6	ASSI 7	P	S	P	S		
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P					S	P
RESIDENCIAL																	
Vivienda Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		◆	<input checked="" type="checkbox"/>								◆			◆
Vivienda Multifamiliar						<input type="checkbox"/>								◆			
Hogar de Niños		◆		◆										C			
Hogar de Ancianos		◆		◆										C			
Conventos														C			
Establec. de Pensión (hasta 8 plazas)																	
EDUCACIÓN																	
Establec. p/ Guardería y Jardín Infantes																	<input type="checkbox"/>
Establecimiento de Nivel Primario																	<input type="checkbox"/>
Establec. Secund., Universit. y Niv. Sup.																	<input type="checkbox"/>
Establec. para Educac. Parasistemática																	<input type="checkbox"/>

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A												ZSR		PRM			
	AS 1	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	AS 1.1	AS 1.2	AS 3	AS 4	AS 5	AS 6	AS 7							
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S
Establec. de Enseñanza Agropecuaria														■				□
Establec. de Enseñanza Diferenciada						C												*
Institutos y Academias						C												□
SANIDAD																		
Postas - Salas de Primeros Auxilios		□																C
Establec. sin Internac. (Consult. Externos)																		C
Establec. con Internac. (hasta 20 hab.)																		C
Establec. con Internac. (más de 20 hab.)		□																C
Establecimiento Especial		□																C
Establec. con Internac. p/ Enferm. Mentales																		C
CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO																		
Templo																		
Centro Cultural (hasta 250 m2 cubiertos)																		C
Biblioteca Central																		C
Biblioteca Barrial																		C
Museo (hasta 250 m2 cubiertos)																		C
Salón de Baile (hasta 500 m2 cub.)																		C
Salón de Baile (más de 500 m2 cub.)																		C
Salón de Fiestas (hasta 250 m2 cub.)																		C
Salón de Fiestas (más de 250 m2 cub.)																		C
Asociación Comunitaria																		C
Asociación Profesional																		C
Club Deportivo Cubierto																		C
Club Social																		C
Circo - Parques de Diversiones																		C
Gimnasio																		C
Hipódromo																		C
Autódromo																		C
Velódromo																		C
Club de Golf																		C
Club de Tiro																		C

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A												ZSR		PRM						
	AS 1		AS 1.1		AS 1.2		AS 1.3		AS 1.1 2		AS 3		AS 4		AS 5		AS 6		AS 7		
	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	
Club Hípico						<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
Club de Caza y Pesca						<input type="checkbox"/>															<input type="checkbox"/>
Estadio al Aire Libre						■												<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Club de Deportes al Aire Libre						■												<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	■
Auditorio, Anfiteatro, Entreten. al Aire Libre						■												<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	■
Teatro Cubierto, Cines						◆															
Autocine						*															
Natatorio Cubierto						◆															
Jardín Zoológico, Botánico		C				C		C									<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	■	
O F I C I N A S																					
Oficinas Públicas (Centrales)																					
Oficinas Públicas (Subsidiaria)																					
Oficina Profesional (hasta 25 m2)																					
Oficina Profesional (más de 25 m2)																					
Oficina General (hasta 20 m2)									◆	◆							<input type="checkbox"/>		◆		
Oficina General (más de 20 m2)																					
COMERCIOS Y SERVICIOS																					
Establec. de Hotelería (más de 8 plazas)		<input type="checkbox"/>							C	■	■							<input type="checkbox"/>	■		
Comercio Básico (hasta 45 m2)									C												
Comercio Básico (más de 45 m2)																					
Comercio Ocasional (hasta 15 m2)									C												
Comercio Ocasional (de 15 a 30 m2)										■	■									■	
Comercio Ocasional (más de 30 m2)		*								■	■									■	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo A										■	■									■	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo B										■	■									■	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo C										■	■									■	
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo D										■	■							C	■		
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo E										■	■							C	■		
Comercio Mayorista c/ Depósito Tipo F		*								■	■							C	■		
Corralón de Materiales		*								*	*							*	*		
Galería Comercial	C								C												

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A												ZSR		PRM						
	AS 1	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	AS 1.1	AS 1.2	AS 3	AS 4	AS 5	AS 6	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3		
U S O	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	
Mercado y Supermercado	C																				
Serv. de Alimentación (hasta 20 m2)	*																				
Serv. de Alimentación (más de 20 m2)	*																				
Servicios Personales (hasta 20 m2)																					
Servicios Personales (más de 20 m2)																					
Servicios de la Vivienda (hasta 20 m2)																					
Serv. de la Vivienda (más de 20 m2)																					
Servicios Financieros		*																			
Estaciones de Servicio	■																				
Lavadero de Autos																					
Lavadero de Camiones y Vehículos	C																				
Servicio de Estacionamiento	C																				
Servicio de Velatorios																					
I N D U S T R I A																					
Establecimiento Industrial Tipo A																					
Establecimiento Industrial Tipo B																					
Establecimiento Industrial Tipo C																					
Establecimiento Industrial Tipo D																					
Establecimiento Industrial Tipo E																					
Taller Reparac. de Automóviles Tipo A																					
Taller Reparac. de Automóv. Tipo B y C																					
Taller Reparac. de Automóviles Tipo D																					
D E P Ó S I T O S																					
Depósito Tipo A																					
Depósito Tipo B																					
Depósito Tipo C																					
Depósito Tipo D																					
Depósito Tipo E																					
Depósito Tipo F																					
S E R V I C I O S P Ú B L I C O S																					

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A												ZSR		PRM											
	AS 1		AS 1.1		AS 1.2		AS 1.3		AS 1.1		AS 2		AS 3		AS 4		AS 5		AS 6		AS 7					
	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S	P	S				
Terminal de Cargas									■		■				C		■		■		■		*			
Talleres Ferroviarios															■		■									
Planta Tratamiento Agua Potable															C	◆			*				*			
Planta Tratamiento Líquidos Cloacales															C	◆			*				*			
Usina															C	◆			*				*			
Planta Tratamiento Resíduos Sólidos															C	◆							*			
Cementerio															C				*				*			
Estación de Radio, Planta Transmisora															C				■					□		
Estudio de Radio															C											
Estudio de Televisión															C											
Central Telefónica															C											
Estación Metereológica																			■					□		
Cárcel y Reformatorio (Tipo Abierto)																			*				*			
Cárcel y Reformatorio (Tipo Cerrado)																			*				*			
Cuartel																							*			
EXPLORACIONES AGROPECUARIAS																										
Vivero de Flores y Plantas										□		□		◆	C			■			□		■			
Frigoríficos																		■					*			
Quinta																		■					■			
Tambo																			■				*			
Apicultura																							*			
Cereales, Oleaginosas y Forrajes																			■				■			
Chacra																							■			
GANADERIA																										
Cría e Inverne de Bovino, Ovino, Equino																							■			
Cría e Inverne de Porcinos																							■			
Tambos																								*		
Criaderos de Aves																							■			
Cría de Animales para Pieles																							■			
SILVICULTURA																										
Explotación de Bosques										■		■		■									■			
Aserraderos										■		■		■		C			■		■		■			
Viveros de Arboles Forestales y Frutales										■		■		◆	C				■		■		■			

Z O N A A R E A	S U B - U R B A N A												ZSR	PRM	
	AS 1	AS 1.1	AS 1.2	AS 1.3	AS 1.1 2	AS 3	AS 4	AS 5	AS 6	AS 7					
U S O	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S	P S
P E S C A															
Criadero y Vivero de Peces							■	■					■		■

REFERENCIAS

- P Uso principal de la Parcela
- S Uso Secundario de la Parcela
- Uso Principal sobre todas la Vías
- Uso Secundario sobre todas las Vías
- C Uso Condicionado y/o sobre Vías Diferenciadas
- ◆ Uso Complementario de la Parcela
- * Uso que requiere Estudios Específicos

4.2.2. Compatibilidad de Usos

Sólo se permitirán dos o más usos por parcelas, sean principales, o principales y secundario, siempre que sean compatibles entre sí de acuerdo a lo indicado en la Planilla 4.2.2. Usos Compatibles y Complementarios. (Ver planilla aparte)

4.2.3. Usos Complementarios

Se establecen como Usos Complementarios para cada uso principal, todos aquellos que sean compatibles con él, además de lo expresamente indicados en la **Planilla 4.2.2. Usos Compatibles y Complementarios**, ver planilla aparte .

4.2.4. Usos Complementarios Obligatorios

4.2.4.1. Espacio para Estacionamiento

Se exigirá espacio para estacionamiento a los establecimientos correspondientes a los usos principales indicados en la **Planilla 4.2.4.1. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Estacionamiento**, con las superficies mínimas especificadas en la misma.

La guarda y estacionamiento de cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Los módulos a que se hace referencia significan:

- ◆ **módulo automóvil:** 25 m² con lado menor igual o mayor a 2.50 m.
- ◆ **módulo camión:** 40 m² con lado menor igual o mayor a 3.20 m.

En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de 15 m², cuyo lado mínimo será igual o mayor a 2,50m.

Planilla 4.2.4.1. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Estacionamiento

USO PRINCIPAL		ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO
TIPO	CARACTERÍSTICAS	en función de Módulos o Superficies Mínimas
Vivienda localizada en AU 2 tramos de calle con premio	más de 8 unidades de vivienda u oficinas sin superar los 500 m ²	1 módulo de automóvil para el 80 % del total de las unidades
Vivienda Zonas AU 2, AU 3, AU 4 Zona AU 5	<ul style="list-style-type: none"> ◆ individual ◆ Colectiva ◆ individual 	1 espacio guarda-auto 1 módulo automóvil para el 80% de las unidades 1 espacio guarda-auto en vías principales, en las restantes calles optativo
Establecimiento Hotelería	<ul style="list-style-type: none"> ◆ más de 100 camas ◆ más de 50 camas 	1 módulo automóvil cada 6 camas o fracción 1 módulo automóvil cada 4 camas o fracción
Establecimiento Educativo Primario, Secundario, Universitario		10 % de la superficie total construida
Establecimiento Educativo Parasistemático	Superficie construida más de 200 m ²	10 % de la superficie total construida
Establecimiento sanitario sin internación Establecimiento Sanitario con internación	<ul style="list-style-type: none"> ◆ más de 200 m² ◆ a partir de 200 m² o Nivel Complejidad III 	20 % de la superficie total construida 1 módulo automóvil cada 10 camas o fracción 1 módulo automóvil cada profesional 1 módulo camión
Club Deportivo		10 % de la superficie total del terreno
Espectáculos y entretenimientos al aire libre		10 % de la superficie total del terreno
Oficinas Públicas sin acceso significativo de público con acceso significativo de público	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Superficie construida más de 200 m² ◆ Superficie construida más de 200 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 10 % de la superficie total construida ◆ 10 % de la superficie total construida

4.2.4.2 Espacio para Carga y Descarga

Se exigirá espacio para estacionamiento a los establecimientos correspondientes a los usos principales indicados en la **Planilla 4.2.4.2. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Carga y Descarga**.

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

Planilla N° 4.2.4.2. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Carga y Descarga.

U S O P R I N C I P A L			
TIPO	C A R A C T E R Í S T I C A S		
	Superficie Cu- bierta Total	Superficie Desti- nada a Depósito	Espacio Requerido en mó- dulos camión
Comercio Mayorista Tipo A ó B	Cualquiera	más de 50 m2	1
Comercio Mayorista Tipo C ó D ó E	Cualquiera	Cualquiera	1 de 250 a 1.000 m2 2 de 1.000 a 2.500 m2 3 de 2.500 a 5.000 m2 4 de 5.000 a 10.000 m2
Establecimiento Industrial Tipo B ó C	Cualquiera	más de 100 m2	1
Establecimiento Industrial Tipo D ó E	Cualquiera	Cualquiera	1 hasta 1.000 m2 2 de 1.000 a 2.500 m2 3 de 2.500 a 5.000 m2 4 de 5.000 a 10.000 m2
Depósito Tipo A ó B	Cualquiera	más de 50 m2	1
Depósito Tipo C ó D ó E	Cualquiera	Cualquiera	1 hasta 1.000 m2 2 de 1.000 a 2.500 m2 3 de 2.500 a 5.000 m2 4 de 5.000 a 10.000 m2
Mercados y Supermercados	más de 1.000 m2	Cualquiera	1 vez la superficie total 1 módulo camión

4.2.5. Usos No Conformes

4.2.5.1. Clasificación por Tipo

Se establecen cinco tipos de usos no conformes:

TIPO I Todo establecimiento destinado total o parcialmente a un uso no permitido, ni como principal ni como secundario, en el área donde esté localizado, de acuerdo a lo establecido en 4.2.1.

TIPO II Todo establecimiento destinado a dos o más usos no compatibles, de acuerdo a lo establecido en 4.2.2.

TIPO III Todo establecimiento que no cuenta con el uso complementario obligatorio, del uso al cual está destinado total o parcialmente, de acuerdo a lo establecido en 4.2.4.

TIPO IV Todo establecimiento destinado total o parcialmente a un uso permitido en carácter de secundario en el Área donde esté localizado, siempre que en la misma parcela no se desarrolle otro uso, permitido en carácter de principal en dicha Área.

TIPO V Todo establecimiento destinado a dos o más usos, permitidos sólo en carácter de secundarios, en el Área donde esté localizado,

A los efectos de esta clasificación, se considerarán como distintos usos, a cada uno de los indica-

dos en la Planilla N° 4.2.1.

4.2.5.2. Restricciones

Los establecimientos correspondientes a usos no-conformes, podrán ser afectados según su grado de perturbación, por las siguientes restricciones:

- A. No podrán reinstalarse, cuando se haya producido la interrupción de la actividad correspondiente durante un período mayor al de 1 año, ya sea por desocupación, cambio de firma o venta.
- B. Sólo podrán cambiar su uso, por otros que sean permitidos en el Area correspondiente.
- C. Sólo podrán realizar ampliaciones o remodelaciones, que afecten a un porcentaje de la superficie destinada al uso no conforme que según los casos, podrá variar entre un 0 % y un 20 %.
- D. Sólo podrán realizar reparaciones que resultan imprescindibles, de lo destruido o deteriorado por daño o destrucción parcial que afecten a un porcentaje de la superficie destinada al uso no conforme que, según los casos, podrán variar entre un 20 % y un 70 %.
- E. Sólo podrán continuar sus actividades siempre que se adecúen a las reglamentaciones vigentes. En caso contrario deberán cesar las mismas definitivamente, o se producirá la erradicación de los mismos en plazos que, según los casos, variarán entre 5 y 20 años, a partir de la vigencia del presente Código.

4.2.5.3. Clasificación por Grado de Perturbación

Se establecen tres grados de usos no conforme, de acuerdo a la perturbación que causen al entorno:

- GRADO 1:** Corresponde a los establecimientos que producen un grado máximo de perturbación a su entorno.
- GRADO 2:** Corresponde a los establecimientos que producen un grado importante de perturbación a su entorno.
- GRADO 3:** Comprende a los establecimientos que producen un grado moderado de perturbación a su entorno.

La Planilla N° 4.2.5.3. Restricciones por Grado de perturbación indica el tipo y magnitud de las restricciones correspondientes a cada uno de los Grados de Perturbación establecidos.

Planilla N° 4.2.5.3. Restricciones por Grado de Perturbación.

GRADO DE PERTURBACIÓN	R E S T R I C C I O N E S				
	A	B	C	D	E
1	Corresponde	Corresponde	Corresponde (valor = 0 %)	Corresponde (valor = 20 %)	Corresponde
2	Corresponde	Corresponde	Corresponde (valor = 0 %)	Corresponde (valor = 20 %)	- - -
3	Corresponde	Corresponde	Corresponde	Corresponde	- - -

GRADO DE PERTURBACIÓN	R E S T R I C C I O N E S				
	A	B	C	D	E
			(valor = 0 % a 20 %)	(valor = 20 % a 70 %)	

4.2.5.4. Grado de Perturbación según Tipo

4.2.5.4.1. Tipo I

El grado de perturbación de los Establecimientos Comercio Mayorista y Depósitos (incluye corrales de Materiales), Establecimientos Industriales y Taller de Reparaciones de Automóviles y Explotaciones Agropecuarias se detalla en las Planillas:

Nº 4.2.5.4.1. (a) Grado de Perturbación - Comercios Mayoristas y Depósitos.

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	A R E A D E L O C A L I Z A C I Ó N											
	AU 2	AU 3	AU 4	AU 5	AU 6	AU 7	AU 8	AS 1	AS 2	AS 3	AS 6	Z. SR
A	2	2	UP	UP	3	1	UP	3	UP	UP	1	1
B(x)	1	1	2	UP	3	1	1	3	UP	UP	1	1
C	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP	UP	UP
D	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP	2	UP
E	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP	2	2
F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	UP

(x) Se debe asimilar a esta categoría el uso definido como **Corralón de Materiales**.

UP Uso Permitido.

1 Grado de Perturbación 1

2 Grado de Perturbación 2

3 Grado de Perturbación 3

Nº 4.2.5.4.1. (b) Grado de Perturbación - Establecimientos Industriales y Talleres de Reparación de Automóviles.

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	A R E A D E L O C A L I Z A C I Ó N											
	AU 2	AU 3	AU 4	AU 5	AU 6	AU 7	AU 8	AS 1	AS 2	AS 3	AS 6	Z. SR
A	UP	UP	UP	UP	3	UP	UP	3	UP	UP	3	3
B	2	2	UP	UP	3	UP	UP	3	UP	UP	3	3
C	1	1	2	UP	3	1	UP	1	UP	UP	2	2
D	1	1	1	1	1	1	UP(x)	1	UP	UP	2	2
E	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	UP

UP Uso Permitido

1 Grado de Perturbación 1

2 Grado de Perturbación 2

3 Grado de Perturbación 3

(x) Talleres según 1.3.4.(b)

Nº 4.2.5.4.1. (c) Grado de Perturbación - Explotaciones Agropecuarias

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	ÁREA DE LOCALIZACIÓN											
	AU 2	AU 3	AU 4	AU 5	AU 6	AU 7	AU 8	AS 1	AS 2	AS 3	AS 6	Z. SR
VIVEROS	1	1	3	UP	UP	UP	1	3	1	1	UP	UP
QUINTAS	1	1	1	2	UP	2	1	3	1	1	UP	UP
CRIADEROS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP
TAMBOS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP
ESTABLOS Y CABA-LLERIZAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	UP	UP
CHACRAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	UP

UP Uso Permitido

1 Grado de Perturbación 1

2 Grado de Perturbación 2

3 Grado de Perturbación 3

4.2.5.4.2. Tipo II

Quando por lo menos uno de los usos pertenezca a Industria Tipo B, Comercio Mayorista Tipo F ó Depósito Tipo F, el establecimiento se encuadra en Grado de Perturbación 1. Todos los demás casos se encuadran en Grado de Perturbación 3.

4.2.5.4.3. Tipo III, IV, y V.

Todos los casos correspondientes a los Tipos III, IV y V se encuadran en Grado de Perturbación 3.

4.2.6. Espacios a Ceder al Municipio

Los propietarios que propongan subdivisiones de tierras tendrán como obligación ceder a la Municipalidad de General Pico, libre de todo cargo, los Espacios destinados a USOS PUBLICOS; incluyendo la totalidad del Espacio requerido para Vías Públicas en un mínimo del 5% hasta un máximo del 10% de la extensión a parcelar. Quedarán exceptuados de esta obligación aquellos Propietarios de inmuebles que en oportunidad de una Subdivisión anterior, hubiesen sufrido la cesión que prescriben dichas normas; siempre que se haya cubierto el porcentual que requieren estas Normas.

4.3. Ocupación

Se establecen como normas de ocupación del suelo para toda parcela, según Zona., Area o Banda de Circulación en la cual se localiza, las especificadas en 5.; 6.; y 7.; salvo las excepciones que se

indican a continuación para las parcelas destinadas a la localización de establecimientos :

- a) **Guardería y Jardín de Infantes, Educación de Nivel Primario y Secundario:** se aplicará un F.O.S. del 40 %.
- b) **Sanitarios con Internación:** se aplicará un F.O.S. del 50%.
- c) **Salas de Espectáculos y Galerías Comerciales:** se aplicará un F.O.S. del 100% siempre que se satisfagan los requerimientos de iluminación y ventilación en forma cenital, y las Normas de Servicios contra Incendios que estipule el Código de Edificación.
- d) **Mercados y Supermercados:** se regirán por las disposiciones que establezca la Ordenanza sobre Establecimientos para Actividades Comerciales y de Servicio Especiales (ACSE).
- e) **Guarda coches:** 80%, debiendo respetar las disposiciones al respecto para cualquier edificación sobre Corazón de Manzana y las correspondientes a Normas de Seguridad para el servicio contra Incendios y/o siniestros.

4.4. Espacio Urbano

4.4.1. Tipos de Areas Descubiertas

Las áreas descubiertas comprendidas entre volúmenes edificados, podrán ser clasificadas, según sus características y según las prescripciones del presente Título, como Espacio Urbano y como Patios Auxiliares.

a) Forma de Medir las Areas Descubiertas

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

En el caso de que el área descubierta de una parcela resulta lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una paralela distante 0,15 m del eje divisorio entre las parcelas.

b) Arranque de las Areas Descubiertas.

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

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

c) Prohibiciones Relativas a las Areas Descubiertas.

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, translúcidos o transparentes.

4.4.2. Conformación del Espacio Urbano

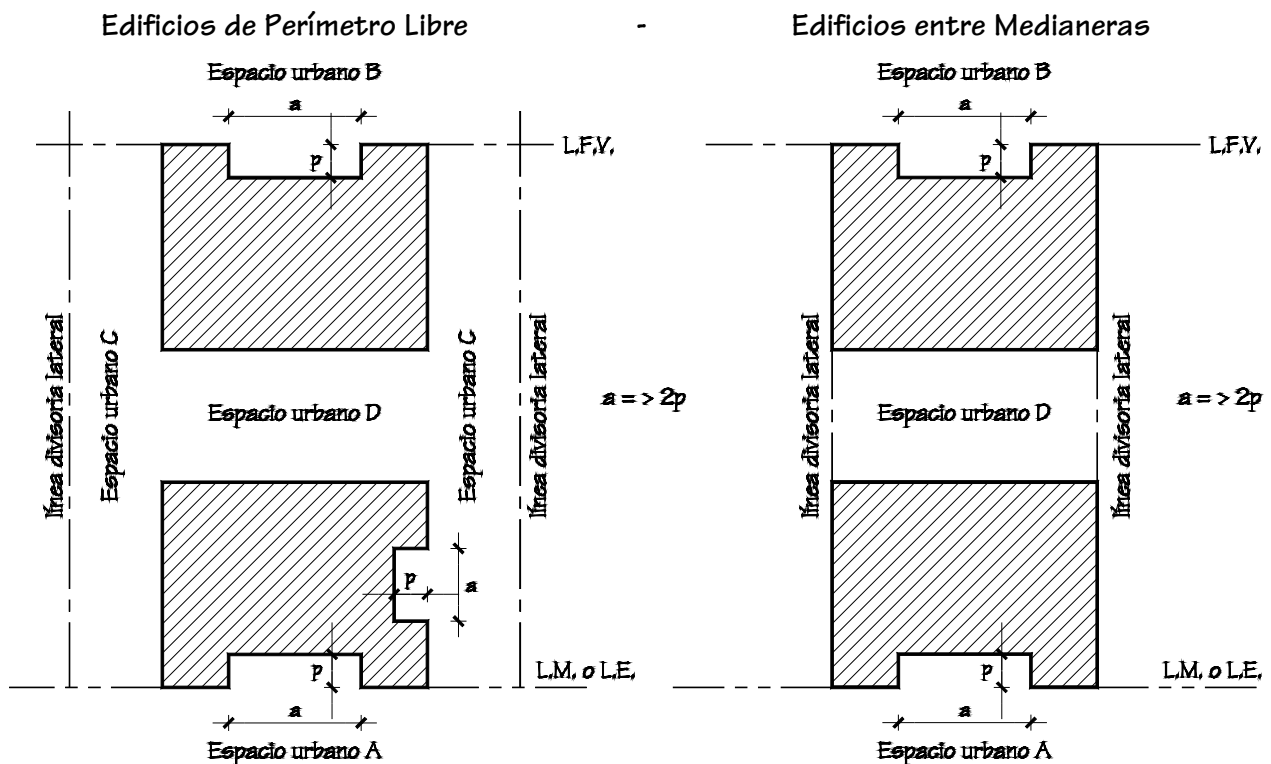
Se considera como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales, y el comprendido entre di-

chas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

- b) El espacio interior de la manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el interior de la manzana.

Figura N° 1 - ESPACIO URBANO



- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a uno o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, siempre que cumpla la relación "R" que se especifique para cada Area.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados, siempre que la abertura (r) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio; según se ilustra en la figura N° 1.

4.4.3. Funciones del Espacio Urbano

Los locales de 1ra. clase definidos en el **Capítulo X, Art. 75 (a) del Código de la Edificación** deberán ventilar e iluminar el espacio urbano cuando el edificio de que forman parte supere los 9,00 metros de altura sobre el nivel de la parcela.

4.4.4. Conformación de Patios Auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas dentro de uno, o entre varios volúmenes

construidos en una parcela, que por sus dimensiones no son aptos para conformar el espacio urbano tipo D, pero que cumplimentan las siguientes disposiciones:

- a) Sus lados y superficies se relacionan con la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$R_p = h/d = 3$$

siendo h = la altura de los paramentos enfrentados y

d = la distancia que debe existir entre los mismos, y que será constante en toda la altura del patio.

En casos de paramentos de diferente altura el valor de h será igual a la semi-suma de las alturas de ambos paramentos.

- b) Su superficie mínima es igual a:

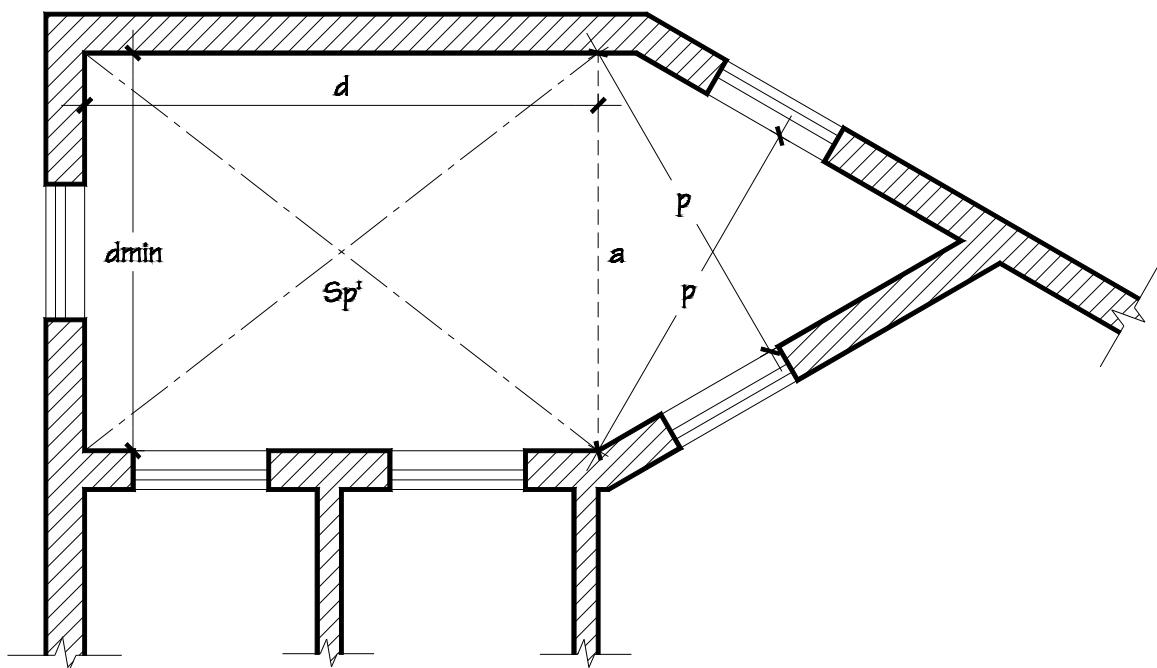
$$S = d^2$$

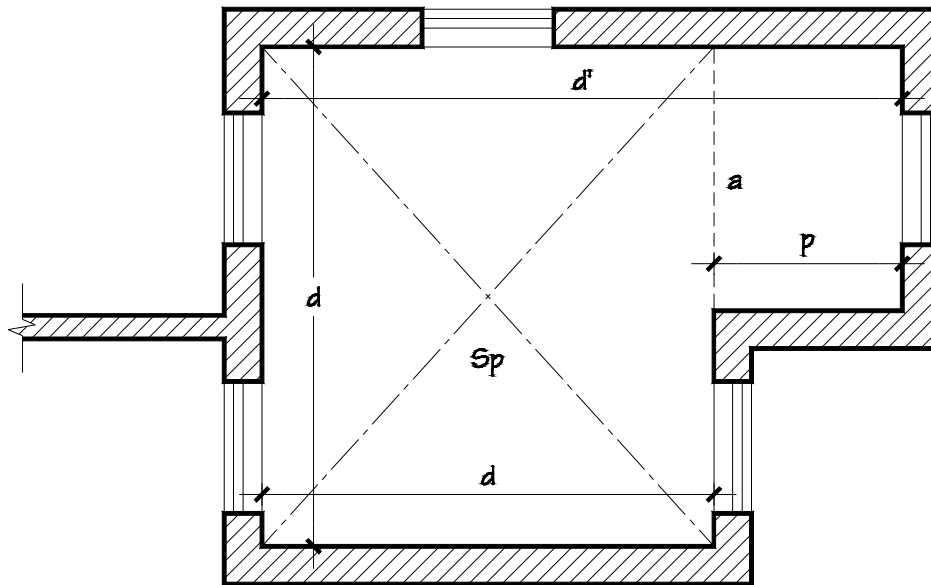
siendo d = al lado mínimo del mismo, obtenido según la relación R , y no pudiendo nunca ser menor que 3,00 m.

- c) Se admitirán paramentos curvos, siempre que se respete la relación R_p , en la cual la dimensión d , corresponda al menor diámetro de cualquier sección horizontal del patio.
- d) Se admitirán extensiones apendiculares para proveer iluminación y ventilación natural, siempre que la distancia d' , desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen a patio, a otro que enfrente, cumpla con lo establecido en el inciso a).

La abertura a de unión con el patio deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad p de estas extensiones, según se ilustra en la **Figura N° 2**. La superficie de las extensiones apendiculares no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

Figura N° 2 - PATIOS AUXILIARES





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

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

$$a_{\min} \geq 4,00 \text{ m}$$

$$S_p = d_{\min}^2$$

$$a \geq 2p$$

4.4.5. Funciones de los Patios Auxiliares.

Los locales de 1ra y 2da Clase definidos en el **Capítulo X, Art. 75 a) y b) del Código de la Edificación** podrán ventilar e iluminar a Patios Auxiliares y sus extensiones apendiculares cuando el edificio que los contiene no supere los 9,00 metros de altura sobre el nivel de la parcela.

4.4.6. Edificios entre Medianeras

4.4.6.1. Espacio de Desarrollo

Los edificios entre medianeras se desarrollarán dentro del espacio comprendido por los cuatro planos límite que se detallan a continuación, según se ilustra en la **Figura N° 3**.

- un plano vertical que pasa por la L.E. = L.M.⁷
- un plano vertical que pasa por la L.F.V.⁸
- un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en a) al plano indicado en b), y que guarda en todos sus puntos una relación

$$R = h / d$$

siendo: **h** = altura a cota de la parcela ;

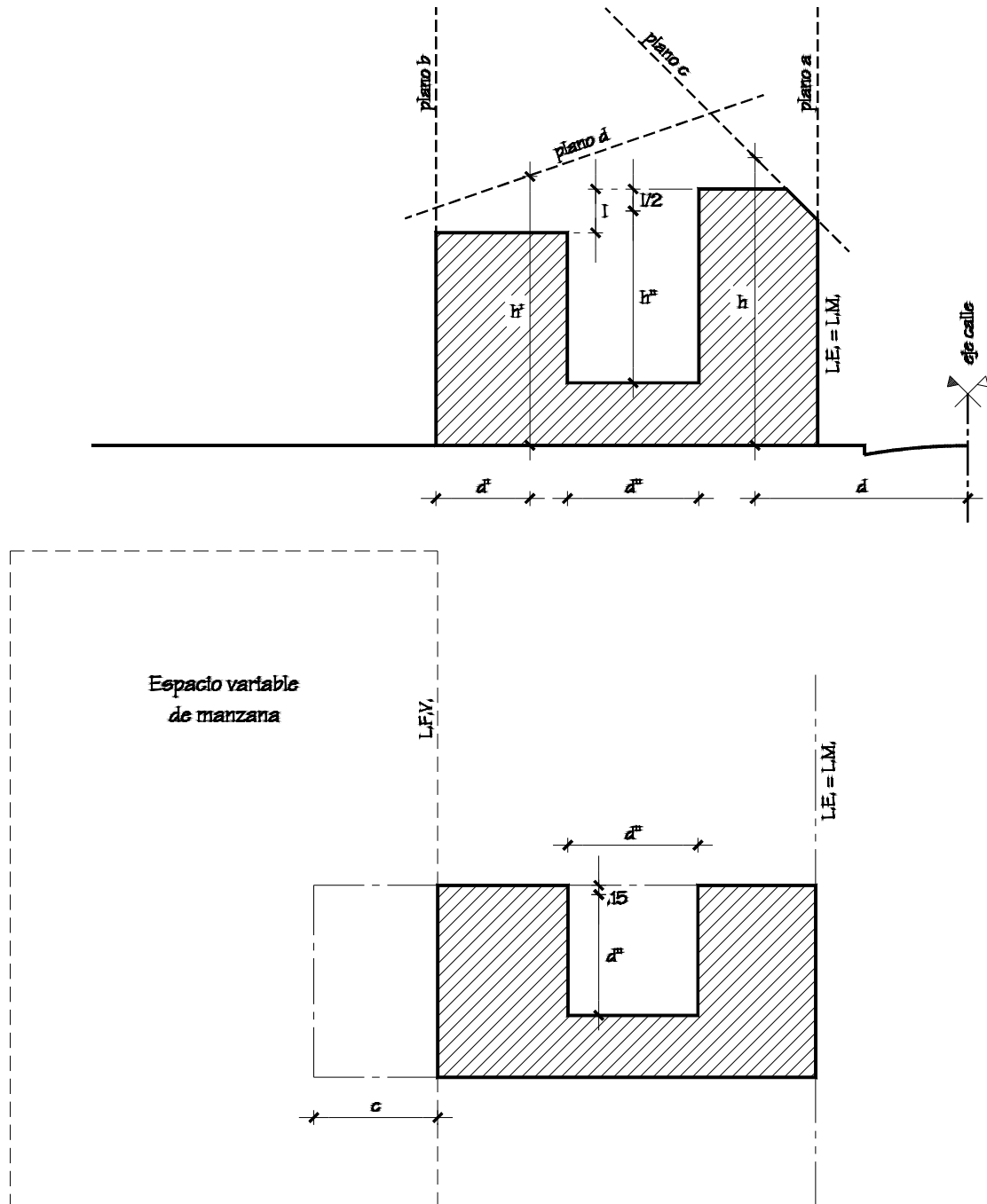
d = distancia a eje de calle, y

R = valor que se establece para cada Area.

⁷ L.E.: Línea de Edificación; L.M.: Línea Municipal

⁸ L.F.V.: Línea de Fondo Variable

Figura N° 3 - EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS



- d) un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en b) al plano indicado en a), y que guarda en todos sus puntos una relación.

$$R' = h' / (d' + 2c)$$

siendo: h' = altura a cota de la parcela;

d' = distancia a L.F.V.;

c = distancia longitudinal del fondo > 6 m.; y
 R' = valor que se fija para todas las Areas = 1.

4.4.6.2. Espacios Urbanos Internos.

Los edificios entre medianeras podrán conformar espacios urbanos internos, o sea áreas descubiertas dentro de uno o entre varios volúmenes de la misma parcela, siempre que los mismos guarden en todos sus puntos una relación.

$$R'' = h''/d''$$

siendo: h'' = altura del espacio conformado ;

d'' = distancia entre paramentos enfrentados que en ningún caso podrán ser menor a 6 m.;

R'' = valor que se fija en todas las Areas = 1.

A tal fin :

- ♦ Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura h'' será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.
- ♦ Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a la de los paramentos que las enfrentan.

4.4.6.3. Alturas de Edificación en Parcelas de Esquina.

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes posibilitan distintas alturas de edificación, la altura mayor podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor, hasta una distancia máxima de 20,00 m, medidos a partir de la intersección virtual de las dos L.M.

4.4.6.4. 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 para cada calle.

4.4.6.5. Altura de Edificación en Edificios de Planta Baja Libre.

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta libre, las alturas indicadas en el párrafo 4.4.6.1. se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela ni encerrar más de 20 % de la superficie total de la planta libre, medida desde la L. E. hasta la L. F. V.

La planta libre no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y parqueización.

4.4.6.6. Obras por Fuera de los Planos Límite.

Por fuera de los planos límite, sólo podrán sobresalir los balcones y voladizos autorizados por el

Código de la Edificación, así como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, señales de balizamiento y similares, cuando sean exigidos por las autoridades competentes.

4.4.7. Edificios de Perímetro Libre

Los edificios de perímetro libre tienen modalidades distintas de desarrollo según sus componentes morfológicos.

4.4.7.1. Espacio de Desarrollo del Basamento.

Los basamentos se desarrollan dentro del espacio comprendido por los tres planos límite que se detallan a continuación, según se ilustra en la **Figura N° 4**.

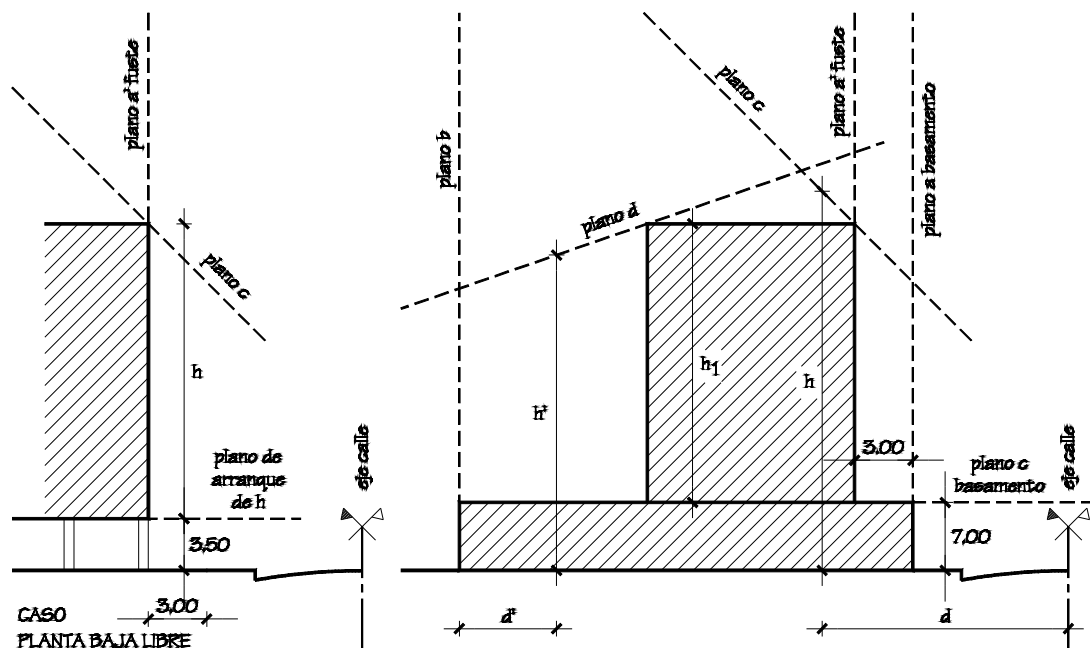
- idem art. 4.4.6.1. a)
- idem art. 4.4.6.1. b)
- Un plano horizontal que pasa por la altura máxima del basamento con respecto a cota de parcela, que se fija en 7 m. para el AU 2 y AU 2/3 (optativo).

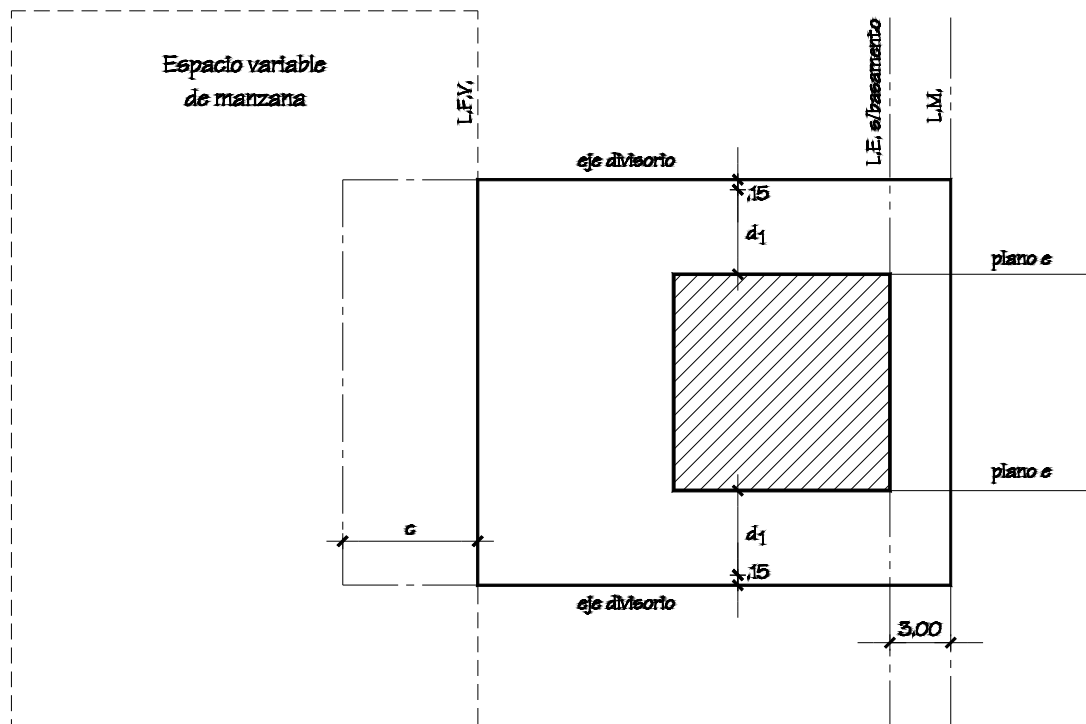
4.4.7.2. Espacio de Desarrollo del Fuste.

Los fustes se desarrollan dentro del espacio comprendido por los planos límite que se detallan a continuación, según ilustra en la **Figura N° 4**

- idem art. 4.4.6.1. a) L.E. retirada 3m de L.M. para el fuste, a' .
- idem art. 4.4.6.1. b)
- idem art. 4.4.6.1. c)

Figura N° 4 - EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE





d) ídem art. 4.4.6.1. d)

e) Planos verticales paralelos a las líneas divisorias de la parcela, que guardan en todos sus puntos una relación

$$R_1 = h_1/d_1$$

siendo: h_1 = altura de los paramentos laterales.

d_1 = distancia a ejes divisorios laterales que en ningún caso puede ser inferior a 4 m.

R_1 = valor que se establece para cada Area.

4.4.7.3. Espacios Urbanos Internos.

Los edificios de perímetro libre podrán conformar espacios urbanos internos, de acuerdo con lo detallado en 4.4.6.2.

4.4.7.4. Alturas de Edificación en Casos Especiales.

Para edificios de perímetro libre corresponden las normativas especificadas en 4.4.6.3. y 4.4.6.4.

4.4.7.5. Alturas de Edificación en Edificios de Planta Baja Libre.

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opte por la planta baja libre, las alturas indicadas en el párrafo 4.4.7.1. se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio interior de manzana con el de la vía pública, permitiéndose sólo-

mente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá encerrar más de 20% de la superficie total de dicha planta libre. La misma no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que no sean circulación peatonal y parquización.

4.4.7.6. Obras por Fuera de los Planos Límite.

Para edificios de perímetro libre corresponde la normativa indicada en 4.4.6.6., con la salvedad de que las salientes de balcón en fachadas laterales, serán:

salientes $d_1 / 10$

4.4.7.7. Mancomunidad de Espacio Aéreo.

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrá constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas, podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecer por sobre la altura máxima permitida en el Distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitaciones de altura.

4.5. Mejoras

4.5.1. Edificaciones

Todos los parametros exteriores de las edificaciones deberán estar terminados arquitectónicamente y en buen estado de conservación.

4.5.2. Veredas

Todas las parcelas baldías o edificadas de las Areas: AU 1, AU 2, AU 3, AU 4, AU 5 y AU 8 deberán contar con vereda de material antideslizante de un mínimo de 1 m de ancho a partir de la línea municipal.

Las parcelas frentistas a calles pavimentadas o con instalación de cordón cuneta deberán además, parquizar o completar con baldosas el espacio restante hasta el cordón, pudiendo liberar una franja paralela al mismo de hasta 1,50 m. de ancho máximo a manera de cantero corrido.

4.5.3. Cerramiento sobre la Línea Municipal

Todas las parcelas de la áreas AU 1, AU , AU 3, AU 4, AU 5 y AU 8 con edificaciones total o parcialmente retiradas de la línea municipal deberán contar con un cerco vivo o de cualquier otro ti-

po aceptado por la Dirección de Obras Públicas y Catastro de altura inferior a 1,10 m. Todas las parcelas baldías de la áreas mencionadas deberán contar con un cerco opaco de material resistente y de un alto no menor de 1,50 m.

Los cercos materializados con alambrados o verjas de cualquier material mantendrán limitación de altura.

4.5.4. Tratamientos de los Retiros

Todas las parcelas de la Areas AU2, AU 3, AU 4, AU 5, AU 7 y AU 8 con retiros de edificación de frente o laterales, deberán tener las superficies de piso visibles desde la vía pública, parqueadas o terminadas con solados artificiales.

4.6. Disposiciones Especiales (Ord. 139/97)

Se admitirán subdivisiones con calles y parcelas de dimensiones menores a las permitidas, siempre que resulten de un proyecto particularizado y deberán cumplir con una serie de requisitos de acuerdo a lo que establece la ORDENANZA N° 139/97 sobre Modificaciones al Título 4.6 del Capítulo 4 Normas Generales, del Plan Regulador.

Los planes particularizados de vivienda, que tienden a fomentar la construcción de grupos de viviendas individuales, se dividirán en dos tipos de emprendimiento, los "Micro Planes de Vivienda Individual (MPVI)", de "hasta seis (6) unidades" y "Planes de Vivienda Individual (PVI)", de "más de seis (6) unidades", los que deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

4.6.1. Micro Planes de Vivienda Individual - MPVI

4.6.1.1. Localización:

Exclusivamente: AU5

4.6.1.2. Parcelas:

Lado mínimo: 8,00 m

Sup. mínima: 240,00 m²

Retiro de frente: 2,00 m

Retiro de contrafrente: 7,00 m

Espacio para estacionar: 15,00 m²

4.6.1.3. Ocupación del Suelo

F.O.T. 0,85

F.O.S. 0,60

4.6.1.4. Disposiciones Especiales

Se requerirá para la aprobación del emprendimiento, el compromiso de la construcción de las unidades de vivienda, como condición "Previa a la subdivisión de las parcelas", la que se autorizará únicamente al cumplir el certificado Final de Obra, que extiende la Dirección de Obras Particu-

lares.

4.6.2. Planes de Vivienda Individual - PVI

4.6.2.1. Localización

Preferentemente en AU7

4.6.2.2. Parcelas

Lado mínimo: 10,00 m

Sup. mínima: 200,00 m²

Retiro de frente: 2,00 m

Retiro de contrafrente: 5,00 m

Espacio para estacionar: 15,00m²

4.6.2.3. Ocupación del Suelo

F.O.T. 0,80

F.O.S. 0,60

4.6.2.4. Infraestructura

Será condición de su aprobación la ejecución de toda la infraestructura con que cuenta la ciudad, pudiendo considerar según su magnitud, la concreción o no de la carpeta asfáltica.

Se requerirá para la aprobación del emprendimiento, el compromiso de la construcción de las unidades de vivienda, como condición "Previa a la subdivisión de las parcelas", la que se autorizará únicamente al cumplir el certificado Final de Obra, que extiende la Dirección de Obras Particulares.

4.6.2.5. Espacio Verde

Todo emprendimiento de más de 10 unidades de vivienda, deberá dejar como espacio verde Municipal un equivalente al 15% de la superficie de las parcelas, redondeándolas a una "parcela en más".

Si el conjunto de viviendas supera las ochenta (80) unidades, el espacio verde deberá ocupar preferentemente una mini-manzana.-

4.6.2.6. Disposiciones Especiales

Se requerirá para la aprobación del emprendimiento, el compromiso de la construcción de las unidades de vivienda, como condición "Previa a la subdivisión de las parcelas", la que se autorizará únicamente al cumplir al certificado Final de Obra, que extiende la Dirección de Obras Particulares.

4.6.3. Disposiciones Complementarias

La Dirección de Planeamiento será la encargada de efectuar los estudios de impacto urbano, que produzcan los emprendimientos, de Planes Particularizados de vivienda, que será condición previa a la aceptación o no de los proyectos propuestos.-

4.7. Actividades Comerciales y de Servicio Especiales (ACSE)

Se crea una Zonificación Especial con sus respectivas Normas Especificas según lo que dispone la Ordenanza 093/97, destinada a Regular la Localización de todo emprendimiento que por su magnitud genere un movimiento de público, vehículos particulares y de carga, requerimientos de estacionamiento, carga y descarga o necesidades de infraestructura que repercutan en los linderos, zona o Ciudad toda.

4.8. Actividades Comerciales y de Servicio, Especiales (ACSE) Ord. 093/97

4.8.1. Alcances

Regulará el Asentamiento de Nuevos Emprendimientos Comerciales y de Servicio Especiales - ACSE, como así también la modificación y/o posible ampliación de Establecimientos Comerciales ya existentes, que sean pasibles de reconvertirse en Emprendimientos Comerciales y de Servicio Especiales - ACSE.-

4.8.1.1. Categorizaciones de ACSE:

Se definen los ACSE, por GRADOS, que responden a distintas, actividades, niveles de complejidad y destino en el uso, con relación a su entorno inmediato y la ciudad como un todo.-

4.8.1.1.1. ACSE Grado 01

Están denominados como A.C.S.E. Grado 01, a las actividades centradas en el rubro comercial general y de alimentos, ya sean estos, frescos, conservados, preparados, etc., pero que por sus características signifiquen enormes volúmenes de venta y comercialización de múltiples renglones y servicios.

Se definen los siguientes Rubros:

HIPERMERCADOS - SUPERMERCADOS - MERCADOS - CENTRO DE VENTAS, COMPRAS - etc. y toda otra Actividad o Rubro que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible incluir en la Denominación ACSE Grado 01.

4.8.1.1.2. ACSE Grado 02

Están denominados como ACSE Grado 02, a las actividades centradas en el rubro depósitos, con movimiento de transportes de distintos tamaños etc., pero que por sus características de importantes volúmenes depositados, requieren vías especiales y producen distintos tipos de molestias a linderos, al área y la ciudad toda.

Se definen los siguientes Rubros:

ASERRADEROS - MADERERAS - CORRALONES DE MATERIALES - DEPOSITOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS - DEPOSITOS VARIOS, etc., y toda otra Actividad o Rubro que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible incluir en la Denominación ACSE Grado 02.-

4.8.1.1.3. ACSE Grado 03

Están denominados como ACSE Grado 03, a las actividades centradas en el rubro de Espectáculos Públicos "pueden estar ubicados en la zona de expresa prohibición y condicionada", LAS QUE TENDRAN IDEFECTIBLEMENTE ESTUDIOS MUY PARTICULARIZADOS, definiéndose los siguientes Rubros:

CINES - AUTOCINES - TEATROS - DISCOTECAS - CLUBES DEPORTIVOS, SOCIALES, CULTURALES - etc., y toda otra Actividad o Rubro que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible incluir en la Denominación ACSE Grado 03.-

4.8.1.1.4. ACSE Grado 04

Están denominados como ACSE Grado 04, a las actividades que por sus características sea considerado como Servicios al Automotor, y como tales se ubican en sectores estratégicos, fundamentalmente sobre vías de importancia, en esta categoría la superficie cubierta es independiente de la localización, definiéndose los siguientes Rubros:

ESTACIONES DE SERVICIO - AGROSERVICE - TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS, DE MAQUINARIAS AGRICOLAS E IMPLEMENTOS PARA EL CAMPO - LAVADEROS DE AUTOS Y CAMIONES - GOMERIAS - VENTA DE AUTOMOVILES, MOTOCICLETAS, CAMIONES, etc., y toda otra Actividad o Rubro que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible incluir en la Denominación ACSE Grado 04.-

4.8.1.1.5. ACSE Grado 05

Están denominados como ACSE Grado 05, a las actividades comerciales, depósitos, etc. que por sus características son establecimientos que se pueden considerar peligrosos o directamente nocivos ante situaciones límite, definiéndose los siguientes Rubros:

DEPOSITOS DE PLAGUICIDAS, HERBICIDAS, FUNGUICIDAS U OTRO PRODUCTO QUIMICO PELIGROSO A JUICIO DEL DEPARTAMENTO DE BROMATOLOGIA, y toda otra Actividad o Rubro que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible incluir en la Denominación ACSE Grado 05.-

NOTA: Quedan expresamente excluidos de calificación como ACSE, todas los establecimientos de transformación, que reciban la calificación como INDUSTRIAS. Las que deben radicarse indefectiblemente en el Parque Industrial o en Areas que a tal fin defina la Dirección de Planeamiento, con aprobación del CACIU y ratificación por ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de General Pico.-

4.8.2. Habilitaciones de ACSE

Por las características de estos emprendimientos no habrá renovación automática de habilitación comercial. La habilitación será definida por un tiempo límite entre un "MINIMO" y un "MAXIMO", que estará en un todo conforme a la inversión efectuada y al impacto urbano producido. Esta habilitación será "a la actividad que se desarrolla en un predio definido", independientemente de la Razón Social o los cambios de esta:

- a.- Tiempo mínimo de habilitación 5 años.-
- b.- Tiempo máximo de habilitación 20 años.-

Para renovar estos plazos de habilitación, se deberá efectuar un estudio del impacto urbano producido durante el plazo que estuvo habilitado el ACSE, este estudio deberá ser controlado

por la Dirección de Planeamiento, emitiendo indefectiblemente un informe con opinión. Posteriormente en la Asamblea del CACIU, tendrán oportunidad de tratar el tema las distintas Entidades Intermedias, allí representadas. La/s propuesta/s que hubiere, serán elevadas al Honorable Consejo Deliberante para que defina o no, el nuevo plazo de habilitación.-

4.8.3. Localización

Todo Nuevo Empeñamiento Tipo ACSE, Grado 01, 02, 03, 04 y 05. Cuando supere la SUPERFICIE MINIMA de 1.000 m² Cubiertos y su comercialización o servicios sean los especificados, debe responder a la zonificación prevista en la **Figura 8.2**⁹, en un todo con lo exigido en la presente Ordenanza y respetar el Plan Regulador que esté en vigencia en el momento de la radicación efectiva.-

4.8.3.1. Area Destinada para ACSE - Grado 01, 02, 03 y 04

Se definió un área, que contenga todos los requerimientos de infraestructura, y que además su impacto sobre el tejido urbano sea lo menos traumático posible.-

Se considera óptimo el sector de la zona Sur de la ciudad, fundamentalmente adyacente a la Ruta Prov. N° 1 (Av. de Circunvalación) en el lado sudeste, interrumpida en el área afectada por el aeropuerto de la ciudad (área de sobrevuelo de aviones), continuando la rotonda del "aeroplano" lado sudoeste, (Ruta Prov. Nro. 102) y la Av. de Circunvalación Sudoeste, en ambos lados (Ruta Prov. N° 101), hasta la calle 319.-

4.8.3.2. Area Destinada para ACSE - Grado 04

Sus características "fundamentalmente de servicio de ruta y ciudad", pretenden erradicarlas paulatinamente del centro de la ciudad y en sectores donde originan problemas de tránsito, rotura de pavimento, etc. definiendo que se instalen sobre Rutas y Av. de Circunvalación, debiendo respetar las leyes y reglamentaciones de Vialidad Provincial. Estos ACSES (Grado 04) no deben cumplir necesariamente con 1.000 m² construidos, su sola actividad los define.-

En el caso de venta de automotores, camiones, máquinas agrícolas, etc. donde "la totalidad de las unidades en comercialización, ya sean nuevas, usadas, en consignación, etc." deben estar dentro del predio, serán habilitadas por una capacidad máxima de vehículos.-

Las estaciones de Servicio "no podrán expender combustible en aceras, calzadas, etc.". Este expendio debe efectuarse indefectiblemente "en el interior del predio", respetando linderos y el espacio público.-

4.8.3.3. Area Destinada para ACSE - Grado 05

Se definió un área, que puede ser compartida con ACSE Grado 01, 02, 03 y 04, la que esta alejada de sectores habitados permanentemente y contiene todos los requerimientos de ubicación sobre vientos predominantes, el no crecimiento de áreas de residencia, mas la accesibilidad de servicios de prevención, tales como bomberos, etc.. Además su impacto sobre el tejido urbano no es perturbador ni traumático, ya que es un sector muy caracterizado por el aeropuerto, autó-

⁹ En el original: el Plano Adjunto

dromo y radicaciones industriales.-

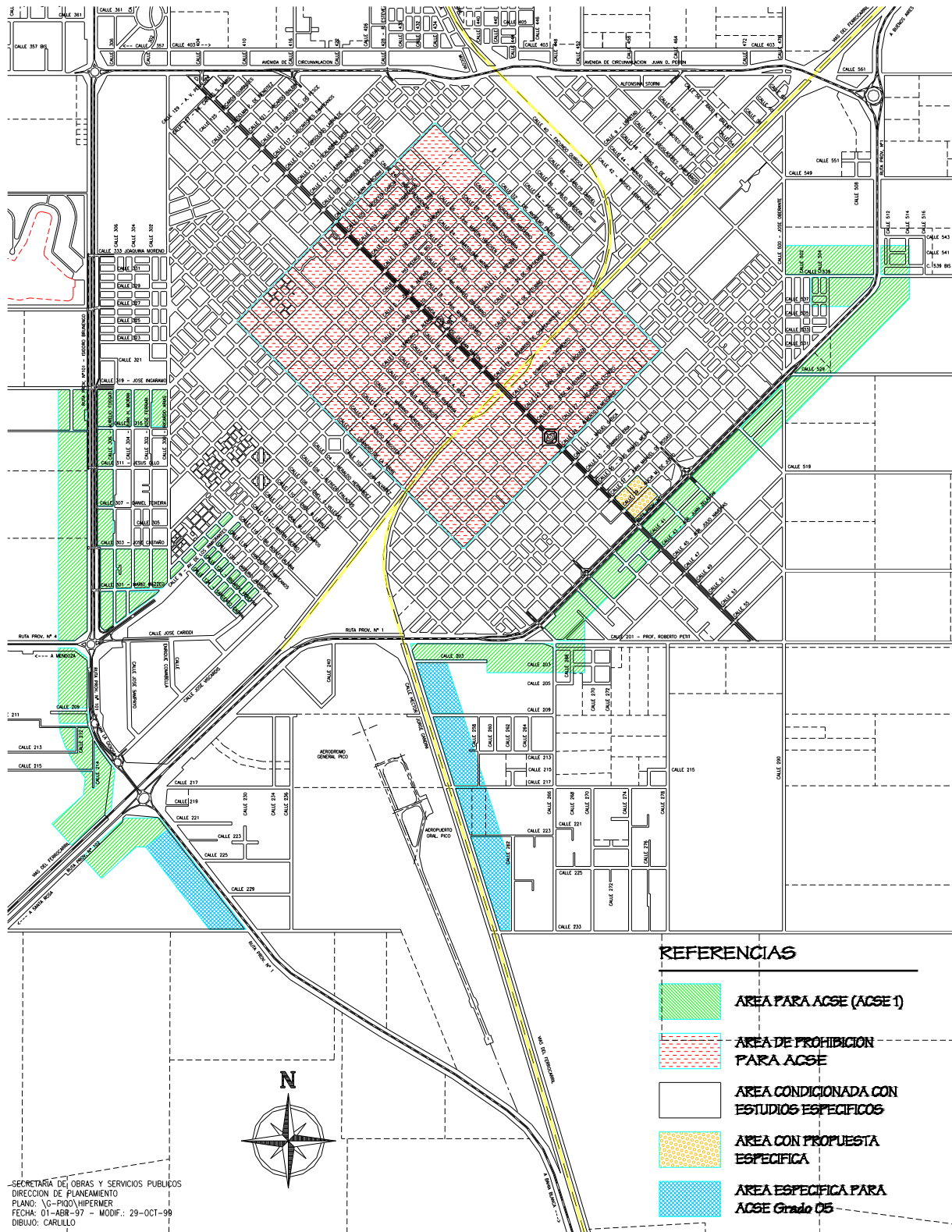


Figura 4.8 - AREA DE LOCALIZACION DE A.C.S.E. (ord. 093/97)

Se considera el sector de la zona Sur de la ciudad, fundamentalmente adyacente a la Ruta Prov. N° 1 sobre el lado sudoeste, y sobre el antiguo camino a Dorila, sobre el lado noreste.-

Para este caso particular de ACSE Grado 05, las habilitaciones comerciales, no podrán superar los diez (10) años.-

4.8.3.4. Area Condicionada para ACSE - Grado 01 y 03

Incluye el sector de la ciudad dentro de la Av. de Circunvalación, con excepción el Area de Expresa Prohibición.-

Para implantar un ACSE debe efectuarse un estudio particularizado, que será exclusivo para cada caso, y que bajo ningún aspecto signifique crear precedente urbano. Además, la modificación e impacto sobre la ciudad producido por un ACSE existente, se tomará en cuenta indefectiblemente, por el posible agravamiento de problemas para la autorización de otro ACSE, ya sea similar o de distinto rubro.-

Este estudio contendrá claramente especificado, las importantes ventajas urbanísticas y de calidad de vida para la población de la zona y de la ciudad en general, que se lograrán con la tipología y localización propuesta. Este estudio lo deberá efectuar la Dirección de Planeamiento, solicitando el asesoramiento del CACIU. La hipotética radicación deberá ser ratificado por Ordenanza del H. C. Deliberante.-

4.8.3.4. Area de Expresa Prohibición

No podrán localizarse ACSE Grado 01, 02, 03 y 05 bajo ningún concepto en el área definida dentro del rectángulo formado por las Calles 29 al sudeste, Calle 2 al sudoeste, Calle 107 al noroeste y Calle 32 al sudeste. Los ACSE Grado 04, podrán por sus características de espectáculos públicos, radicarse en la zona, debiendo cumplir con el Plan Regulador Vigente y deberán responder en forma adicional con estudios particularizados, que explicarán las importantes ventajas urbanísticas y de calidad de vida para la población de la zona y de la ciudad en general, que logrará la localización propuesta. Este estudio lo deberá efectuar la Dirección de Planeamiento, solicitando el asesoramiento del CACIU. La hipotética radicación deberá ser ratificado por Ordenanza del H. C. Deliberante.-

4.8.3.5. Area con una Propuesta Específica

Existe una propuesta de generar un complejo Administrativo y de Servicios, con Estación Terminal de Omnibus, que además pueda contener emprendimientos tipo ACSE Grado 01, 03 y 04 que será motivo de una Licitación Nacional. El terreno de 5 Has., esta ubicado en Av. San Martín, Ruta 1, Calle 20 y Calle 37.-

NOTA: Toda Ampliación, Refacción y Posible Cambio de Rubro o Cambio de Razón Social deberá ajustarse a la presente Ordenanza, contando además con la disponibilidad de un AREA CONDICIONADA DE OCUPACION que se grafica en el Plano de la Ciudad Adjunto.-

Las Condiciones para localizarse en éste Area, las aplicará de aquí en adelante la Dirección de Planeamiento, rigiéndose por El Plan Regulador Vigente y la presente Ordenanza, siempre deberá solicitar la opinión del CACIU (Consejo Asesor de la Ciudad).

Luego de realizado un Estudio Específico de Factibilidad para cada caso en particular, pudiendo llegar a cuestionar su localización con causas debidamente justificadas. El Concejo Deliberante,

será en definitiva, responsable final de la autorización de un asentamiento determinado.-

En el Plano de Referencia adjunto se detalla claramente la ZONA DE PROHIBICION, que no permite la localización de ACSE, con Excepción de los ACSE Grado 03. Y es de aplicación para Nuevos Asentamientos o de Alteración, Modificación, Ampliación, Refacción, Cambio de Rubro, Cambio de Razón Social de Establecimientos de este Tipo ya Existentes. Solo se admitirán ocupación, modificación y/o utilización para usos similares de edificaciones ya existentes, siempre y cuando cumplan con la totalidad de las exigencias de la presente Ordenanza. Pudiendo surgir de los estudios específicos, la no aceptación del emprendimiento.-

Requerimientos Específicos

Requerimientos de localización en la Ciudad de Grandes Actividades Comerciales y de Servicios Especiales (A.C.S.E.) - Grado 01, 02, 03, 04 y 05

Se proponen los requerimientos mínimos que a continuación se detallan:

4.8.4. Localización por Magnitud y Superficie Cubierta

Entiéndese como criterio de MAGNITUD, el tamaño físico del emprendimiento, y/o el volumen total de público a recibir, vehículos particulares y vehículos de carga/descarga que se deben concentrar EN EL INTERIOR de un predio en el horario de atención a público (estimado aproximadamente en 10 hs. c/24 hs.) Además del criterio habitual de mensurar por su tamaño, directamente en superficie.-

4.8.4.1. Propuesta para los ACSE Grado 01, 02, 03, 04 y 05

4.8.4.1.1. ACSE a Radicarse (Emprendimientos Nuevos)

Todos los ACSE que soliciten radicación en el Ejido Municipal, deberán respetar la Nueva Zonificación que se adjunta en Plano de la Ciudad y la que estipule el Plan Regulador en Vigencia al momento de comenzar la construcción de alguna de las partes del Edificio. Deberán cumplir además con los demás requisitos:

4.8.4.1.1.1. Infraestructura:

- 4.8.4.1.1.1.1. Conexión a la Red Cloacal con Planta Depuradora de Efluentes si fuese requerida, por su actividad.
- 4.8.4.1.1.1.2. Agua Potable
- 4.8.4.1.1.1.3. Agua de Servicio c/Perforación propia
- 4.8.4.1.1.1.4. Red de Energía Eléctrica con Estación Transformadora si fuese requerida.
- 4.8.4.1.1.1.5. Red de Alumbrado Público (en los frentes del predio)
- 4.8.4.1.1.1.6. Veredas Municipales Reglamentarias
- 4.8.4.1.1.1.7. Forestación de Vía Pública (en los frentes del predio)

NOTA: Los requerimientos de infraestructura, no podrán contener exenciones de ningún tipo, siendo requerido para casos especiales, ACSE Grado 01, 02, 04 y 05, soluciones de pavimento, hasta llegar a vías ya pavimentadas.

4.8.4.1.1.2. Estacionamiento Vehicular (automóviles particulares) en Playa Descubierta, únicamente para ACSE Grado 01

- 4.8.4.1.1.2.1. ACSE de 1.000 a 2.000 m² de Sup. cubierta edificada: capacidad p/30

vehículos

- 4.8.4.1.1.2.2. ACSE sup. a 2000 m² e inferior a 2500 m² de Sup. cubierta edificada: capacidad p/35 vehículos particulares
- 4.8.4.1.1.2.3. ACSE sup. a 2500 m² e inferior a 3000 m² de Sup. cubierta edificada: capacidad p/40 vehículos particulares
- 4.8.4.1.1.2.4. ACSE sup. a 3000 m² e inferior a 3500 m² de Sup. cubierta edificada: capacidad p/45 vehículos particulares
- 4.8.4.1.1.2.5. ACSE sup. a 3500 m² e inferior a 4000 m² de Sup. cubierta edificada: capacidad p/50 vehículos particulares
- 4.8.4.1.1.2.6. ACSE sup. a 4000 m²: Por cada 500 m² o fracción de incremento de superficie cubierta edificada, se adicionarán 10 estacionamientos para vehículos particulares.

NOTA: Además del espacio antes mencionado se deberá dejar un estacionamiento interno exclusivo para motocicletas, y un estacionamiento interno exclusivo para bicicletas. Cada uno para el doble de unidades que para automóviles particulares, conforme a la superficie de ACSE y un Espacio dentro del Lote con capacidad para tres autos de transporte privado de pasajeros (Taxis y/o Remisses)

4.8.4.1.1.3. Estacionamiento de carga y descarga (dentro del predio), para los ACSE Grado 01, 02, 04 y 05

- 4.8.4.1.1.3.1. ACSE de 1.000 m² a 2.000 m² de Sup. cubierta edificada: 4 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.2. ACSE sup. a 2.000 m² e inferior a 2.500 m² de Sup. cubierta edificada: 5 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.3. ACSE sup. a 2.500 m² e inferior a 3.000 m² de Sup. cubierta edificada: 6 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.4. ACSE sup. a 3.000 m² e inferior a 3.500 m² de Sup. cubierta edificada: 7 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.5. ACSE sup. a 3.500 m² e inferior a 4.000 m² de Sup. cubierta edificada: 8 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.6. ACSE sup. a 4000 m² e inferior a 4.500 m² de Sup. cubierta edificada: 9 módulos de camión.
- 4.8.4.1.1.3.7. ACSE superior a 4500 m² de superf. cubierta: Por cada 500 m² o fracción de incremento de superficie cubierta edificada se adicionará 1 módulo de camión.

NOTA: Bajo ningún concepto se admitirá, suplir estos requerimientos con el espacio público, de calles, aceras, etc.

4.8.4.1.1.4. Uso del Suelo FOS y FOT - Para ACSE Grado 01, 02, 04 y 05

- 4.8.4.1.1.4.1. Predios de Superficie mínima de 1250 m²: FOS 0.60 del terreno y FOT 1.70 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.2. Predios sup. a 1250 m² e inferiores 2000 m²: FOS 0.65 del terreno y FOT 1.60 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.3. Predios sup. a 2000 m² e inferiores 2500 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.50 del terreno.

- 4.8.4.1.1.4.4. Predios sup. a 2500 m² e inferiores 3000 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.40 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.5. Predios sup. a 3000 m² e inferiores a 3500 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.30 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.6. Predios sup. a 3500 m² e inferiores a 4000 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.20 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.7. Predios sup. a 4000 m² e inferiores a 5000 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.10 del terreno.
- 4.8.4.1.1.4.8. Predios superiores a 5000 m²: FOS 0.70 del terreno y FOT 1.00 del terreno.

4.8.4.2. ACSE Existentes a Reformarse o Ampliarse.

Estos emprendimientos que existen o que se reforman y por su magnitud o volumen se reconvierten en ACSE deberán cumplir TODOS y CADA UNO de los requerimientos (según corresponda a cada Grado) definidos en los puntos 4.8.4.1.1.2 - 4.8.4.1.1.3

4.8.5 Localización por Grado de Molestia

Se entiende por grado de molestia, la o las perturbaciones efectuadas a linderos y/o habitantes de una zona, motivada por una actividad determinada, ya sea por ella propia o por los correlatos indirectos (ruidos molestos, afluentes de todo tipo, afluencia de público, vehículos, etc.).

Se determinará la localización según lo que estipula el Plan Regulador en Vigencia.-

Para atenuar estos grados de molestia, se proponen además de los controles usuales, (de efluentes, ruidos, etc.) ya definidos en el Código de Edificación y Plan de Urbanismo, separaciones físicas, como "barreras" de árboles, espacios directamente vacíos, etc.

4.8.5.1. Propuesta para los ACSE Grado 01, 02, 03 y 04

4.8.5.1.1. Retiros de línea de Edificación

- 4.8.5.1.1.1. El retiro de la Edificación desde los frentes será obligatorio con un mínimo de 6.00 m

4.8.5.2. Retiro de linderos

- 4.8.5.2.1. El retiro de la Edificación respecto a todos los linderos será obligatorio con un mínimo de 4.00 m

NOTA: En los retiros de frentes sólo podrán localizarse, garitas de vigilancia, puestos especiales, etc. siempre que la continuidad y suma de mismo no "reconstruya la manzana" y no este adosada a la edificación principal, debiendo dejar una distancia mínima libre entre ésta y la Edificación principal de 5.00 m.

El retiro de los linderos no podrá ser edificado bajo ninguna circunstancia, debiendo estar forestado y eventualmente con caminos de servicio secundarios (de tránsito mínimo).

Para el caso particular de ACSE Grado 05, los puntos 4.8.5.1.1 y 4.8.5.1.2 las distancias se incrementarán en un 20%

4.8.6. Consideraciones Varias

4.8.6.1. Definiciones

4.8.6.1.1. Módulo de Estacionamiento Vehicular

Se considera el espacio mínimo de 18 m² (3.00 x 6.00, medidas mínimas) más el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

4.8.6.1.2. Módulo de Bicicleta

Se considera el espacio mínimo de 0,90 m² (0.60 x 1.50, medidas mínimas) más el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

4.8.6.1.3. Módulo de Motocicleta

Se considera el espacio mínimo de 2,40 m² (1.00 x 2.00, medidas mínimas) mas el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

4.8.6.1.4. Módulo de Camión de Carga

Se considera el espacio mínimo de 50 m² (5.00 x 10.00, medidas mínimas) mas el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

4.8.6.1.5. Módulo de Camión de Reparto

Se considera el espacio mínimo de 28 m² (4.00 x 7.00, medidas mínimas) más el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

4.9. Estaciones de Servicio de Gas Natural Comprimido (GNC) Ord.138/01

4.9.1. Autorizaciones y Prohibiciones

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar los emplazamientos de Estaciones de Carga Vehicular de Gas Natural Comprimido (G.N.C.), en el ejido de la Ciudad de General Pico, dentro de las normativas vigentes contenidas en el Código Urbanístico compuesto por las Ordenanzas N° 153/97 y 90/99 y Actividades Comerciales y de Servicios Especiales (ACSE), concordantes y complementarias, quedando derogadas las Ordenanzas N° 18/98, 183/99 y toda otra que se oponga o contradiga a la presente.-

Autorízase expresamente la gestión de tal servicio a todos los establecimientos existentes en áreas urbanas, del rubro combustible, entendiéndose como tal a los efectos de la presente a todos aquellos establecimientos denominados estaciones de servicio o agroservice debidamente declarados y habilitados comercialmente, con final de obra inclusive, ante el Municipio a la fecha de promulgación de la presente.-

Será responsabilidad y facultad de la **Dirección de Planeamiento** Municipal, estudiar las presentaciones que soliciten la aprobación Municipal referente a futuros emplazamientos e instalación de Estaciones Compresoras de Almacenamiento y Despacho de G.N.C. para reaprovisionamiento de vehículos automotores; y solicitar si lo cree necesario un Estudio de Impacto Urbano y/o Ambiental a cargo del solicitante.-

4.9.2. Requisitos para la Aprobación

Forman parte de los requisitos para la aprobación, la disposición 93/94 del ENARGAS y todas las Documentaciones Técnicas, Disposiciones, Reglamentaciones, Normas y Especificaciones Técnicas Constructivas y de Seguridad dictadas al respecto, sea por Organismos Nacionales tales como la Secretaría de Energía de la Nación mediante sus departamentos específicos, la ex-Sociedad del Estado "Gas del Estado" vigentes, organismos Provinciales de Energía, Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS), el Reglamento de Procedimientos y Normas Mínimas a Observar para la Obtención del Permiso Municipal por el Titular del Emprendimiento", el que será de aplicación, según el artículo 3ro. en un todo de acuerdo a la Resolución 94/94 del ENARGAS y sus anexos.

5. Normas Específicas para la Zona Urbana

5.1. Area Urbana 1 (AU 1)

El Area Urbana 1 está destinada a un Plan Particularizado que se registrará por las normas de uso, ocupación y subdivisión del Suelo que se especifican, según los Sectores A, B y C (**Gráfico N° 5.1.**) en que se ha dividido el área: Se debe tener en cuenta que las construcciones permanentes solo se efectuarán ante la Propiedad, Posesión Real y Efectiva de la tierra.

Sector A Uso Parque Público a escala Urbana y equipamientos tales como Terminal de Transporte de Pasajeros y Enseñanza Técnica Secundaria. Creemos que la enseñanza técnica secundaria no debería estar radicada en este Area.

Sector B Uso Terminal Ferroviaria de Pasajeros. Instalaciones Ferroviarias complementarias. Sin instalaciones complementarias ferroviarias. No se establecen normas específicas, admitiéndose la ocupación del suelo compatible con los usos indicados.

Sector C El Sector conservará el uso ferroviario, únicamente en el sector vías (dos en total) y estación de pasajeros. Las parcelas que pasen a propiedad municipal donde se podrán localizar pequeños equipamientos de uso público o un uso residencial que se integre con las viviendas existentes. Se insertaría nuevas unidades de vivienda, preferentemente en grupos de alta densidad. Toda el área merece un importante desarrollo de conjunto. Se propone un concurso de "Ideas y Usos", para definir un Plan Particularizado (PPI).

La ocupación del suelo para las mencionadas parcelas se registrará por un F. O. T. del 1 y F. O. S. del 50 %. (supeditado a los resultados del Concurso)

Además el que rija para unidades en propiedad horizontal, únicamente en edificios de perímetro libre.

El resto del sector dispondrá de un F. O. T. y F. O. S. de 0,4 que incluirá las construcciones que

se conserven y un paso peatonal en correspondencia con la calle 14. Hasta tanto se comience a implementar el Plan Particularizado, se conservará el actual uso, ocupación y subdivisión del suelo, sólo podrán alterarse los usos existentes, para casos de desafectación. Debe congelarse cualquier tipo de intervención, hasta implementar un Plan Particularizado Integral (PPI) que contemple los parámetros enunciados.

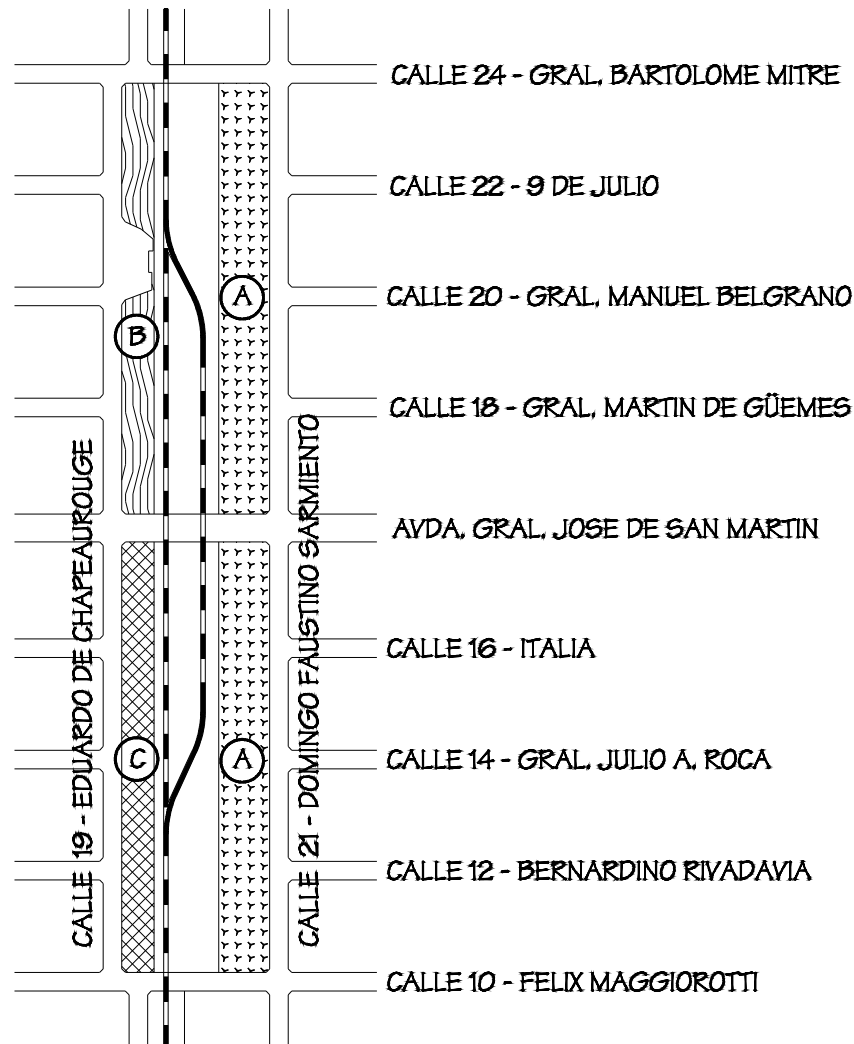


Fig. 5.1 Sectores del AU 1

5.2. Area Urbana 2 (AU 2)

5.2.1. Subdivisión del Suelo

Parcela: Superficie mínima: 250 m²

Lado mínimo: 10 m

5.2.2. Ocupación del Suelo

FOT: 2.3. edificio entre medianeras

3. edificio perímetro libre

FOS: 70%

Retiros: será obligatorio construir sobre la línea municipal hasta los 7 m de altura.

La edificación entre medianeras o de perímetro libre deberá retirarse 3 m de la línea municipal a partir de los 7 m de altura.

Conformación edilicia:

a) Los edificios entre medianeras deberán ajustarse a las normas establecidas en 4.4.6.

b) Los edificios de perímetro libre deberán ajustarse a las normas establecidas en 4.4.7.

Relación: $R_1 = 2,5$ según 4.4.7.2. e).

5.2.3. Cantidad de Viviendas por Parcela

Sin limitaciones.

5.2.4. Premios

Las parcelas frentistas a las calles 17 entre las calles 24 y 5. M. y calle 20 entre 19 y 15 estarán eximidas de cumplimentar el espacio para estacionar exigido para vivienda en 4.24, siempre que no supere las 8 unidades de vivienda u oficinas, ni la superficie total de 500 m², y que el 80 % del frente sea destinado a local para los siguientes usos permitidos en el Area: Sala de Espectáculos; Comercio básico; Comercio ocasional; servicios de la alimentación; servicios personales; servicios de la vivienda; oficinas públicas; oficinas profesionales; oficinas generales; y Establecimientos Industriales - Tipo A.

Se implementará un incremento del "espacio para estacionar", proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela, debiendo estudiarse una propuesta diferente para los premios. Posiblemente aumentando el uso del espacio en las plantas de nivel calle y 1er. piso.

5.3. Area Urbana 3 (AU 3)

5.3.1. Subdivisión del Suelo

Parcela: Superficie mínima: 250 m²
Lado mínimo: 10 m.

5.3.2. Ocupación del Suelo

Para cada parcela sólo se podrá optar por uno de los siguientes conjuntos de normas:

- a) F.O.T.: 1,2
F.O.S.: 60 % para parcelas hasta 300 m² de superficie
180 m² para parcelas de 301 a 360 m²
50 % para parcelas de superficie mayor a 360 m²

Retiro a línea municipal: mínimo 3 m.

- b) Construcciones de perímetro libre, entendiéndose como tal a los edificios en torre en los cuales la iluminación y ventilación de sus locales se efectúa sólo a través de vanos ubicados en el perímetro, no admitiéndose la existencia de patios interiores.

F.O.T.: 3
F.O.S.: 60 %

Retiros: Será obligatorio retirarse 3m de la línea municipal.

Conformación edilicia: deberán ajustarse a las normas establecidas en 4.4.7.

Relación R1 = 2

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela.

5.3.3. Cantidad de Viviendas por Parcela

Sin limitación

5.3.4. Cercos

El cerco de cerramiento sobre línea municipal será el exigido en 4.5.3.

5.4. Area Urbana 2/3 (AU 2/3)

Se deberá optar por el total de las normas especificadas para AU 2 en 5.2., o por el total de las normas especificadas para AU 3 en 5.3.

Con respecto a los usos quedan permitidos todos los usos establecidos, en carácter de primarios y secundarios para las Areas AU 2 y AU 3, excepto: establecimientos destinados a guardería, jardín de infantes y para educación primaria y secundaria.

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela.

5.5. Area Urbana 4 (AU 4)

5.5.1. Subdivisión del Suelo

Parcelas: superficie mínima: 300 m³
lado mínimo: 10 m.

5.5.2. Ocupación del Suelo

F.O.T.: 1,6
F.O.S.: 70 %

5.5.3. Cantidad de Viviendas por Parcela

Sin limitación.

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela.

5.6. Area Urbana 5 (AU 5)

5.6.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha.
lado mínimo: 100 m
Parcela: Superficie mínima: 250 m²
lado mínimo: 10 m

5.6.2. Ocupación del Suelo

F.O.T.: 1.0
F.O.S.: 60 % para parcela de hasta 300 m² de superficie
180 m² para parcelas de 301 a 360 m²
50 % para parcelas de superficie mayor a 360 m²

5.6.3. Cantidad de viviendas por parcela

Se establece como cantidad máxima de unidades de viviendas por parcela: 2, para parcela de lado no inferior a 15 mts y superficie no inferior a 400 m² y 1, en los restantes casos.

Sólo se permitira 1 vivienda en las parcelas interiores existentes a la fecha de promulgación de este código, cualquiera sean sus dimensiones.

5.6.4. Premios

Las parcelas frentistas a las vías de circulación de segunda a sexta categoría excepto Av. San Martín, podrán incrementar el F. O. T. y F. O. S. que les corresponde en un 25 % y en un 20 % respectivamente, siempre que destinen el 70 % del frente a local para los siguientes usos permitidos en el área: Sala de Espectáculos, Comercio Básico, Comercio Ocasional hasta 30 m², Comercio Mayorista Tipo A y Tipo B.-

Mercado y Supermercado, Servicios de la Alimentación; Servicios Personales (hasta 20 m²), Servicio de la Vivienda (hasta 20 m²), Oficina Pública (descentralizada), Oficinas Profesionales y Oficinas Generales.-

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela.

5.7. Area Urbana 5.1 (AU 5.1)

5.7.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha.

Lado mínimo: 100 mts.

Parcela: Superficie mínima: 300 m².

Lado mínimo: 12,50 mts.

5.7.2. Ocupación del Suelo

Idem 5.6.2. **FOS 50% - FOT 60%**

Idem 5.6.3. **UNA VIVIENDA POR PARCELA**

Idem 5.6.4. **SIN PREMIO**

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela

5.8. Area Urbana 5.2 (AU 5.2)

5.8.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha.

Lado mínimo: 100 mts.

Parcela: Superficie mínima: 400 m².

Lado mínimo: 15,00 mts.

5.8.2. Ocupación del Suelo

Idem 5.6.2. **FOS 40% - FOT 50%**

Idem 5.6.3. **UNA VIVIENDA POR PARCELA**

Idem 5.6.4. **SIN PREMIO**

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela

5.9. Area Urbana 5.3 (AU 5.3) - Ord. 107/98

5.9.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 ha.

Lado mínimo: 100 m.

Parcela: Superficie mínima: 250 m².

Lado mínimo: 10 m.

Retiro de frente: 3 m. mínimo.

5.9.2. Ocupación del Suelo

F.O.T.: 0,7

F.O.S.: 65 % para parcelas de hasta 600 m² de superficie

35 % para parcelas entre 601 m² y 1.200 m²

Area Residencial de Baja Densidad con localización de Comercios y Servicios Básicos sobre Vías Diferenciadas.

5.10. Area Urbana 6 (AU 6) Ord. 036/03

5.10.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha
lado mínimo: 100 m.

Parcela: Superficie mínima: 750 m²
lado mínimo: 15,00 m

5.10.2. Ocupación del Suelo

F.O.S.: 60 %
F.O.T.: 0,8
Retiro de Frente: 3 m.
Retiro de Laterales: 10 % del lado menor.

5.11. Area Urbana 6.1 (AU 6.1) Ord. 036/03

5.11.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha
lado mínimo: 100 m.

Parcela: Superficie mínima: 450 m²
lado mínimo: 10,00 m

5.11.2. Ocupación del Suelo

F.O.S.: 60 %
F.O.T.: 0,8
Retiro de Frente: 3 m.

5.12. Area Urbana 7 (AU 7)

5.12.1. Subdivisión del Suelo

Manzana: Superficie mínima: 1 Ha

Lado mínimo: 100 m

Parcela:

a) **Para vivienda individual que no integra Conjunto habitacional:**

Superficie mínima: 1.000 m²

lado mínimo: 20 m

b) **Para conjuntos habitacionales de viviendas individuales:**

Superficie mínima: 250 m²

lado mínimo: 20 m (con reserva y excepción)

c) **Para conjuntos habitacionales de viviendas colectivas se mantendrán indivisos.**

d) **GRUPAL COMUNITARIO:**

Es condición indispensable, dejar como espacio verde un mínimo del 10% del total del terreno afectado al emprendimiento

GRUPAL FAMILIAR:

En los casos de minimanzanas, se dejará como mínimo una parcela, preferentemente esquina.

5.12.2. Ocupación del Suelo

F. O. T.: 0,8

F. O. S.: 0,5

En los conjuntos habitacionales individuales la superficie destinada al estacionamiento de vehículos, en caso de ser cubierta, podrá bajo excepción, y por razones debidamente fundadas, tendrá como premio la no consideración en el FOT, siempre que el lado mínimo sea de 12,50m².

Retiros: de frente, mínimo 3 mts, en viviendas individuales sobre lote tipo o en conjunto. Se podrá considerar excepciones, cuando el proyecto del conjunto, ofrezca claramente aportes excepcionales a la trama urbana.

Laterales optativos: Un lateral siempre deberá tener un retiro de 3,15 mts.

Mínimos en conjunto de viviendas colectivas: 5 mts. a los límites del terreno.

5.13. Area Urbana 8 (AU 8)

5.13.1. Subdivisión del Suelo

Parcela: Superficie mínima: 250 m²
Lado mínimo: 10 m

5.13.2. Ocupación del Suelo

F. O. T.: 1

F. O. S.: 70 %

Retiros: Optativo

Se implementará un incremento del “espacio para estacionar”, proporcional al aumento del parque y el uso propuesto de la parcela.

5.13.3. Cantidad de Viviendas por Parcela

Se admitirá 1 vivienda como uso secundario del uso principal taller y/o depósito.

5.14. Area Urbana 12 (AU 12)

5.14.1. Subdivisión del Suelo

No se admitirá más subdivisión que la existente.

6. Normas Urbanísticas para la Zona Suburbana (Ord. 090/99)

6.1. Alcances

Toda unificación o subdivisión de parcelas (baldías o edificadas), toda apertura de calles, toda obra nueva o de ampliación y/o modificación de existentes, así como toda obra nueva o de ampliación y/o modificación de existentes, así como toda habilitación de inmuebles o locales dentro

de los siguientes radios y/o límites;

Radios a-c-d-m-e-f-g-e-h-i-j-k-l, de la Circunscripción II

Radios b-c-f-g-j- de la Circunscripción III

Radios k-l-m-n-o de la Circunscripción IV

Radio h de la Circunscripción V

7.0. Carácter de Areas Suburbanas

Toda situación existente o potencial, de características suburbanas, que se vea afectada por más de una disposición de éste digesto o del Plan Regulador o de ambas Ordenanzas, la que quedará supeditada a la decisión de la autoridad de aplicación (Dirección de Planeamiento).

Las áreas se caracterizan según el Uso Predominante del Suelo que ya tienen o se les destina:

- AS 1.** Area Residencial de Baja Densidad, con Comercios y Servicios sobre Vías jerarquizadas en la Red Vial.-
- AS 1.1.** Area Residencial Exclusiva de Baja Densidad.-
- AS 1.2.** Area Residencial de Muy Baja Densidad, para viviendas extraurbanas o de fin de semana. Reserva de tierras para conjuntos habitacionales de media y alta densidad-
- AS 1.3.** Area Residencial de muy baja densidad, con ocupación sectorizada y condicionada de usos complementarios.-
- AS 1.4.** Area de Esparcimiento y Recreación, con Equipamiento específico del tipo Cultural, Recreativo.-
- ASI 1.** Area Semi Industrial, destinada a la localización de Servicios Complementarios a la Industria y el Agro, con molestias limitadas y admisión de vivienda como uso complementario.-
- ASI 2.** Area Semi Industrial, destinada a Comercios y Servicios Especiales (ACSE), con localización de depósitos de productos peligrosos.-
- ASI 7.** Area Semi Industrial, destinada a Comercios y Servicios, con localización de depósitos y talleres con alto grado de molestias y perturbación, sin admisión de viviendas.-
- AS 2.** Area Suburbana de carácter semirrural, con localización de Agroindustrias, Establecimientos de producción agroganadera y Depósitos en general. (Ord. 49/01)
- AS 3.** Parque Industrial y Zona Franca, área destinada a Uso Industrial y/o de Servicios según pautas particulares de cada ente.-
- AS. E.** Area destinada para la localización de usos específicos relacionados con Equipamientos a escala local y/o regional.-
- AS. E.4.** Area natural destinada al Uso Recreativo y Cultural.-
- AS. E.5.** Area ferroviaria destinada a maniobras y cargas.-
- AS. E.6.** Area destinada para equipamiento regional de Salud, Seguridad o Educación

Especial.-

- AS. E.7.** Area Residencial de Baja Densidad, con Equipamiento de Comercios y Servicios sobre Vías jerarquizadas de la Red Vial. (Ord. 142/00)
- AS E.7.1** Area de Equipamiento con Comercios y Servicios y admisión de Viviendas como Uso complementario. (Ord. 142/00)
- AS 4:** Area ferroviaria destinada a terminal de cargas y maniobras.
- AS 5:** Area ferroviaria.
- AS 6:** Area destinada a la localización de equipamiento a nivel regional y a pequeñas explotaciones agropecuarias preferentemente de abastecimiento de la ciudad.
- A.C.I.S.** Area Comercial, Industrial y de Servicios (Ord. 173/99). Regula el asentamiento de nuevos establecimientos comerciales, de servicio, industria y depósito (ACIS), como así también el traslado de los existentes en áreas incompatibles ya sea por magnitud, infraestructura o funcionamiento (Ord. 155/00).
- B.C.** Alineamientos de Uso Comercial, que coinciden con vías y nodos de circulación jerarquizadas en la Red Vial.-
- AS. R.** Areas Rurales afectadas al uso productivo Agropecuario y Agroindustrial, que rodean el espacio delimitado como suburbano.-

8.0. Normas Específicas para la Zona Suburbana (Ord. 090/99)

8.1. Area Suburbana 1 (AS 1)

Subdivisión del Suelo

- Manzanas:** Superficie Mínima: 1 Ha.
Lado mínimo: 100,00 mts.
- Parcelas:** Superficie mínima: 1250,00 m²
Lado mínimo: 25,00 mts.

Ocupación del Suelo

- F.O.S.:** 50% **F.O.T.:** 0,6 / 1,8 sobre ruta
- Retiro a Línea Municipal:** 5,00 mts. mínimo
- Retiro de Fondo:** 1,50 m. mínimo
- Retiro de Laterales:** 10% del lado menor para c/lateral
- Altura máx. edificable:** 12 mts. máx. / 3 niv. Habitables
- Densidad:** Sin restricciones

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: Conexión obligatoria para cualquier Uso, excepto Residencial individual.-

Doble circuito de agua: para Usos Residenciales y Comercial o de Servicios de Alimentación.-

Carga y descarga: se regirá por lo establecido en el Art. 4.8.4.1.

Estacionamiento Vehicular: para comercios y servicios se regirá por lo establecido en el Art. 4.8.4.1.

8.1.1. Area Suburbana 1.1. (AS 1.1)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie Mínima: 1 Ha.
Lado mínimo: 100,00 mts.

Parcelas: Superficie mínima: 600,00 m²
Lado mínimo: 15,00 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 30% F.O.T.: 1,3

Retiro a Línea Municipal: 5,00 mts.

Retiro de Fondo: 1,50 mts.

Retiro de Laterales: 10% del lado menor, de cada uno de los lados, las medianeras a construir se materializan con "cercos vivos" (arbustos, tejidos, forestación, verjas)

Altura máxima edificable: 7,00 mts. ó 2 niveles habitables

Densidad: 1 (una) unidad de vivienda por parcela

Requerimientos de Infraestructura

Doble Circuito de Agua: obligatorio sin excepciones.-

8.1.2. Area Suburbana 1.2. (AS 1.2.)

Subdivisión del suelo

Manzanas: Superficie mínima: 1 Ha.
Lado mínimo: 100,00 mts.

Parcelas: Superficie mínima: 1250 m²
Lado mínimo: 25,00 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 30% F.O.T.: 1

Retiro de fondo: 2,00 mts.

Retiro de Laterales: 10% del lado menor

Altura máxima edificable: 7,00 mts.

Densidad: 1 (una) vivienda por parcela

Requerimientos de Infraestructura

Sin requerimientos, siempre y cuando se mantenga el carácter descrito en el Artículo 7°

8.1.3. Area Suburbana 1.3. (AS 1.3.) Ord. 096/01

Subdivisión del suelo

- Manzanas:** Superficie mínima: 4 Has. Sobre Ruta con exigencia de calle colectora.
1 Ha sobre sector interno.
- Lado mínimo: sin restricciones.
- Parcelas:** Superficie mínima: 2500 m2 sobre Ruta/ 1500 m2 sobre calles internas.
Para usos condicionados 600 m2.
- Lado mínimo: 25 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 40% F.O.T.: 0,4

Retiro a Línea Municipal: 5 m.

Retiro de Fondo: 3 m.

Retiro de Laterales para uso Residencial: 4 m.

Retiro de Laterales para usos Complementarios: 20% del lado menor dividido entre los dos laterales y/o ejes medianeros.

Altura máxima edificable: 7,00 mts. ó 2 niveles habitables

Densidad: 1 (una) unidad de vivienda por Parcela de hasta 2.000 m2.

2 (dos) unidades de vivienda por Parcela superior a 2.000 m2 de superficie.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: obligatoria para todos los usos sin excepciones.

Planta Depuradora de Efluentes: para Usos de Servicios especiales y/o complementarios.

Estacionamiento Vehicular: obligatorio a cumplir dentro del predio.

Carga y Descarga: dentro del predio para Usos complementarios, excepto Educación, 10% de la superficie del lote.

8.1.4. Area Suburbana 1.4. (AS 1.4.)

Subdivisión del Suelo

Quintas: superficie mínima: 6 Has.

Nota: No se propone otra subdivisión, ya que no se permite modificar el carácter general del área.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 60% F.O.T.: 0,5

Retiro a Línea Municipal: 6,00 mts.

Retiro a Fondo: 3,00 mts.

Retiro de Laterales: 3,00 mts.

Altura máxima edificable: 9,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: Conexión obligatoria para instalaciones con sanitarios para más de 50 personas.

Depuración de Efluentes Cloacales: pozo absorbente o lechos nitrificantes.

Estacionamiento Vehicular: dentro del predio, mínimo 30 vehículos.-

8.2. Area Suburbana 2 (AS 2) Ord. 049/01

Subdivisión del Suelo (Sector Interno)

Manzanas: Superficie Mínima: 1 ha.
Lado mínimo: sin restricciones.

Parcelas: Superficie mínima: 2.500 m².
Lado mínimo: 50,00 mts.

Subdivisión del Suelo (Frentistas Ruta Prov. 101)

Manzanas: Superficie Mínima: 1 ha.
Lado mínimo: 100 m.

Parcelas: Superficie mínima: 1.250 m².
Lado mínimo: 25,00 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 50%

F.O.T.: 1,2 / 1,5 sobre Ruta y Vías Jerarquizadas.

Retiro a Línea Municipal: 6,00 m / 8,00 m sobre Ruta.

Retiro de Fondo y Linderos: 3,00 m. ó 10 % del Lado Menor.

Altura máxima edificable: 9,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: opcional

Depuración de Efluentes: obligatoria

Carga y Descarga: 10% de la superficie cubierta o área de depósito, a cumplimentar dentro del predio.

Estacionamiento Vehicular: para comercios y servicios se registrará por lo establecido en A.C.S.E. Art. 4.8.4.1.

Nota: "Si se trata de localizar una actividad posible de ser considerada de A.C.S.E., ya sea por rubro y/o por magnitud, le corresponderá en un todo lo que establece en el Artículo 4.8.4.1."

8.3. Area Suburbana 3 (AS 3)

Subdivisión del Suelo

Parcelas: Lado Mínimo: 20,00 mts.

Ocupación del Suelo

Retiro a Línea Municipal: 10,00 mts. en lotes de frente mayor a los 35,00 m. – 5,00 m. en los restantes.

Retiro de Laterales: 3,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Planta Depuradora de Efluentes: obligatoria, en forma individual a cada industria.

8.3.1. Area Semi Industrial (A.S.I. 1)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie Mínima: 1Ha.

Lado mínimo: 100,00 mts.

Parcelas: Superficie mínima: 1250 mts.

Lado Mínimo: 25,00 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 60% F.O.T.: 1,8

Retiro a Línea Municipal: mínimo 6,00 mts.

Retiro de Fondo: 2,00 mts.

Retiro de c/u de los Laterales: 10% del lado menor

Altura máxima edificable: 15,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: Conexión obligatoria.

Planta Depuradora de Efluentes: Exigible si se trata de productos inconvenientes para ser depositados en la colectora cloacal, y/o ante la inexistencia de red cloacal.-

Estacionamiento Vehicular: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.2.

Carga y Descarga: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.3.

8.3.2. Area Semi Industrial (ASI 2)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 1 Ha.

Lado mínimo: 100,00 mts.

Parcelas: Superficie mínima: 750 m²

Lado mínimo: 20,00 mts.

Ocupación de Suelo

F.O.S.: 60% F.O.T.: 1,8

Retiro a Línea Municipal: 6,00 mts. como mínimo

Retiro de Fondo: 4,00 mts. como mínimo

Retiro de c/u de los Laterales: 10% del lado menor

Altura máxima edificable: 15,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: Conexión obligatoria.

Planta Depuradora de Efluentes: Exigible si se trata de productos inconvenientes para ser depositados en la colectora cloacal, y/o ante la inexistencia de red cloacal.

Estacionamiento Vehicular: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.2.

Carga y Descarga: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.3. o 10% de la superficie del lote.

8.3.3. Area Semi Industrial 7 (ASI 7)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 1 Ha.

Lado mínimo: 100,00 mts.

Parcelas: Superficie mínima: 900 m²

Lado mínimo: 20,00 mts.

Ocupación de Suelo

F.O.S.: 50% F.O.T.: 1,5

Retiro a Línea Municipal: 6,00 mts.

Retiro de Fondo: 4,00 mts.

Retiro de c/u de los Laterales: 10% del lado menor

Altura máxima edificable: 15,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: Conexión obligatoria.

Planta Depuradora de Efluentes: Exigible si se trata de productos inconvenientes para ser depositados en la colectora cloacal, y/o ante la inexistencia de red cloacal.

Estacionamiento Vehicular: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.2.

Carga y Descarga: Dentro del predio, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.8.4.1.1.3. o 10% de la superficie del lote.-

8.4. Area Suburbana de Equipamiento (AS. E.)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 0,5 ha.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 65% F.O.T.: 1,2

Retiro a Línea Municipal: 6,00 mts.

Altura máxima edificable: 9,00 mts.

Requerimientos de Infraestructura

Red Cloacal: conexión obligatoria

Depuración de efluentes especiales: planta de tratamiento obligatoria.

Estacionamiento Vehicular: obligatorio a cumplir dentro del predio.

Carga y Descarga: 10% de la superficie del lote, a cumplir dentro del predio.

8.4.1. Area Suburbana de Equipamiento 4 (AS. E.4.)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 6 has.

No se establece otra propuesta de subdivisión para no modificar el carácter de Uso general del suelo, el que podrá ser alterado sólo con una propuesta debidamente aprobada por el Area de Planeamiento y ratificada mediante Ordenanza por el Concejo Deliberante.

Ocupación del Suelo

F.O.T.: 0,5

Retiro a Línea Municipal: 10,00 mts.

Retiro de todas las líneas divisorias: 5,00 mts.

8.4.2. Area Suburbana de Equipamientos 5 (AS. E.5.)

Por tratarse de un área de uso exclusivo para servicios del ferrocarril no se establecen normativas específicas, pudiendo regirse por las reglamentaciones nacionales y/o propias de la empresa prestadora del servicio.

8.4.3. Area Suburbana de Equipamientos 6 (AS. E.6.)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 4 has.

No se establece otra subdivisión para no alterar el carácter del área y mantener un radio de influencia sobre áreas residenciales, incompatibles con los usos del sector.

Ocupación del Suelo

F.O.T.: 0,5

Retiro a Línea Municipal: 10,00 mts.

Retiro de todas las líneas divisorias: 5,00 mts.

8.4.4. Area Suburbana de Equipamientos 7 y 7.1 (AS. E.7 y E.7.1) Ord. 142/00

Subdivisión del Suelo (Sector Interno)

Manzanas: Sup. Mín.: 1 ha.

Lado Mín.: 100 m.

Parcelas Sup. Mín.: 2.500 m²

Lado Mín. 25 m.

Subdivisión del Suelo (Frentistas Av. Circ. J.D. Perón hasta Frentistas Calle 403)

Manzanas: Sup. Mín.: 1 ha.

Lado Mín.: 100 m.

Parcelas Sup. Mín.: 1.250 m²

Lado Mín. 25 m.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 40 %

F.O.T.: 1,2 / 1,5 sobre ruta y vías jerarquizadas.

Retiro a línea Municipal: 3,00 mts. mínimo / 6,00 mts. mínimo S/Av. Circ. J.D. Perón

Retiro de fondo y linderos: 3,00 mts. mínimo

Altura máxima edificable: 12 mts. máx. / 3 niv. Habitables

Requerimientos de Infraestructura

Tratamiento de Efluentes para Servicios e Industrias admitidas.

Doble Circuito de Agua para Usos Residenciales y/o de Servicios de Alimentación.

Carga y descarga: se regirá por lo establecido en la Ord. 093/97 A.C.S.E. Art. 4.8.4.1..

Estacionamiento Vehicular: para comercios y servicios se regirá por lo establecido en la Ord. 093/97 A.C.S.E. Art. 4.8.4.1.

8.5. Bandas Comerciales (B.C.)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 2 has.

Parcelas: Superficie mínima: 750 m²

Lado mínimo: 15,00 mts.

Ocupación del Suelo

F.O.S.: 60% **F.O.T.:** 1,7

Retiro a Línea Municipal: 6,00 mts.

Retiro de Linderos: No se permiten para dar continuidad a los alineamientos pretendidos.

Requerimientos de Infraestructura

Estacionamiento Vehicular: obligatorio a cumplir dentro del predio.

Carga y Descarga: 10% de la superficie del lote a cumplir dentro del predio.

8.6. Area Sub Rural (A.SR.)

Subdivisión del Suelo

Manzanas: Superficie mínima: 10 has.

Parcelas: Superficie mínima: 0,5 ha.

Relación de lados: 1:2,5

8.7. Area Comercial, Industria y de Servicio (ACIS) Ord. 155/00

Ocupación del Suelo:

Construcciones sobre Parcelas Entre Medianeras:

F.O.T.: 0,8

F.O.S.: 70% para parcelas inferiores a 2000 m² de superficie.

80% para parcelas de superficie mayor a 2500 m².

Retiro a L. Municipal: 6,00 m. mínimo

Retiro de Fondo: 2,00 mts.

Retiro de Laterales: 4,00 mts.

Construcciones sobre Parcelas en Esquinas:

F.O.T.: 1

F.O.S.: 60%

Retiro a L. Municipal: 6,00 m. sobre el frente mayor

3,50 m. sobre el frente menor

Retiro de Fondo/Laterales: 4,00 mts.

8.7.1. Categorías de ACIS

ACIS "A": Corresponde a los establecimientos dedicados a la comercialización de productos relacionados con la actividad agroindustrial, comercialización de semillas y agroquímicos, mangas, tranqueras, postes, alambrados, premoldeados para bebederos, tanques, comederos y toda otra actividad que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible categorizar como ACIS "A".

ACIS "B": Corresponde a los establecimientos dedicados a la industrialización y comercializa-

ción de equipamiento para la vivienda y para las oficinas, como ferretería, comercialización y/o industrialización de artefactos sanitarios, pinturas, aberturas, vidrios, muebles, materiales de construcción y toda otra actividad que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible categorizar como ACIS "B".

ACIS "C": Corresponde a los establecimientos dedicados a los Servicios al Automotor, talleres de reparación, multiservicio, lavaderos, gomerías, autopartes, concesionarias de ventas.

ACIS "D": Corresponde a los establecimientos dedicados a la Industrialización de calzados, indumentaria y todo otro producto de la industria textil, además de la comercialización e industrialización de productos medicinales y toda otra actividad que a criterio de la Dirección de Planeamiento sea posible categorizar como ACIS "D".

8.7.2. Restricciones

Para cada parcela y destino regirán las respectivas restricciones a la ocupación, de modo de evitar la especulación inmobiliaria, además de las restricciones emanadas de la Regulación Nacional en la materia a través de los organismos pertinentes.

1. Emprendimientos Comerciales y de Servicio con o sin Depósitos que requieran traslado, se excluyen los establecimientos depósitos solamente:

Inicio de las Obras: a los 18 meses como máximo, a partir de la vigencia de la presente o 12 meses como máximo a partir de la posesión del lote.

Final de Obra - Inicio de Actividades: a los 24 meses como máximo de la posesión del lote.

2. Emprendimientos Comerciales, de Servicio con o sin depósitos a radicarse en la ciudad o que existan y no requieran traslado:

Inicio de las Obras: a los 12 meses como máximo, a partir de la firma de la posesión del lote.

Final de Obra - Inicio de Actividades: a los 24 meses como máximo de la posesión del lote.

3. Emprendimientos Industriales y/o Productivos:

Inicio de las Obras: a los 18 meses como máximo, a partir de la vigencia de la presente o 12 meses como máximo a partir de la posesión del lote.

Final de Obra - Inicio de Actividades: a los 24 meses como máximo de la posesión del lote.

4. Viviendas, Residencias, Alojamiento:

Queda expresamente prohibida la ocupación de cualquiera de los lotes para construir edificios destinados a la radicación de Viviendas, Residencias o Alojamiento de personas. Sólo se admitirán construcciones destinadas a servicios de vigilancia que por sus características podrán poseer espacios dormitorios junto a un sanitario al efecto.

8.7.3. Localización por Rubro y Magnitud

Entiéndase como criterio de MAGNITUD, el tamaño físico del emprendimiento, y/o el volumen total a recibir ya sea de vehículos particulares como de vehículos de carga/descarga; entendiéndose por RUBRO lo establecido en el artículo 8.7.1.

ACIS "A": Se podrán localizar establecimientos de ésta categoría en las parcelas de su-

perficie superior a 1.600 m², o que en conjunto superen los 3.300 m².-

- ACIS "B":** Se podrán localizar establecimientos de ésta categoría en cualquiera de las parcelas identificadas entre los números 18 a 43.
- ACIS "C":** Se podrán localizar establecimientos de ésta categoría en las parcelas de superficie superior a 1.700 m².
- ACIS "D":** Se podrán localizar establecimientos de ésta categoría en cualquiera de las parcelas identificadas entre los números 17 a 43.

8.7.4. Infraestructura

Toda situación o requerimiento no contemplado (estacionamiento, carga y descarga, veredas, ptas. de tratamiento efluentes) será regido por lo que establece la Ordenanza N° 093/97 de ACSE, en este documento título **4.8. Actividades Comerciales y de Servicio, Especiales (ACSE)**.

9. Usos del Suelo

“Serán los establecidos en la planilla Nro. 9 y sus anexos”, correspondientes al Expte. 3176/99 que forma parte de la presente.

9.1. Usos del Suelo AU 6 (Ord. 036/03)

Usos Principales

Se podrán localizar sobre Parcelas ubicadas en cualquiera de las calles del área, sin distinción de jerarquía:

- ◆ **Residencial Unifamiliar**

Usos Secundarios

Se podrán localizar sobre Parcelas ubicadas en calles jerarquizadas de la Red Vial según el Código Urbanístico (calles 300, 115, 123, 127, 2, 10, 24 y Avda Circunvalación):

Comercio en general de:

- ◆ Artículos de consumo de la población (Alimentos, Vestimenta y Calzado).
- ◆ Artículos de Farmacia y Perfumería.
- ◆ Artículos de Ornamentación (Florerías, Viveros Artesanías).
- ◆ Artículos de ferretería, artefactos, pinturas, aberturas y accesorios para la construcción de la vivienda. (no “a granel”).

Servicios Generales:

- ♦ A las personas; se admitirá la localización sobre parcelas frentistas a calles jerarquizadas de Hogares de Ancianos, Geriátricos, Salas de Internación, Salas Velatorias, Locutorios, Oficinas Postales.
- ♦ A las viviendas y el automotor; se admitirá la localización sobre cualquier parcela como complemento de la vivienda, de: Cerrajerías, Oficinas de Servicio de Alarmas, Oficina de Seguros,

Industrias:

- ♦ Elaboración de helados, dulces, frutas y legumbres secas y al natural.
- ♦ Productos de molinos en procesos herméticos.
- ♦ Elaboración y Envasado de productos de panadería.
- ♦ Fabricación de Hielo.
- ♦ Elaboración y Envasado de Pastas, Dulces, y Comidas para llevar.
- ♦ Imprentas, editoriales o industrias anexas.
- ♦ Reparación de radios y artefactos eléctricos.

9.2. Usos del Suelo AU 6.1 (Ord. 036/03)

Idem 9.1. Usos del Suelo AU 6.

9.3. Usos del Suelo AU 12 (Ord. 209/08)

El uso permitido será para equipamiento cultural, museo y/o centro de investigación, vivero, parque, jardín botánico, admitiéndose la ocupación del suelo compatible con los usos indicados.

Deberán conservarse las construcciones existentes, por lo cual el Departamento Ejecutivo Municipal deberá realizar un relevamiento de los predios. Ante cualquier intervención deberá solicitarse autorización previa ante la **Dirección de Obras Particulares** municipal.

9.3. Usos del Suelo AS 2 (Ord. 049/01)

“En el Sector se podrán establecer los que a continuación se enumeran:”

- ♦ Explotación de Viveros Forestales y Frutales.
- ♦ Explotación de Apicultura.
- ♦ Corralón de Materiales.
- ♦ Depósitos de Productos Inocuos, Perecederos, No Perecederos.
- ♦ Criadero de Aves, Peces y de animales para pieles.
- ♦ Explotación de bosques y aserraderos.

- ♦ Depósito de cereales y oleaginosas.

9.4. Usos del Suelo AS E.7 (Ord. 142/00)

"En el Sector se podrán establecer los que a continuación se enumeran:"

- ♦ Residencial Unifamiliar sobre todas las parcelas.
- ♦ Comercios Básicos y Servicios de Alimentación (incluye Mercados y Autoservicios hasta 750 m²) sobre vías jerarquizadas (calle 428, calle 403 y futura calle 417 Nva. Circunvalación).
- ♦ Residencias de ancianos. Establecimientos de Salud, sobre todas las parcelas.
- ♦ Establecimientos Educativos, sobre todas las parcelas.
- ♦ Oficinas de Administración Pública, de Seguridad, de comunicación y Servicios Públicos, sobre vías jerarquizadas (calle 428, calle 403 y futura calle 417 - Nva. Circunvalación).

9.5. Usos del Suelo AS E.7.1 (Ord. 142/00)

"En el Sector se podrán establecer los que a continuación se enumeran:"

- ♦ Servicios al Automotor.
- ♦ Servicio de Hotelería.
- ♦ Corralón de Materiales.
- ♦ Depósito de Productos Inocuos. Perecederos. No Perecederos.
- ♦ Viveros forestales y frutales.
- ♦ Supermercados (superiores a 750 m²).

10. Parque Recreativo Municipal (PRM)

El Parque Recreativo Municipal está destinado a localizar actividades recreativas que satisfagan los requerimientos de la población de la localidad y su zona de influencia.

El uso principal del área será parque público a escala zonal, admitiéndose la existencia de usos complementarios como actividades deportivas, anfiteatro al aire libre, juegos de niños y servicios de alimentación.

El parque conservará su carácter municipal complementándose con pequeñas concesiones de uso de terreno y acceso al lago, que en su totalidad no superarán el 15 % de la disponibilidad de tierra y perímetro de lago.

El otorgamiento de parcelas para la instalación de establecimientos destinados al equipamiento,



Municipalidad de la Ciudad de General Pico
Dirección de Planeamiento y Obras Particulares
Plan Regulador de la Ciudad de General Pico



sean de acceso público o restringido, sólo podrá realizarse en carácter de concesión o cualquier otra figura jurídica que implique **USO** y no **DOMINIO**.

Todo el área será objeto de un estudio particularizado.

Por su carácter deberá tener consideraciones de Recreación a nivel Regional, y como tal deberá ser definido su uso futuro.

DIGESTO

- ♦ Se incluye la **Ordenanza N° 093/97**, que agrega el título **4.8. Actividades Comerciales y de Servicio, Especiales (ACSE)**, al 4.7. del mismo nombre.
- ♦ Se incorpora la **Ordenanza N° 139/97**, que modifica el Título **4.6. Disposiciones Especiales**, del Capítulo 4. Normas Generales, del Plan Regulador Vigente.
- ♦ Se desestima la **Ordenanza N° 024/98** que modifica el título **8.1.2.1. Area Suburbana 1.2**, aplicable al sector que dá al sur de la Calle 201, a partir de la Calle 2, porque la Ord. 090/99 es superadora.
- ♦ Se modifica el título **5.9. Area Urbana 5.3 (AU 5.3)**, como indica la **Ordenanza N° 107/98**.
- ♦ Se inserta la **Ordenanza N° 040/99**, que reclasifica las definiciones comprendidas en el título **3. Vías de Circulación**.
- ♦ Se realiza la readecuación de definiciones, subdivisiones y usos del suelo para todas las Areas Suburbanas comprendidas en el título **6. Normas Específicas para la Zona Suburbana** de la Ordenanza N° 153/97 (Plan Regulador Actual) por medio de la **Ordenanza N° 090/99**.
- ♦ Se crea el **A.C.I.S.** por medio de la **Ordenanza N° 173/99** y se incorpora al punto **7. Carácter de Areas Suburbanas**.
- ♦ Se agrega el párrafo: **Calles Sin Cordón Cuneta Realizado** al título **Calles Red Terciaria** que forma parte del artículo **3. Vías de Circulación**, dando cumplimiento a la **Ordenanza N° 33/2000**.
- ♦ Por medio de la **Ordenanza N° 142/00** se modifica el **área AS. E.7** y se incorpora el **área AS. E.7.1**.
- ♦ Se establecen **Normas Específicas y de Uso y Ocupación** para el **A.C.I.S.** a raíz de la **Ordenanza N° 155/00**.
- ♦ Se actualiza el **Carácter y Uso del Area Suburbana 2 (AS 2)** con la **Ordenanza N° 049/01**.
- ♦ Se modifica los **Usos del Suelo** del título **8.1.3. Areas Suburbanas 1.3 (AS 1.3)** dando cumplimiento a la **Ordenanza N° 096/01**
- ♦ Se anexa el título **4.9. Estaciones de Servicio de Gas Natural Comprimido (GNC)** para dar cabida en la presente compilación a la **Ordenanza N° 138/01**.
- ♦ Se incluye la **Ordenanza N° 066/02**, que modifica el título **4.1.2. Condiciones para la Subdivisión** y el título **4.1.7. Ventas y Remates**.
- ♦ Por intermedio de la **Ordenanza N° 036/03**, se modifica el **AU 6** y se crea el **AU 6.1**.

INDICE

1. Introducción.....	3
1.1. Formulación del Plan Regulador	4
1.1.1. Plano Director Urbano	4
1.1.2. Plano de Zonificación.....	6
2. Código de Usos del Suelo.....	6
2.1. Disposiciones Generales	6
2.1.1. Alcances	6
2.1.2. Definición de los Términos Utilizados.....	7
2.1.2.1 Categoría de Uso	7
2.1.2.2. Tipos de Usos.....	8
2.1.2.3. Ocupación de Suelos	12
2.1.3. Clasificación de Industrias	12
2.1.3.1. Clasificación por Destino de la Producción	12
2.1.3.2. Clasificación por Magnitud de la Mano de Obra Ocupada.....	13
2.1.3.3. Clasificación por Grado de Molestias	13
2.1.3.4. Establecimientos Industriales y Talleres	15
2.1.4. Clasificación de Depósitos.....	16
2.1.4.1. Clasificación por Grado de Molestias.....	17
2.1.4.2. Clasificación por Tamaño	19
2.1.4.3. Clasificación por Destino del Abastecimiento	19
2.2. Zonificación	20
2.2.1.2. Delimitación.....	20
2.2.1.3. Carácter	22
2.2.2. Banda de Circulación (BC).....	23
2.2.2.1. Concepto	23
2.2.2.2. Delimitación.....	23
2.2.3. Area Comercial (Ac) y (Ac 1)	23
2.2.3.1. Concepto	23
2.2.3.2. Delimitación.....	23
3. Vías de Circulación (Ord. 040/99)	24
4. Normas Generales.....	25
4.1. Subdivisión del Suelo	25
4.1.1. Calles	26
4.1.2. Condiciones para la Subdivisión (Ord. 066/02)	26
4.1.2.1. Visado de Loteos (Ord. 066/02).....	26
4.1.3. Ochavas.....	27
4.1.4. Amojonamiento.....	27
4.1.5. Trámites.....	27

4.1.5.1. Consulta Previa de la Autoridad de Aplicación. Presentación y Aprobación.....	27
4.1.5.2. Multas y Prescripción	28
4.1.6. Nomenclaturas	28
4.1.7. Ventas y Remates (Ord. 066/02).....	28
4.1.8. Ejercicio de la Profesión	28
4.2. Usos.....	28
4.2.1. Usos Principales y Secundarios.....	28
4.2.2. Compatibilidad de Usos.....	38
4.2.3. Usos Complementarios	38
4.2.4. Usos Complementarios Obligatorios.....	38
4.2.4.1. Espacio para Estacionamiento	38
4.2.4.2. Espacio para Carga y Descarga.....	39
4.2.5. Usos No Conformes.....	40
4.2.5.1. Clasificación por Tipo.....	40
4.2.5.2. Restricciones.....	41
4.2.5.3. Clasificación por Grado de Perturbación	41
4.2.5.4. Grado de Perturbación según Tipo.....	42
4.2.6. Espacios a Ceder al Municipio	43
4.3. Ocupación	43
4.4. Espacio Urbano	44
4.4.1. Tipos de Areas Descubiertas	44
4.4.2. Conformación del Espacio Urbano	44
4.4.3. Funciones del Espacio Urbano	45
4.4.4. Conformación de Patios Auxiliares.....	45
4.4.5. Funciones de los Patios Auxiliares.....	47
4.4.6. Edificios entre Medianeras.....	47
4.4.6.1. Espacio de Desarrollo.....	47
4.4.6.2. Espacios Urbanos Internos.....	48
4.4.6.3. Alturas de Edificación en Parcelas de Esquina.....	49
4.4.6.4. Altura de Edificación en Parcela Intermedia con Frente a Dos o más Calles.....	49
4.4.6.5. Altura de Edificación en Edificios de Planta Baja Libre.....	49
4.4.6.6. Obras por Fuera de los Planos Límite.....	49
4.4.7. Edificios de Perímetro Libre	50
4.4.7.1. Espacio de Desarrollo del Basamento.....	50
4.4.7.2. Espacio de Desarrollo del Fuste.....	50
4.4.7.3. Espacios Urbanos Internos.....	51
4.4.7.4. Alturas de Edificación en Casos Especiales.	51
4.4.7.5. Alturas de Edificación en Edificios de Planta Baja Libre.....	51
4.4.7.6. Obras por Fuera de los Planos Límite.....	52
4.4.7.7. Mancomunidad de Espacio Aéreo.	52
4.5. Mejoras.....	52
4.5.1. Edificaciones	52
4.5.2. Veredas.....	52
4.5.3. Cerramiento sobre la Línea Municipal.....	52
4.5.4. Tratamientos de los Retiros	53
4.6. Disposiciones Especiales (Ord. 139/97).....	53

4.6.1. Micro Planes de Vivienda Individual - MPVI.....	53
4.6.2. Planes de Vivienda Individual - PVI.....	54
4.6.3. Disposiciones Complementarias.....	54
4.7. Actividades Comerciales y de Servicio Especiales (ACSE).....	55
4.8. Actividades Comerciales y de Servicio, Especiales (ACSE) Ord. 093/97.....	55
4.8.1. Alcances.....	55
4.8.1.1. Categorizaciones de ACSE:.....	55
4.8.2. Habilitaciones de ACSE.....	56
4.8.3. Localización.....	57
4.8.3.1. Area Destinada para ACSE - Grado 01, 02, 03 y 04.....	57
4.8.3.2. Area Destinada para ACSE - Grado 04.....	57
4.8.3.3. Area Destinada para ACSE - Grado 05.....	57
4.8.3.4. Area Condicionada para ACSE - Grado 01 y 03.....	59
4.8.3.4. Area de Expresa Prohibición.....	59
4.8.3.5. Area con una Propuesta Específica.....	59
4.8.4. Localización por Magnitud y Superficie Cubierta.....	60
4.8.4.1. Propuesta para los ACSE Grado 01, 02, 03, 04 y 05.....	60
4.8.4.2. ACSE Existentes a Reformarse o Ampliarse.....	62
4.8.5 Localizacion por Grado de Molestia.....	62
4.8.5.1. Propuesta para los ACSE Grado 01, 02, 03 y 04.....	62
4.8.6. Consideraciones Varias.....	63
4.8.6.1. Definiciones.....	63
4.9. Estaciones de Servicio de Gas Natural Comprimido (GNC) Ord.138/01.....	63
4.9.1. Autorizaciones y Prohibiciones.....	63
4.9.2. Requisitos para la Aprobación.....	64
5. Normas Específicas para la Zona Urbana.....	64
5.1. Area Urbana 1 (AU 1).....	64
5.2. Area Urbana 2 (AU 2).....	65
5.2.1. Subdivisión del Suelo.....	65
5.2.2. Ocupación del Suelo.....	66
5.2.3. Cantidad de Viviendas por Parcela.....	66
5.2.4. Premios.....	66
5.3. Area Urbana 3 (AU 3).....	66
5.3.1. Subdivisión del Suelo.....	66
5.3.2. Ocupación del Suelo.....	67
5.3.3. Cantidad de Viviendas por Parcela.....	67
5.3.4. Cercos.....	67
5.4. Area Urbana 2/3 (AU 2/3).....	67
5.5. Area Urbana 4 (AU 4).....	68
5.5.1. Subdivisión del Suelo.....	68
5.5.2. Ocupación del Suelo.....	68
5.5.3. Cantidad de Viviendas por Parcela.....	68
5.6. Area Urbana 5 (AU 5).....	68
5.6.1. Subdivisión del Suelo.....	68
5.6.2. Ocupación del Suelo.....	68
5.6.3. Cantidad de viviendas por parcela.....	68

5.6.4. Premios	69
5.7. Area Urbana 5.1 (AU 5.1)	69
5.7.1. Subdivisión del Suelo	69
5.7.2. Ocupación del Suelo	69
5.8. Area Urbana 5.2 (AU 5.2)	70
5.8.1. Subdivisión del Suelo	70
5.8.2. Ocupación del Suelo	70
5.9. Area Urbana 5.3 (AU 5.3) - Ord. 107/98	70
5.9.1. Subdivisión del Suelo	70
5.9.2. Ocupación del Suelo	70
5.10. Area Urbana 6 (AU 6) Ord. 036/03	71
5.10.1. Subdivisión del Suelo	71
5.10.2. Ocupación del Suelo	71
5.11. Area Urbana 6.1 (AU 6.1) Ord. 036/03	71
5.11.1. Subdivisión del Suelo	71
5.11.2. Ocupación del Suelo	71
5.12. Area Urbana 7 (AU 7)	72
5.12.1. Subdivisión del Suelo	72
5.12.2. Ocupación del Suelo	72
5.13. Area Urbana 8 (AU 8)	73
5.13.1. Subdivisión del Suelo	73
5.13.2. Ocupación del Suelo	73
5.13.3. Cantidad de Viviendas por Parcela	73
5.14. Area Urbana 12 (AU 12)	73
5.14.1. Subdivisión del Suelo	73
6. Normas Urbanísticas para la Zona Suburbana (Ord. 090/99)	73
6.1. Alcances	73
7.0. Carácter de Areas Suburbanas	74
8.0. Normas Específicas para la Zona Suburbana (Ord. 090/99)	75
8.1. Area Suburbana 1 (AS 1)	75
8.1.1. Area Suburbana 1.1. (AS 1.1)	76
8.1.2. Area Suburbana 1.2. (AS 1.2.)	76
8.1.3. Area Suburbana 1.3. (AS 1.3.) Ord. 096/01	77
8.1.4. Area Suburbana 1.4. (AS 1.4.)	77
8.2. Area Suburbana 2 (AS 2) Ord. 049/01	78
8.3. Area Suburbana 3 (AS 3)	79
8.3.1. Area Semi Industrial (A.S.I. 1)	79
8.3.2. Area Semi Industrial (ASI 2)	79
8.3.3. Area Semi Industrial 7 (ASI 7)	80
8.4. Area Suburbana de Equipamiento (AS. E.)	81
8.4.1. Area Suburbana de Equipamiento 4 (AS. E.4.)	81
8.4.2. Area Suburbana de Equipamientos 5 (AS. E.5.)	81
8.4.3. Area Suburbana de Equipamientos 6 (AS. E.6.)	81
8.4.4. Area Suburbana de Equipamientos 7 y 7.1 (AS. E.7 y E.7.1) Ord. 142/00	82
8.5. Bandas Comerciales (B.C.)	82
8.6. Area Sub Rural (A.SR.)	83

8.7. Area Comercial, Industria y de Servicio (ACIS) Ord. 155/00.....	83
8.7.1. Categorías de ACIS	83
8.7.2. Restricciones.....	84
8.7.3. Localización por Rubro y Magnitud	84
8.7.4. Infraestructura.....	85
9. Usos del Suelo	85
9.1. Usos del Suelo AU 6 (Ord. 036/03)	85
9.2. Usos del Suelo AU 6.1 (Ord. 036/03).....	86
9.3. Usos del Suelo AU 12 (Ord. 209/08)	86
9.3. Usos del Suelo AS 2 (Ord. 049/01).....	86
9.4. Usos del Suelo AS E.7 (Ord. 142/00).....	87
9.5. Usos del Suelo AS E.7.1 (Ord. 142/00)	87
10. Parque Recreativo Municipal (PRM)	87
DIGESTO.....	89

TABLAS

Planilla N° 2.1.3.4.(a) TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	15
Planilla N° 2.1.3.4.(b) TIPOS DE TALLERES DE REPARACIÓN DE AUTOMÓVILES Y OTROS	16
Grados de Molestias - Categoría 1.....	17
Grados de Molestias - Categoría 2:	17
Grados de Molestias - Categoría 3:.....	18
Grados de Molestias - Categoría 4:	19
Planilla N° 2.1.4.4. TIPO DE DEPÓSITOS	19
PLANILLA 4.2.1. USOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS - AREAS URBANAS	29
PLANILLA 4.2.1. USOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS - AREAS SUBURBANAS.....	33
Planilla 4.2.4.1. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Estacionamiento.....	39
Planilla N° 4.2.4.2. Usos Complementarios Obligatorios - Espacio para Carga y Descarga.....	40
Planilla N° 4.2.5.3. Restricciones por Grado de Perturbación.....	41
N° 4.2.5.4.1. (a) Grado de Perturbación - Comercios Mayoristas y Depósitos.....	42
N° 4.2.5.4.1. (b) Grado de Perturbación - Establecimientos Industriales y Talleres de Reparación de Automóviles.....	42
N° 4.2.5.4.1. (c) Grado de Perturbación - Explotaciones Agropecuarias.....	43

ILUSTRACIONES

Figura N° 1 - ESPACIO URBANO.....	45
Figura N° 2 - PATIOS AUXILIARES	46
Figura N° 3 - EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS	48
Figura N° 4 - EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE.....	50
Figura 4.8 - AREA DE LOCALIZACION DE A.C.S.E. (ord. 093/97).....	58
Fig. 5.1 Sectores del AU 1.....	65

Se terminó de Imprimir el día 6 de
septiembre de 2011 a las 08:07 hs en la
Dirección de Planeamiento de la
Municipalidad de la Ciudad de General
Pico.-

Operador, diagramación y formatos:
Arguinzoniz, Juan Carlos
Director: Arq. Marcelo TORRES

Nota:

El presente archivo es un documento de
consulta que no pretende reemplazar las
ordenanzas en vigencia. Cualquier error u
omisión, por favor, comunicarlos a la
Dirección para ser salvados en forma
inmediata una vez consultadas las
fuentes legales.