

0.1. EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL GRAN RESISTENCIA

La ciudad de Resistencia y las áreas urbanas vecinas de los municipios de Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana constituyen, actualmente, una verdadera área metropolitana solidaria e interdependiente cuyo dinámico proceso de transformación y expansión, así como las peculiares características del medio físico en el cual se halla emplazada, requiere una visión global de sus necesidades y una acción coordinada de ordenamiento urbano.

Con tal motivo el gobierno de la Provincia encomendó a un equipo especializado un estudio integral del área, que fue realizado durante el año 1977, y cuyas conclusiones se reflejaron en dos informes: "diagnóstico de la situación urbana en el Gran Resistencia" y "Plan de ordenamiento ambiental del Gran Resistencia y su área de influencia".

El presente código de planeamiento urbano, representa la pieza normativa necesaria para la puesta en práctica de gran parte de los objetivos contenidos en dichos estudios en todo lo referente a configuración de la estructura urbana y control de los usos y ocupación del suelo.

En consecuencia, el código está previsto como una pieza legal que regirá en el ámbito de los cuatro Municipios que integran el Gran Resistencia, es promulgado por el Gobierno de la Provincial y aplicado por los respectivos Municipios bajo un consenso previo de aceptación.

En la etapa actual de la evolución de esta área metropolitana deberán ser resueltos, importantes elementos de su estructuración urbanística que tendrán decisiva y permanente trascendencia en su conformación futura y ello exige que sean encarados en forma conjunta mediante la adecuada coordinación de las responsabilidades concurrentes públicas y privadas.

En contraposición con obras activas de promoción y desarrollo, el Código es una medida pasiva y orientadora de la ocupación del espacio así como de la localización de actividades derivadas del asentamiento de población. Sin embargo, en sus normas y recomendaciones, se adelantan importantes previsiones destinadas a preparar y posibilitar las obras activas de reestructuración Urbana.

El proceso de planeamiento tiene, necesariamente, un carácter integral y todo esfuerzo fragmentario corre el riesgo de desdibujar los objetivos prefijados.

0.2. OBJETIVOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

El Código de Planeamiento Urbano que se adopta para el área metropolitana del Gran Resistencia está orientado al cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) Promover y proteger la salud, seguridad moral, confort y bienestar general de la población.
- b) Permitir el pleno desenvolvimiento de las actividades y derechos individuales cuyo único límite está fijado por el bienestar general, y estimular, al mismo tiempo, el espíritu de comunidad.
- c) Orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una definida estructura urbana, que determine con claridad la distribución, forma y densidad de edificación, así como el carácter y funcionalidad de cada distrito facilitando las interconexiones entre ellos.
- d) Proteger el carácter y mantener la estabilidad de áreas dónde se han zonificado espontáneamente actividades bien emplazadas.
- e) Prohibir usos y edificios que sean incompatibles con el carácter de los permitidos en cada distrito.
- f) Prevenir ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes a las normas del distrito y afecten en modo adverso al desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad en cada distrito.
- g) Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos ambientales necesarios de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales y vegetación, tanto a los espacios urbanos como a los ambientes habituales.
- h) Regular la intensidad de uso de los lotes y determinar el área de espacios y superficies libres que rodean los edificios para asegurar las necesarias condiciones de habitabilidad.
- i) Prevenir inconvenientes de densidad de población según el carácter de cada distrito regulando el uso y volumen de la edificación.
- j) Regular la forma de subdivisión de la tierra en cada distrito a fin de asegurar la obtención de parcelas apropiadas a cada actividad.
- k) Prever que la ocupación y urbanización de los terrenos se efectúe en concordancia con las obras de infraestructura que requieren.
- l) Posibilitar programas para la coordinada expansión de los servicios de infraestructura.
- m) Definir las localizaciones más adecuadas para los grandes equipamientos y especificar el destino que deberá darse a importantes terrenos de propiedad pública.
- n) Prever las acciones de reordenamiento de los asentamientos precarios señalados las áreas para su consolidación o realojamiento.
- o) Consolidar la creación de una red vial principal completa que atienda a las necesidades de circulación actual y futura de la ciudad, facilitando la apertura de nuevas arterias de circulación y ampliación de las existencias.
- p) Coordinar las acciones necesarias para preservar el adecuado funcionamiento del sistema fluvial- lacustre.

q) Valorizar y preservar las áreas del paisaje natural y las necesarias al esparcimiento público de la población.

r) Evitar las acciones de emisión de contaminantes que puedan deteriorar las condiciones ambientales del ámbito natural y urbano.

s) Atender a la estética urbana fijando líneas de edificación y estableciendo disposiciones específicas en distritos especiales.

t) Prever que la incorporación de nuevos terrenos al uso urbano se efectúe en forma progresiva y en concordancia con las reales necesidades de expansión, evitando la dispersión urbana que se deriva de actitudes prematuras o especulativas.

u) Evitar que emplazamientos aislados o actividades destructivas del suelo dificulten la racional utilización y estructuración de áreas que posteriormente serán necesarias para la expansión urbana.

0.3. CRITERIOS GENERALES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

Las reglamentaciones contenidas en el presente Código parten del reconocimiento de los hechos existentes y tienden a un reordenamiento del área, en función de los objetivos expuestos, que se enmarca en los siguientes principios de estructuración urbana:

0.3.1. LAS ETAPAS DE URBANIZACIÓN

Toda expansión urbana debe estar sujeta a estrictos requisitos de infraestructura y transporte, buenas relaciones vivienda-trabajo y los necesarios equipamientos sociales, con el fin de garantizar la eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto.

En el caso del Gran Resistencia, a ello se suma la necesidad que el territorio a ocupar esté a salvo de las inundaciones periódicas que afectan al área.

Para responder a tales requisitos y lograr que la ciudad se expanda en forma compacta y coherente dentro de los recintos protegidos, usando el suelo y los servicios en forma eficiente, el Código establece una secuencia temporal y espacial de las áreas que en forma progresiva pueden ser habilitadas para el uso urbano. Así se delimitan los diferentes distritos que son factibles de construir o urbanizar en forma inmediata, las "zonas de urbanización - diferida" cuya habilitación será necesaria en el corto o mediano plazo y las "zonas de reserva urbana" cuya incorporación al uso urbano se prevé para el largo plazo.

Estas zonas han sido dimensionadas en función de las proyecciones de población previsibles y de las superficies de tierra necesarias para localizar todas las actividades que de ello se derivan, pero se contemplan mecanismos que otorgan la adecuada flexibilidad para que el proceso de expansión se oriente, de acuerdo a la real aceleración del mismo. Así, con las superficies de las áreas de urbanización

inmediata y diferida y las densidades de ocupación asignadas, será posible alojar una población que bordee los 300.000 habitantes la que excede con holgura el crecimiento tendencial proyectado para 1990.

En todos los casos se prevé que acciones extemporáneas no dificulten la ulterior y normal estructuración de tales áreas cuyo desarrollo deberá acondicionarse a planes parciales previos, cuyos lineamientos generales se contemplan en los anexos III y IV de éste Código.

0.3.2. LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN

El Código, por medio de las normas que regulan el tipo y densidad de edificación en cada distrito, determina en forma indirecta, la máxima capacidad poblacional que puede ser alojada. La distribución parcial de las densidades de población dentro de cada sector se ha efectuado teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Otorgar mayores densidades a los sectores residenciales que tengan mas proximidad y mejor accesibilidad a las áreas centrales principales de modo que aprovechen, plenamente, las economías externas que proveen dichas áreas.

b) Que la densidad de ocupación sea acorde con los servicios de infraestructuras y que se aprovechen a pleno las instalaciones existentes.

c) La conveniencia de disponer sectores caracterizados por distintos tipos edificatorios correspondientes a densidades bajas, medias y altas con el fin de otorgar a la población residente diferentes opciones que ofrezcan la necesaria diversidad de géneros de vida.

d) Se respeten y exalten las características del paisaje natural y urbano.

e) Se disponga de la cantidad de tierra necesaria para ser destinada a usos generales distintos de la residencia.

En relación al punto b) precedente, la existencia de servicios de infraestructura completa se reduce a zona de contorno del área central de Resistencia, lo cual llevaría a una unilateral y desequilibrada densificación del conjunto urbano total. En consecuencia, se han distribuido algunos distritos de densidad media en otros sectores (como en el centro de Barranqueras) donde aparece imprescindible la instalación de la red cloacal general, pero siempre supeditado a la efectiva realización de tales obras.

Las máximas densidades otorgadas son aquellas que posibilitan un higiénico tejido urbano y buenas condiciones de habitabilidad.

0.3.3. EL MEDIO FISICO Y EL SISTEMA FLUVIAL- LACUSTRE

El complejo urbano del Gran Resistencia está emplazado en una planicie aluvional, de relieve chato, en el interfluvio de los riachos Negro y Arazá, salpicado de lagunas semilunares (Restos de antiguos meandros) y sometido a inundaciones periódicas. Las marcadas fluctuaciones extra anuales del río Paraná inundan el amplio valle que, en realidad, constituyen el lecho mayor de complejo fluvial Paraná- Paraguay.

Estas características del medio físico- natural generan dos problemas principales:

1) el de proteger el área ante el desborde de los ríos y 2) el de evacuar las aguas de lluvia en una planicie con escasas pendientes de escurrimiento. A medida que la ciudad se expande, los problemas que genera el medio físico tienden a agravarse por cuanto se edifican terrenos situados en cotas más bajas, se disminuye el poder de absorción del terreno natural por la construcción de pavimentos y se tiende a rellenar algunas lagunas que sirven de naturales reservorios de las aguas.

El comportamiento del sistema fluvial- lacustre puede sintetizarse de la siguiente manera:

a) Los ríos Negro, Arazá y Barranqueras (y en definitiva el río Paraná) constituyen el destino final del escurrimiento de las aguas de lluvia caídas en toda la superficie urbana.

b) Las lagunas cumplen el importante papel de reservorios intermediarios recogiendo el agua en sus cuencas para luego filtrar evaporar o evacuar hacia los cauces finales. Esta función se torna más imprescindible en razón de las cotas bajas y escasas pendientes del terreno natural, del gran caudal de agua que se acumula, de las considerables distancias desde las zonas urbanizadas - hasta los cursos fluviales de destino final y, sobre todo porque en las épocas de crecidas el pelo de agua de los ríos principales queda a un nivel superior que los niveles de terrenos de las zonas urbanizadas y la evacuación hacia los mismos sólo podría realizarse recurriendo al bombeo que eleve el escurrimiento del drenaje hasta aquel nivel. Por consiguiente, en épocas de crecidas, el único lugar donde puede almacenarse el agua de lluvia caída en la superficie urbana, son estas lagunas, a menos que se recurriera a grandes y costosos sistemas de bombeos. Por lo tanto, todo relleno o taponamiento de algún componente del sistema fluvial- lacustre no debe ser efectuado a menos, que el agua que acumula en su cuenca sea derivada por medio de conductos de diámetros suficiente a otro reservorio de capacidad adecuada o, en su defecto sea bombeada a los cursos finales.

c) Los aspectos anteriores se ven extraordinariamente agudizados en toda

oportunidad que, por inexistencia de una red cloacal unida a deficiente absorción de los terrenos arcillosos presentes en toda el área, se producen evacuaciones clandestinas de efluentes cloacales al sistema de drenajes pluviales.

En atención a los importantes problemas descriptos, en este Código se establece una clasificación de los componentes del sistema fluvial- lacustre incluidos en el área urbana como permanentes y transitorios. Por cuanto no todos ellos cumplen un rol de similar importancia en su carácter de evacuadores o reservorios, es posible pensar en la eliminación o relleno discriminados de algunos siempre que, en forma previa, se efectúen las obras técnicas necesarias para sustituir la función de drenaje que cumplen y se garantice la intangibilidad de los restantes.

Las lagunas que se aconseja rellenar son aquellas que han quedado inmersas en la trama urbana creando discontinuidades y han permitido todo valor paisajístico generando por el contrario, problemas de salubridad al transformarse en receptáculo para la desaprensiva eliminación de residuos al mismo tiempo que su sustitución en función de oros reservorios parece factible.

d) El área correspondiente al municipio de Puerto Vilelas, ya especializada en actividades portuarias e industriales de gran envergadura se destina casi exclusivamente a la máxima expansión de tales actividades. No existen condiciones en el área para la expansión residencial la que queda restringida al comportamiento de los pequeños sectores ya existentes. No obstante, la importante expansión residencial que se prevé hacia el sur del municipio de Resistencia y la prolongación y la pavimentación de la Av. Edison y Av. Inglaterra, (que también se consideran obras prioritarias en la ordenada secuencia de urbanización del conjunto) posibilitarán una adecuada y directa relación trabajo- Vivienda al servicio de la ampliación de las actividades industriales en el municipio de Vilelas.

e) El desarrollo del área correspondiente al municipio de Fontana se propone como un sub-conjunto integrado, con expansión de las actividades industriales y de equipamiento comercial, hacia el sur la ampliación de las áreas residenciales hacia el N.E. (que quedarán directamente vinculadas al centro principal de Resistencia, mediante la prolongación y pavimentación de la Av. 25 de mayo) y la consolidación de su centro comercial-administrativo. Este desarrollo previsto es completo y equilibrado pero queda controlado y restringido hasta los límites que impone el cono de seguridad de sobrevuelo del aeropuerto.

f) El límite norte de todo el complejo constituido por el Río Negro con sus meandros y lagunas, se destina a una amplia franja recreativa con preservación y exaltación del paisaje natural

y en cuyos bordes se eslabonan los distritos residenciales de baja densidad con predominio de jardines.

La población del Gran Resistencia debe decidirse, definitivamente, a considerar sus lagunas como elementos indispensables de su topografía. A erradicar el nocivo preconcepto que la laguna es un "fondo sucio" al cual se pueden arrojar desperdicios, en cuyos bordes sólo puede agruparse asentamientos precarios ó sobre las cuales se pueden esgrimir derechos exclusivos de propiedad para rellenarlas según la conveniencia individual.

Estos valiosos y peculiares elementos del paisaje natural deben lograr su clara articulación dentro del paisaje urbano y adoptar un plan concreto según el cual algunos elementos del sistema sean erradicados definitivamente y los restantes debidamente acondicionados, paisajizados y utilizados.

A ello contribuyen las disposiciones de éste Código para que se garantice, en carácter de ribera, una franja de terreno libre y forestado de acceso público sobre sus bordes.

0.3.4. REVALORIZACION DEL PAISAJE NATURAL

En concordancia con lo expresado en el punto anterior, las disposiciones de éste Código tienden no solamente a garantizar el rol funcional que deben cumplir los componentes del sistema fluvial- lacustre sino a preservar y exaltar las características de un valioso paisaje natural que seguramente desearían poseer muchas metrópolis actuales. Las medidas de preservación, y obras de accesibilidad y desarrollo para acondicionar los sectores paisajísticamente más valiosos representarán amplias posibilidades de recreación a la población residente en el área así como un atractivo de interés regional y tendrá una trascendencia económica para la ciudad más allá de la que pueda derivarse de su aprovechamiento directo.

En tal sentido en el presente código se delimitan distritos calificados como "zonas de protección" y distritos de "urbanización parque". En el segundo se incluyen las posibilidades de desarrollo de la amplia zona de meandros que acompaña al río Negro y que denominados como futuro "Parque del Río Negro".

0.3.5. ZONIFICACIÓN

La zonificación adoptada reconoce diferentes distritos cuyas características se describen en el punto 0.3.8. y cuya distribución responde a los siguientes criterios generales:

a) Se expande fundamentalmente en forma lineal en sentido NO - SE.

b) El área comprendida dentro del municipio de Resistencia, que representa la mayor superficie dentro del conjunto metropolitano, está destinada a albergar la máxima densificación y expansión residencial así como de las actividades terciarias: Administrativas, comerciales, institucionales y de servicios sociales y comerciales necesarios a todo el conjunto urbano.

De acuerdo con las características del medio físico y a la configuración de las redes de servicios de infraestructura, la expansión urbana inmediata de este sector está prevista en dos direcciones principales:

1) Hacia el Sur de la plaza principal en donde existen no menos de seis chacras sin urbanizar, y cuyo desarrollo hasta el momento se ha visto detenido por la presencia del Aeroclub. En consecuencia, la remoción de éstas instalaciones y la posterior urbanización de esos terrenos se constituye la prioridad principal para lograr un ordenado proceso de expansión urbana.

2) En dirección N.E. en torno al nuevo eje pavimentado de la Av. Sarmiento y de la Av. Sabín. Esto requerirá no obstante, una importante obra de saneamiento previo para la supresión de algunos antiguos meandros que afectan parcialmente al área.

A éstas direcciones de expansión hay que agregar la emergente densificación residencial en torno al área central principal.

c) En el área correspondiente al municipio de Barranqueras, que ya alberga las actividades portuarias principales y una importante localización industrial, se prevé una apreciable ampliación de éstas últimas hacia el sur, en terrenos óptimamente localizados para éste fin (y el posible desarrollo sobre los mismos de un Parque Industrial provincial). La importante localización de fuentes de trabajo de éste sector, unido a la falta de superficies libres aptas para la expansión residencial, aconsejan la densificación, de las zonas residenciales centrales ya existentes y la consolidación de su centro comercial administrativo. Esto solo será posible mediante la construcción de una red cloacal inexistente en el área por lo cual la provisión de este servicio en Barranqueras constituye una importante prioridad para lograr una equilibrada distribución de la población dentro del conjunto metropolitano.

0.3.6. LA RED VIAL PRINCIPAL

La configuración de una red vial principal coherente y completa es otro punto fundamental de las propuestas y reglamentaciones contenidas en esta Código. De la misma depende la eficacia funcional del área urbana y se constituye en la columna vertebral de su estructuración por lo cual cada una de las arterias que la componen

debe estar convenientemente caracterizada en cuanto al rol funcional que debe cumplir, ancho de vía necesario y control de las actividades que puedan localizarse sobre las mismas.

Con tales objetivos se establecen y reglamentan cuatro categorías de vías:

a) RED VIAL PRINCIPAL;

1) RED PRIMARIA: está constituida por los tramos de rutas nacionales y provinciales, que posibilitan los accesos regionales y distribuyen el tránsito desde los mismos hacia la red vial secundaria.

2) RED SECUNDARIA: está constituida por las arterias de tránsito rápido que distribuyen los flujos principales de circulación entre los distintos sectores del complejo urbano y desde los mismos hacia las salidas regionales. Por su naturaleza estas arterias deben disponer de un ancho de vía suficiente y ser periféricas a las áreas centrales y de mayor densificación con el fin de evitar la congestión de las mismas. Al mismo tiempo por su ubicación dentro de la red, algunas están destinadas preferentemente al tránsito de cargas pesado, otras al de cargas liviano, y otras al de tránsito liviano.

La cabal conformación de ésta red secundaria es la que adquiere mayor importancia dentro del complejo metropolitano del Gran Resistencia y es la que exige mayor número de ensanches y nuevas aperturas. Como caso particular debe mencionarse la red de apertura de caminos de accesos a la amplia zona recreativa que propone incorporar a la ciudad bajo el nombre de Parque Río Negro.

3) RED TERCIARIA: está constituida por las vías que interconectan entre sí las áreas centrales y comerciales y canalizan el mayor flujo del transporte colectivo urbano con sus múltiples paradas por lo cual la velocidad de circulación se torna más lenta, esta red configura una trama cruzada con la red secundaria de modo que desde cualquier punto de la misma es posible alcanzar, a corta distancia una vía rápida de distribución.

b) RED VIAL INTERNA

4) RED CUATERNARIA: está representada por las múltiples calles de acceso a cada parcela urbana por lo cual no integran la categoría de red principal. No obstante, deben guardar una red terciaria y es admisible su intersección con la red secundaria, pero de ningún modo puede tolerarse su vinculación directa con la red primaria para la cual deben preverse calles laterales de servicio.

Cada categoría de vías forma una red continua entrecruzada con la categoría superior e inferior por lo cual es posible desplazarse sin discontinuidades dentro de cada sistema, así como de un sistema a otro, desde cualquier sector del complejo urbano total.

0.3.7. EL TEJIDO URBANO

Se entiende por tejido urbano la relación entre los volúmenes construidos, o construibles, y los espacios libres que quedan entre ellos. De tal modo, las condiciones estéticas y ambientales de cada distrito, así como la cuota de luz natural, asoleamiento, ventilación, higrometricidad, privacidad, ruidos y visuales exteriores que tendrán los ambientes habitables quedan condicionados por las disposiciones que se establecen con respecto al tejido urbano. Si las condiciones de habitabilidad que se puedan gozar en un edificio quedan afectadas por los usos de la tierra que existen en el contorno inmediato, puede afirmarse que aún, más severamente estarán condicionadas por el espacio urbano exterior con el cual aquellos se comunican.

Las buenas condiciones de habitabilidad se ven particularmente amenazadas en los distritos de alta densidad de edificación. El área urbana del Gran Resistencia aún no ha experimentado la necesidad de una gran densificación con la subsecuente proliferación de los edificios en altura, pero ello es previsible al corto y mediano plazo. Por lo tanto se presenta la excepcional posibilidad que el tejido urbano de las áreas más densas se desarrolle en condiciones óptimas.

En éste Código ha sido contemplada tal circunstancia y por ello las reglamentaciones establecidas prevén una limitación de altura para los edificios entre medianeras de modo que las construcciones de mayor número de pisos se desarrollen como edificios de "perímetro libre" con total eliminación de los "patios" internos. Al mismo tiempo se preserva un "espacio libre" y "centro libre" de manzana que, en los distritos residenciales, deberá ser obligatoriamente forestado y jardinizado. La mayor posibilidad de construcción dentro de un lote que condicionada a la mayor cantidad de espacio urbano libre exterior que el edificio provea.

Por otra parte, según el carácter de los diferentes distritos, se establecen una serie de retiros obligatorios de la edificación, con el fin de contribuir no sólo a las mejores condiciones de habitabilidad para cada actividad que en ellos se localice sino a la estética urbana del conjunto.

0.3.8. CARACTERIZACIÓN DE LOS DISTRITOS

Según las normas de éste Código la ciudad ha sido ordenada adoptando el concepto de "áreas cerradas", es decir que en cada uno de los distritos designados se han detallado la totalidad de las normas correspondientes a subdivisión, tejido urbano y usos de suelo. De éste modo se

obtiene una mejor caracterización de cada distrito y se facilita la comprensión de las normas que afectan a cada parcela.

En éste Código se ha adoptado la siguiente tipología de distrito:

a) **AREAS CENTRALES:** Corresponden a las de equipamiento comercial, administrativo e institucional, y se localizan en los puntos de máxima accesibilidad por medios del transporte público. Han sido subdividida en cuatro categorías: C1, área central; C2, centro principal; C3, centro local; C4, centro vecinal, según el radio y la cantidad de población que están destinados a servir.

En las dos primeras categorías: C1 y C2 que corresponden a áreas de cierta extensión y agrupan la mayor densidad de actividades, se permite la vivienda con ciertas limitaciones en el FOT a fin de mantener el carácter predominante del distrito, evitar la sobre saturación del área, equilibrar los valores de la tierra y evitar la molestias que se derivan para el uso residencial. En los distritos C3, en razón de su menor intensidad de uso se permite la presencia del uso residencial de densidad media con lo cual se tiende a garantizar también la necesaria vitalidad e imagen tridimensional que habitualmente caracteriza a las áreas centrales. Los distritos C4 son de muy baja intensidad de ocupación y se corresponden con áreas residenciales de densidad baja o en las cuales no existen perspectivas inmediatas de extensión de los servicios de infraestructura completos.

b) **AREAS RESIDENCIALES:** están destinadas a la localización casi exclusiva de la vivienda y solamente se permiten otros usos directamente conexos a la misma que requieren proximidad inmediata, como son algunos tipos de equipamiento comunitarios y actividades comerciales restringidas. Han sido subdivididas en cinco categorías: R1, de densidad alta; R2, de densidad media; R3, de densidad baja; R4, de densidad baja limitada a la vivienda individual y R5, residencial parque. Las de densidad alta en general acompañan y bordean las áreas centrales principales, los parques existentes y las avenidas que posibilitan buena circulación. Las de densidad media en general rodean las de alta densidad o acompañan a los sub-centros de mayor gravitación. Las de densidad baja comprenden tres tipos: la R3, que posibilita las presencia de viviendas multifamiliares limitadas a una altura máxima de 9 metros y requieren la existencia de servicios de infraestructura completos; la R4, destinados a la vivienda unifamiliar y pueden coexistir sin servicios de

infraestructura completa y la R5, o residencial- parque que están previstas para la vivienda unifamiliar entre jardines con el fin de preservar o desarrollar áreas que ya cuentan con un buen valor ambiental. En estas últimas se exigen retiros de frente y laterales jardinizados así como la preservación del arbolado existente.

c) **AREAS DE EQUIPAMIENTOS:** están destinadas a alojar usos que por sus características incluyen un grado de molestias que pueden perjudicar el carácter de los distritos residenciales centrales. Han sido subdivididos en siete categorías. E1, de equipamiento institucional, que están destinados preferentemente a localizar el equipamiento educacional y sanitario en correspondencia con los sectores de mayor densificación residencial. E2, de equipamiento local, que permite alojar pequeñas actividades artesanales e industriales que sirven a los diferentes sectores residenciales o que constituyen actividades conexas a cierto nivel de población, por lo cual han sido alternativamente distribuidos entre los distintos sectores urbanos. Por el relativo grado de molestias que acarrear dichas actividades en ellas el uso residencial se permite bajo un FOT restringido. Su delimitación se realizó, en general, circunscribiendo las áreas donde espontáneamente se ha nucleado mayor cantidad de los usos típicos de éste distrito. E3 y E4 están dedicados al equipamiento comercial mayorista, que es una actividad de tanta importancia en un centro urbano cabecera regional como es el Gran Resistencia. Por la necesidad de garantizar para éste uso amplias superficies bien localizadas en conexión con las rutas, y el considerable nivel de molestias que provocan se prohíben en ellos la localización residencial. Dentro del mismo tipo de distrito, el E3, localizados sobre un nudo de circulaciones primarias y secundarias que es una puerta de entrada a la ciudad queda restringido a ciertos usos y en el mismo se garantiza un tejido urbano que provea un mejor nivel de estética urbana que el que actualmente posee. E5, dedicado al equipamiento general, está destinado a actividades que sirven al comercio y a la industria y que presentan considerables niveles de molestias por lo cual se los ha distribuido en forma periférica a las áreas urbanas y en concordancia con las rutas principales del transporte automotor de cargas. E6, de equipamiento determinado, constituyen áreas ya ocupadas por algún equipamiento específico e importante dentro de la ciudad y cuya remoción no aparece necesaria ni previsible en el corto mediano

plazo. E7, de equipamiento especial, son áreas aún no amanzanadas, que han quedado incluidas como islotes dentro de la superficie urbana que cuentan con buenas condiciones para localizar usos recreativos, deportivos y culturales de carácter público o semi-público, y en las cuales se aconseja su utilización con tales fines.

d) **AREAS INDUSTRIALES:** están destinadas a la localización de las actividades industriales de mayor desarrollo permisible dentro de la ciudad. Han sido localizadas en zonas marginales al área urbana que, en gran parte, ya revestían estas características y en ellas se excluyen los usos residenciales. Según un orden progresivo de molestias han sido subdivididas en tres categorías: I1, industrial local, que admite su proximidad a áreas residenciales; I2 y I3 que exigen mayor independencia de localización. Por último se establece un distrito I4, industrial especial, destinado a consolidar una espontánea localización de actividades industriales sobre la ruta N. Avellaneda. En éste Código se reglamenta con el fin que se constituya en un distrito industrial parquizado en el cual se garanticen las condiciones estéticas necesarias que se derivan de su singular ubicación sobre una de las rutas principales de acceso a la ciudad.

e) **DISTRITOS DE URBANIZACIÓN DETERMINADA:** corresponden a áreas que han sido objeto de tratamientos urbanísticos particulares cuyas características deben ser preservadas.

f) **DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:** corresponden a importantes fracciones de terrenos que aún no han sido urbanizados o que están ocupados por instalaciones de posible remoción. Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales, con usos determinados en este Código y que exigen un plan de conjunto previo en base a normas especiales.

g) **DISTRITOS URBANO COMPLEMENTARIOS:** constituyen distritos que en parte han sido ocupados por usos urbanos, pero cuya urbanización efectiva no es aconsejable en razón del área territorial que incluyen. Por tal razón se los reserva para la localización de actividades no intensivas que representan usos complementarios de los típicamente urbanos y que pueden ser marginales a los mismos.-

h) **DISTRITO PARQUE:** incluyen parques que ya están destinados a paseo y recreación directa y habitual de la población por lo cual todo uso o actividad complementaria que en los mismos se establezcan debe estar sujeta a normas particulares muy restrictivas.

i) **DISTRITO DE URBANIZACIÓN PARQUE:** es un área destinada a un desarrollo

especial que incluye la preservación, utilización y exaltación del paisaje natural con la finalidad de crear un amplio sector recreativo de alcance regional: "parque del Río Negro". Más que un obstáculo a la urbanización, esta interesante zona de meandros del río Negro, debe verse como un lugar de privilegio que debe ser inteligentemente desarrollado con la participación conjunta del sector público y privado.

j) **ZONAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA:** son áreas próximas a los distritos ya urbanizados y cuya incorporación al uso urbano se hará efectiva a medida que lo requiera la necesidad de expansión de la ciudad. Se subdividen en dos categorías: Z.U.D.1 y Z.U.D.2. según la posibilidad de urbanización más o menos inmediata.

k) **ZONAS DE RESERVA URBANA:** son áreas reservadas para una expansión urbana prevista para el largo plazo y que, en lo inmediato, se reservan para el uso agropecuario.

l) **ZONAS DE PROTECCIÓN:** incluyen áreas no adecuadas para la expansión urbana y cuyas peculiares e interesantes calidades paisajísticas aconsejan la preservación del medio natural.

m) **ZONAS RURALES:** son las zonas que rodean el complejo urbano y cuya urbanización no resulta necesaria ni se encuentra prevista, por lo cual se las destina exclusivamente al uso agropecuario. Se subdividen en dos subzonas: Z.R.1. y Z.R.2., caracterizadas por algunos acondicionamientos particularizados.

0.4. POLITICAS ESPECIALES Y ZONAS A PROGRAMAR

El presente Código a través de sus normas reglamentarias no agota las medidas necesarias para lograr una cabal reestructuración y desarrollo del complejo urbano metropolitano. Para ello, en forma paralela será necesario aplicar algunas políticas y programas especiales que se enumeran a continuación.

0.4.1. POLITICAS ESPECIALES:

a) En el punto 1.2. del articulado referente a las "autoridades de aplicación" se crea la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana como organismo del nivel provincial competente para compatibilizar las acciones en los cuatros municipios y se detalla los aspectos que deberán ser atendidos desde ese nivel. En consecuencia, aparece recomendable prever también la creación de una Asesoría de Planeamiento que apoye la labor de dicha Comisión Especial y cuyas funciones principales consistirían en: 1) mantener actualizada y correlacionada la información sobre la evolución urbana; 2)

intervenir en los problemas de coordinación y compatibilización que deban ser aprobados por la Comisión Especial; 3) preparar las propuestas de modificación y actualización del código. Con similar criterio, y en concordancia con las funciones que se asignan a los Departamentos Ejecutivos de las Municipalidades, será conveniente prever al nivel municipal la creación de una Dirección de Planeamiento cuyas funciones principales serían:

- ◆ Expedir el certificado de permiso de uso y constancia de zonificación.
- ◆ Intervenir en la aprobación del trazado vial de las urbanizaciones.
- ◆ Dictar las normas especiales en los casos de distritos que correspondan.
- ◆ Intervenir en la aprobación de las urbanizaciones especiales y urbanizaciones integrales.
- ◆ Intervenir en los permisos de subdivisiones y edificación en zonas ZUD.
- ◆ Intervenir en los permisos de edificación y parcelamientos que conciernan con la apertura y ensanche de la red vial principal y sobre predios que bordean algún elemento del sistema fluvial- lacustre.
- ◆ Constituir el nexo de unión con la Asesoría de Planeamiento del nivel provincial.

b) Desde el nivel provincial será necesario mantener políticas activas con respecto a los siguientes aspectos principales de los problemas que afectan al Gran Resistencia.

1) Resolver en forma concreta el importantísimo tema de nivelación, drenajes y mantenimiento del sistema fluvial- lacustre. Ello exige programas especiales a ser desarrollados por la Administración Provincial de Recursos Hídricos con el fin de garantizar la eficaz interconexión de las lagunas- reservorios y para proceder a la eliminación de cursos fluviales transitorios (riacho Arazá) y lagunas transitorias que han quedado inmersas en la trama urbana y cuya función de drenaje debe ser sustituida por obras especiales. Las implicancias técnicas de éste tema hace que el mismo quede afuera del alcance de las posibilidades municipales y que deba ser resuelto mediante participación provincial.

2) Será necesario mantener una acción pública permanente tendiente a lograr la consolidación o realojamiento de los asentamientos precarios de población, la que debe estar acompañada por los necesarios programas de reservas y asignación de tierras públicas para tal fin que en éste Código se proponen. Aunque el tema de los asentamientos precarios en última instancia, puede ser considerado como derivado del relativo

desarrollo económico de la localidad, toda negligencia en facilitar la “mano de obra” (si no se prefiere considerarlo en términos humanos y sociales) las condiciones mínimas necesarias para un asentamiento estable y adecuado, seguramente derivará en un empobrecimiento de los recursos humanos imprescindibles para el objetivo del desarrollo.

3) Las características y posibilidades que adopta el proceso de desarrollo urbano dentro del complejo metropolitano del Gran Resistencia torna necesario el promover en forma efectiva los distritos calificados en éste Código como de “urbanización especial” y de “urbanización – parque”.

4) Las aperturas y ensanches de vías de circulación que en éste Código se proponen deben ser garantizadas teniendo en cuenta que la materialización de una red vial principal es una de las medidas que mejor contribuyen a la eficacia funcional del conjunto urbano y cuyo trazado debe ser previsto en etapas incipientes de la urbanización por cuanto más adelante ello exigirá costosas expropiaciones.

0.4.2. ZONAS A PROGRAMAR

a) ZONAS DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

Unas de las deficiencias que en mayor medida dificulta la ordenada expansión urbana del Gran Resistencia reside en la limitada capacidad y extensión de su red de infraestructura de servicios, en especial, la de drenajes, agua corriente y desagües cloacales.

En consecuencia, se estima necesario desarrollar algunos programas especiales, que posibiliten atender a esas necesidades en áreas ya urbanizadas o de urbanización inmediata. En el Anexo III de éste Código se incluyen algunas recomendaciones sobre como podría procederse en tal sentido para optimizar los esfuerzos de urbanización públicos y privados.

b) ZONAS DE RESERVA URBANA

Es previsible que las zonas calificadas como de “reserva urbana” sólo serán urbanizadas en etapas posteriores del desarrollo urbano. No obstante, en el caso que ciertos problemas de dinámica de crecimiento. O de presiones difíciles de prever en esta instancia, induzcan a su utilización prematura para usos urbanos será necesario que se contemplen los efectos que tales localizaciones o urbanizaciones circunstanciales pueden tener la posterior urbanización global, del sector (zonificación de usos, red vial, reservas para usos públicos, etc.)

Ello es aún más importante por cuanto la única expansión posible ulterior del conjunto metropolitano es en dirección noroeste, en un

sector que quedará algo desvinculado de las áreas centrales existentes y “montado” sobre la red de rutas regionales.

Por lo tanto, en el Anexo IV de éste Código se incluyen los lineamientos generales de zonificación y estructuración urbana que podría orientar el desarrollo de dichos sectores.

Tal esquema tiene el carácter de guía general de los programas que deberían ser encarados.

CAPITULO 1: GENERALIDADES

1.1. TITULOS Y ALCANCES

1.1.1. ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA

1.1.1.1. Este cuerpo de normas será conocido y citado como “Código de Planeamiento Urbano del Gran Resistencia”, en adelante, el “Código”.

1.1.1.2. Las disposiciones de éste Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el desarrollo y ordenamiento urbanístico dentro del área de su ámbito de vigencia.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.1.3. Las disposiciones de éste Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuere su afectación localizados dentro de la jurisdicción territorial de los municipios de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, que en éste Código queda calificada como “Área metropolitana del Gran Resistencia”.

1.1.2. DEFINICIÓN DE TERMINOS TECNICOS

Las palabras y expresiones de éste Código tienen los siguientes significados:

1.1.2.1. RELATIVOS AL USO

USO: El uso de una propiedad es el propósito para el cual el terreno, el edificio o estructura asentados en el han sido diseñados, construidos, ocupados, utilizados o mantenidos.

USO PERMITIDO: El que pueda implantarse en un distrito según las máximas condiciones impuestas en éste Código.

USO COMPLEMENTARIO: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, los requerimiento del uso permitido.

USO CONDICIONADO: El que está sujeto a requisitos de ubicación, tamaño, potencia instalada, etc. Según cada distrito.

USO ADMISIBLE ESPECIAL: El que sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos permitidos, condicionados o complementarios, podrá ser autorizado por razones especiales que

justifiquen su localización a juicio de la Municipalidad.

USO NO PERMITIDO: El que por sus características no es compatible con el carácter del distrito y con los usos en él permitidos.

USO NO CONFORME: Cualquier actividad, edificio o instalación que se desarrolla en una parcela en el momento en que éste Código entra en vigencia y que no cumple las normas del mismo según el distrito en que esté ubicado.

UNIDAD DE USO: Ámbito que admite un uso funcionalmente independiente.

1.1.2.2. RELATIVOS AL TERRENO:

COTA DE LA PARCELA: Cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente de la parcela.

FRENTE DEL LOTE: Dimensión medida sobre L.M.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La opuesta y más distante a la L.M.

LINEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o a la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviadas, L.M.)

LINEA DE EDIFICACIÓN: Línea virtual dentro de la parcela a partir de la cual aquella puede ser ocupada con los volúmenes construidos respetando los retiros obligatorios que hayan sido impuestos con respecto a las líneas divisorias de la parcela.

LOTE: Parcela perteneciente a urbanizaciones existentes o a crear.

OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina.

PARCELA: Área indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por autoridad competente.

PARCELA DE ESQUINA: La que tienen por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.

PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es “parcela de esquina”.

PARCELA NO CONFORME: Aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada distrito.

PREDIO: Ver parcela.

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA:

A los efectos de la aplicación de éste Código se entenderá por tales: la conexión a red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cloacas, desagües pluviales y pavimento.

SUBDIVISIÓN: Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

URBANIZACION: Toda subdivisión de tierras dónde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes con el objeto de crear lotes.

URBANIZACIÓN INTEGRAL: Toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles incluye la dotación de los servicios de infraestructura completos, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

URBANIZACIÓN ESPECIAL: Aquella que requiere normas particulares en cada caso.

VÍA PÚBLICA: autopista, avenida, calles, callejón, pasaje y todo paso abierto al tránsito, declarado expresamente “Vía Pública” por la Municipalidad.

1.1.2.3. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

ALTURA DE FACHADAS: Media vertical de la fachada principal, tomada sobre la L.M. o las de retiro obligatorio, a partir de la “Cota de la parcela”.

ALTURA MÁXIMA: Se entiende por tal la medida vertical tomada perpendicularmente a la “Cota de la parcela” desde esta al punto más alto de la cubierta terminada del edificio.

BASAMENTO: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, cuya superficie es mayor que aquella sobre la cual se asientan los volúmenes sobre-elevados del mismo edificio.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable, a nivel del terreno, comprendida entre las líneas internas del basamento.

DESARROLLO PLANEADO: Tratamiento urbanístico particularizado para parcelas

indivisas de superficie igual o mayor que una hectárea.

EDIFICIO: Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales, o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Edificio que se apoya sobre las divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: Edificio cuyo paramentos perimetrales están retirados de los límites de la parcela y no constituyen medianeras.

EDIFICIO DE SEMI- PERÍMETRO LIBRE: Edificio que cuenta con un solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO NO – CONFORME: Edificio que no cumple con las disposiciones de éste Código.

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los paramentos de los frentes internos.

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo, entre los volúmenes edificados de la ciudad, capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los ambientes habitables.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L. M. o la de retiro obligatorio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la cantidad máxima de superficie cubierta construíble.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.) Número que multiplicando por la superficie total de la parcela determina la superficie de la misma que puede ocuparse con la proyección horizontal (real o virtual) de la superficie construida a cualquier nivel.

FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE: Superficie de la manzana comprendida entre la L. M. y las líneas de frente interno que puede ser ocupada con volúmenes construidos sobre el basamento.

LINEA DE FRENTE INTERNO: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela por encima del basamento con respecto al espacio libre de manzana.

LINEA INTERNA DEL BASAMENTO: Trazo del plano que limita la edificación permitida del basamento respecto al centro libre de manzana.

PATIO APENDICULAR: Todo patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por uno de sus lados al espacio urbano.

PLANO LÍMITE: Plano virtual horizontal que determina la altura máxima del punto más alto de la cubierta del edificio.

PLANTA LIBRE: Planta de un edificio, a nivel del terreno, sin cerramientos de frente y de fondo, que permite la total interconexión visual del espacio urbano de la vía pública con el centro libre de manzana.

RETIRO: Distancia que debe guardar la línea de edificación con respecto a las divisorias de la parcela, medida en cualquiera de sus puntos perpendicularmente a las mismas.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, balcones cubiertos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: A los efectos de la aplicación del FOT, la superficie edificable en la superficie cubierta menos la superficie de locales no habitables ubicados en subsuelos y azoteas, así como la de aleros y balcones abiertos en tres de sus lados.

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela según las prescripciones de este Código.

VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total construido en una parcela.

VOLUMEN NO -CONFORME: Volumen edificado en exceso con respecto al volumen edificable en defecto con relación al mínimo exigido

1.2. AUTORIDADES DE APLICACION

1.2.1. COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de las Municipalidades de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, a través de los organismos que ellos determinen, serán los cuerpos competentes para atender en todos los

asuntos relacionados con la aplicación e interpretación de este Código dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

La Comisión Especial de Coordinación Metropolitana, en el nivel provincial, será el organismo competente para compatibilizar las acciones de los cuatro municipios.

1.2.2. FACULTADES Y DEBERES

1.2.2.1. DE LA COMISION ESPECIAL DE COORDINACION METROPOLITANA

Serán facultades y deberes de la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana, como autoridad de Compatibilización de este Código, los siguientes:

a) Aprobar ó rechazar las modificaciones a este Código que propongan los Municipios, notificando a todos ellos la resolución adoptada en un plazo no mayor de 30 días.

b) Revisar cada cinco años o en lapsos menores, contados a partir de la vigencia de este Código, los resultados obtenidos en la aplicación de sus normas y reformularlos si fuera necesario en forma sustancial, en virtud de modificaciones en la estructura socio-económica u urbana de la ciudad, o de la región.

c) Coordinar con las autoridades nacionales, provinciales y municipales que corresponda los programas y proyectos de obras públicas, e intervenir en el establecimiento de las normas y restricciones necesarias para adecuar tales obras a los criterios técnicos de este Código en todo proyecto de grandes equipamientos como ser:

1) Terminales de transporte:

- Puertos.
- Aeropuertos - Helipuertos.
- Ferroviarias de pasajeros y carga
- De pasajeros por automotor de larga y media distancia.
- De carga por automotor.

2) Elementos de infraestructura de servicios:

- Plantas de tratamiento de agua y su red principal.
- Plantas de tratamiento de efluentes cloacales e industriales y su red principales.
- Centrales de generación de energía y red principal.
- Estaciones transformadoras de energía eléctrica para mas de 6,5 kw.
- Estaciones de recepción y transmisión de radio-telefonía y televisión.

- Plantas de tratamiento de residuos domiciliarios.
 - Plantas descompresoras de gas.
 - Usinas de asfalto.
- 3) Elementos de equipamientos comunitarios
- Complejo hospitalarios.
 - Complejos educacionales.
 - Complejos administrativos.
 - Complejos de esparcimientos.
 - Complejos habitacionales
 - Cementerios.
- 4) Control del sistema fluvial-lacustre y compatibilización de los aspectos de nivelación y drenajes:
- Defensa contra las inundaciones.
 - Mantenimiento de cursos fluviales permanentes y lagunas reservorios.
 - Eliminación de cursos fluviales y lagunas “transitorias”.
 - Compatibilización de cuencas y programas de nivelación y drenajes.
- 5) Compatibilización de la red vial principal de acceso e interconexión urbana.
- 6) Intervenir en toda modificación o redefinición de áreas industriales exclusivas así como en la programación para habilitar áreas de reserva urbana al uso urbano efectivo.
- d) Proponer la ampliación del Área Metropolitana del Gran Resistencia integrando en la misma a nuevos municipios en la oportunidad que se estime necesario.

1.2.2.2 DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO DE LAS MUNICIPALIDADES.

Serán facultades y deberes del Departamento Ejecutivo de las Municipalidades como órganos competentes en la aplicación e interpretación de éste Código, los siguientes:

- a) Emitir opinión en todos los aspectos que son facultades de la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana.
- b) Resolver cualquier cuestión de interpretación relativa a las normas de éste Código, ante consultas de particulares y de otras dependencias públicas.
- c) Conceder los permisos de uso previstos en el punto 1.3.1.
- d) Proponer normas especiales en todos los casos previstos en el articulado de éste Código.

e) Decidir el cese de Usos no conformes de acuerdo con lo previsto en el punto 4.2.3.5

f) Conceder las autoridades previstas en el punto 4.2.3.3. para usos no conformes.

g) Proponer ante la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana el reajuste, modificaciones o revisión del Código.

h) Celebrar convenios con empresas del estado nacional y provincial u organismo descentralizados que fueren convenientes en materia de proyectos o equipamientos que deban realizarse en el ejido de la ciudad o para mayor eficiencia de los servicios públicos que se prestan en la misma.

i) Permutar o enajenar las parcelas que los propietarios deben ceder conforme a los términos del punto 2.2.3., cuando por su ubicación o dimensión, resulten inconvenientes para cumplir con el destino para el que fueron cedidas y siempre que las sumas percibidas se inviertan para la adquisición de otros inmuebles con destino similar.

j) Toda otra facultad que las leyes les acuerden.

1.3. NORMAS ADMINISTRATIVAS

1.3.1. PERMISO DE USO

1.3.1.1. Será obligatorio requerir permiso para uso de una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a todas las actividades nominadas en la Planilla N° 2 del Anexo N° 1.

La solicitud especificara:

- a) Ubicación de la parcela;
- b) Medidas y superficie de la parcela;
- e) Superficie cubierta existente y proyectada;
- d) Números de operarios y empleados ocupados y a ocupar;
- e) Potencia instalada;
- f) Boca de expendio y/o prestación de servicios al por mayor o menor;
- g) Para transportista y mayoristas con vehículos: N° de unidades según tipo y tonelaje;
- h) Superficie existente y proyectada de depósito y playa de estacionamiento.

i) Determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo;

j) Especificación del servicio a suministrar;

k) Identificación y localización del usuario responsable;

La Municipalidad se expedirá dentro del término de treinta días a contar de la recepción de la solicitud.

En caso de ser aprobada la solicitud, la Municipalidad otorgará el permiso de uso que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

1.3.1.2. A los fines del cumplimiento de éste código corresponderá al órgano técnico que determine el Municipio encuadrar a los distintos usos según sus características en el tipo y/o categoría que corresponda.

1.3.1.3. Las normas de éste Código se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo que incorporen un nuevo uso del suelo como en los casos que en edificaciones o instalaciones de cualquier tipo ya existentes se pretendiere, en el futuro, variar sus usos.

1.3.2. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y, en el caso que así correspondiere, de su condición de edificio o uso no conforme.

1.3.3. PARCELAS MAYORES DE 2.500 m²

Cualquier propietario de una parcela cuyas medidas excedan los 2,500 m², podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por la Municipalidad en consonancia con los objetivos de éste Código.

1.3.4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Serán de aplicación en las tramitaciones que se originan en función de éste Código las normas sobre presentación de planos y documentación que no hayan sido aquí expresamente especificadas, y que oportunamente establezca cada municipio.

1.4. INFRACCIONES Y SANCIONES

1.4.1. Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo nuevo o existente, que se iniciare con posterioridad a la sanción de este Código sin autorización municipal, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad.

1.4.2. En el caso previsto en el punto anterior si el uso efectuado contraviniere además las normas previstas al respecto el éste Código hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Municipalidad según la gravedad de la infracción.

1.4.3. En el caso previsto en el punto anterior sin perjuicios de la aplicación de la multa establecida. la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

CAPITULO 2: DE LAS SUBDIVISIONES

2.1. GENERALIDADES

2.1.1. ALCANCES

Quedan sujetas a las disposiciones del presente capítulo:

- a. Todo fraccionamiento de inmueble a realizar dentro de los ejidos municipales con el fin de constituir nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes;
- b. Toda división en lotes o subdivisión de los mismos;
- c. Toda apertura de calles y/o avenidas sean o no prolongación de las ya existentes;
- d. Toda iniciativa que de alguna manera influya sobre la traza catastral de la ciudad o modificaciones parcelarias sea estas de origen particular o administrativo, de índole provincial, nacional o provengan de divisiones judiciales

2.1.2. DEFINICIONES

Se entiende a los fines del presente capítulo las siguientes definiciones:

URBANIZACION: Toda subdivisión de tierras donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes con el objeto de crear lotes destinados a edificaciones o fines urbanos que se aprueben.

LOTEOS: Toda subdivisión que se realice en urbanizaciones existentes o a crear.

PARCELAMIENTOS: Toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización ni como consecuencia la apertura de calles,

2.1.3. DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

2.1.3.1. DE LOS PROPIETARIOS

- 2.1.3.1.1. Todo propietario que desee efectuar modificaciones del estado predial deberá presentar una solicitud con el sellado municipal que corresponda, acreditando la propiedad del bien a subdividir ante el organismo técnico de aplicación, donde se fundamente la causa y finalidad del proyecto, constituyendo domicilio legal en la localidad, en el cual se darán por válidas todas las modificaciones administrativas y/o judiciales que deben realizarse. Quien obrare por repre-

sentación deberá probar tal carácter en forma legal.

- 2.1.3.1.2. El propietario del bien es personalmente responsable ante la Municipalidad para el cumplimiento total de las disposiciones de este Código hasta el momento de la inscripción de los Títulos traslativos del inmueble.

- 2.1.3.1.3. El propietario no podrá iniciar actos de publicidad, promoción o venta del inmueble con fraccionamiento en trámite hasta no obtener la aprobación definitiva.

- 2.1.3.1.4. En los casos que corresponda e intervenga un rematador y/o comisionista de venta de terrenos, el propietario deberá acompañar a la solicitud de subdivisión una constancia del agente de venta interviniente por la cual compromete a cumplir en todo la presente ordenanza.

- 2.1.3.1.5. La Municipalidad no dará curso a ninguna solicitud sin el certificado de libre gravamen comunal sobre bienes del propietario que plantee modificaciones parcelarias.

2.1.3.2. DE LOS REMATADORES

Todo acto de promoción, publicidad y/o venta de fracciones deberá ser realizada sobre planos aprobados, con indicación del número de planos, expedientes y resolución aprobatoria municipal.

Todo gráfico deberá ajustarse exactamente al modelo que fuese aprobado por la Municipalidad y será obligación del agente de venta interviniente hacer conocer a los futuros compradores las normas de regulación de uso, restricciones y servicios de infraestructura a prestar en cada predio, debiendo constar en todo acto de publicidad o venta la designación del distrito de zonificación de acuerdo a éste Código en que esté incluido el predio objeto de la transacción.

2.1.3.3. DE LOS PROFESIONALES

- 2.1.3.3.1. El trabajo de agrimensura, con o sin modificación predial, debe ser ejecutado bajo la responsabilidad de un profesional con título habilitante, inscripto en el Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros.

- 2.1.3.3.1. Todo profesional habilitado deberá abonar una patente anual según los valores que establezca la Ordenanza Tributaria, no haciéndose lugar a ninguna documentación técnica presentada por quien no hubiere abonado.

- 2.1.3.3.3. Es obligación de los profesionales ajustar las superficies objeto de proyectos o subdivisiones,

sean estas provenientes de actos voluntarios o judiciales, a las normas establecidas por el presente Código.

2.2. DE LAS URBANIZACIONES

2.2.1. AMANZAMIENTO Y TRAZADO VIAL

2.2.1.1. En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a) Su forma, preferentemente, deberá ser rectangular o cuadrada, pudiendo aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes su orientación o el destino especial del área.
- b) Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10.000 m² ni mayor de 15.000m².
- c) En general sus lados no excederán los 150 m. y no serán menores de 50 m.
- d) Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles generales que haya establecido la Municipalidad.

2.2.1.2. Los amanzamientos deberán efectuarse respetando, en el trazado vial, las siguientes pautas fundamentales;

- a) La distribución de las vías públicas será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por la dependencia técnica respectiva de la Municipalidad.
- b) Las aceras deberán ser forestadas.
- c) Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes pudiéndose aceptar excepciones justificadas por el destino o ubicación especial del área.
- d) Deberá darse continuidad a las vías que conforman la red vial principal de acuerdo al trazado y anchos que se establecen en el capítulo 5 de este Código y toda otra traza que al respecto apruebe la Municipalidad sin que se admitan excepciones por ningún concepto.
- e) La red vial interna que sirve de acceso local a los diferentes lotes tendrá un ancho mínimo de 20 m.
- f) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos

distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse.

g) En las nuevas urbanizaciones que enfrenten a una vía primaria de vinculación regional deberán respetarse las condiciones establecidas en el Capítulo 5 de éste Código.

h) En las nuevas urbanizaciones que enfrenten o estén atravesadas por desagües, cursos o espejos de agua naturales o artificiales deberá cumplirse con las condiciones establecida; en el Capítulo 6 de éste Código.

i) Las vías públicas que representan divisorias de chacras tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros constituidos para tal fin con quince (15) metros a cada lado del eje divisorio de chacra. En el caso que el ancho mínimo de avenidas indicadas precedentemente no guarden relación con sus mitades con relación al eje divisorio de chacras, el proyecto de urbanización deberá compensar tales situaciones a los fines de dejar establecido los anchos mínimos por el presente.

j) Todo parcelamiento existente que invada las normas fijadas sobre el ancho de avenidas, deberá constituir una restricción a la edificación en el ancho que sea necesario para normalizar el trazado de la avenida.

2.2.2. URBANIZACIONES ESPECIALES E INTEGRALES

2.2.2.1. Para fracciones mayores de 1 has. que estén destinadas a "urbanizaciones es pedales" o sea objeto de "urbanizaciones integrales" deberán respetar-se las condiciones generales establecidas en el punto 2.2.1.2. inc. a),b), c), d), f), g) y h) admitiéndose vías internas vehiculares con ancho mínimo de 15 m., así como trazados especiales con calles con retorno o "culde-sac" y pasajes peatonales públicos que vinculen las áreas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas de la misma, siempre que el acceso de cada unidad de vivienda u otro uso no diste más de 60 m. de calle de acceso vehicular o playa de estacionamiento.

2.2.2.2. En todos los casos deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en el punto 2.2.1.1. d).

2.2.3. CESIONES DE TERRENO

2.2.3.1 En toda subdivisión por urbanización además de los espacios correspondientes a las vías públicas, el propietario tiene la obligación de ceder a la Municipalidad a título gratuito y con

destino a áreas verde públicas y obras de equipamiento comunitario, el 12 % (doce por ciento) del total del predio a subdividir. Estas superficies pasarán al dominio de la Municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, debiendo escriturarse a nombre del municipio dentro de los sesenta (60) días de la aprobación definitiva.

2.2.3.2. Respecto a la ubicación y características de las superficies a ceder a que se hace referencia en el punto anterior, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines previstos y exigir el arbolado obligatorio de las áreas destinadas a espacios verdes públicos.

2.2.3.3. Cuando el propietario urbanice un predio por etapas, en cada fracción a subdividir en cada etapa se aplicará el porcentaje establecido.

2.2.4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse a cargo exclusivo del propietario, la instalación de los siguientes servicios de infraestructura esenciales:

a) EN AREA URBANA: agua corriente, con conexión para servicios de toma contra incendio, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales.

El servicio de cloacas será exigido siempre que: sea factible conectar a las redes existentes; se trate de urbanizaciones integrales, y en todo otro caso que por la ubicación de la urbanización la intensidad de ocupación prevista o por encuadrarse en programas especiales sea exigido por la Municipalidad.

Las vías de circulación que se incorporan al aprobarse una subdivisión al dominio publico municipal deberá dotarse, a cargo exclusivo del propietario urbanizador de pavimentos flexibles o rígidos que cumplimenten las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y ejecutarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erogaciones y cualquier otro perjuicio que pudieren ocasionar en las zonas colindantes.

b) EN ZONAS RESIDENCIALES EXTRA URBANAS CORRESPONDIENTES A CLUBES DE CAMPO: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento de vías principales de circulación, tratamiento de estabilización para vías secundarias, desagües pluviales de acuerdo a las características del caso. Si la fuente de agua

potable fuere local y pudiere contaminarse fácilmente por las características del subsuelo se exigirá el sistema de cloacas.

2.3. DE LOS LOTEOS

2.3.1. DIMENSIONES MINIMAS

2.3.1.1. Todo lote resultante de una subdivisión existente o a crear, debe tener acceso directo vía pública y se ajustará a las superficies mínimas que se establecen para cada distrito en el Capítulo 4 de éste Código.

2.3.1.2. Podrán aceptarse lotes que no se ajusten a tales mínimos solo en el caso de urbanizaciones y/o loteos ya existentes y cuando en las mismas se encuentren edificaciones no registradas en la Municipalidad cuya situación sea regularizada.

2.3.1.3. En el caso de parcelas de esquina se procederá a la misma forma y a los efectos del cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella de la vía Pública comprendida entre la línea municipal de esquina y las prolongaciones de las líneas municipales de las calles concurrentes; el frente sobre cada calle se mide desde la intercepción de las prolongaciones de la L.M. y la medida mínima para el frente se exige respecto de ambas calles.

2.3.2 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Las manzanas o macizos rodeados de calles producto de urbanizaciones ya existentes y que estén sin lotear o parcialmente parcelados solo podrán subdividirse en lotes o en nuevas parcelas si se aseguran los servicios de infraestructura exigidos en el punto 2.2.4.

2.3.3. DEL TRAZADO

En el trazado de los lotes deberán respetarse las siguientes normas:

a) La figura geométrica que constituye la parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 1,5, El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el 80% de la superficie de la parcela y la medida del frente de la misma deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) La línea divisoria, entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar ángulo de 90°.

c) Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las divisorias deberá formar ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.

d) Cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las divisorias laterales deberá formar con ella un ángulo de 90°.

e) Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de los lotes se regirán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial y las que por su parte haya establecido el Municipio.

2.3.4. REDISTRIBUCION Y ENGLOBAMIENTO

La redistribución y englobamiento de parcelas se ajustará a las siguientes condiciones:

a) De una parcela se puede separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en Éste Código para el distrito en que esté ubicada. La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores que las reglamentarias únicamente sí, a juicio de la Municipalidad, se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite el englobamiento de parcelas para formar otra de mayor superficie aún cuando la resultante no se ajustara a los mínimos requeridos por éstas normas.

c) Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desea mantener se ajustan a las disposiciones del presente Código.

2.4. DE LOS PARCELAMIENTOS

Toda subdivisión de predios que se realice en los distritos regulados por éste Código y que no tengan por objeto su urbanización con la consecuente apertura de vía pública ni la creación de lotes dentro de aquellas, estará sujeto a las siguientes condiciones:

a. siempre que no fijen otras dimensiones específicas para cada distrito, las parcelas resultante no podrán tener una superficie menor que 5 has. con una relación de lados no menor de 1:3 y contar con acceso directo desde alguna ruta; camino público o avenida divisoria de chacra.

b. las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares y toda otra conformación deberá ser expresamente justificada demostrando que no dificultará la ulterior urbanización del sector en los distritos que así estuviere previsto.

c. los parcelamientos se ajustarán a las previsiones contenidas en cualquier plan parcial previo de desarrollo urbano del sector

que haya sido aprobado por la Municipalidad.

d. la redistribución o englobamiento deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el punto 2.3.4.

2.5. DE LAS TRAMITACIONES

2.5.1. URBANIZACIONES Y LOTEOS

2.5.1.1. CARPETA DE CONSULTA

Quando se desee efectuar una urbanización se deberá presentar una solicitud ante la Mesa General de Entradas y Salidas encuadradas en las obligaciones que se especifican en el punto 1.3. con el nombre del propietario y del profesional actuante y acompañada de una Carpeta de consulta con teniendo la siguiente documentación:

a. plano de ubicación del terreno en escala 1:10.000 en donde se indicará el amanzamiento real existente hasta diez (10) cuadras a partir de su perímetro y en todo el entorno relacionado con el anteproyecto con mención del distrito de zonificación que corresponda.

b. características generales del terreno medidas, límites, superficie y todo dato que pudiere resultar de interés a la consulta a juicio del profesional actuante.

c. certificación de la Dirección de Catastro de la Provincia en la cual se indiquen la nomenclatura catastral y estado de dominio de la superficie.

d. certificación de Obras Sanitarias de la Nación por el cual dicho organismo informa que está en condiciones de conectar el agua corriente a las obras ejecutadas por el propietario en cantidades necesarias, y de las tomas de servicios contra incendio según los requerimientos técnicos determinados por el Departamento de Bomberos; y si es factible la conexión a la red cloacal.

e. certificación de Agua y Energía Eléctrica de que dicho organismo está en condiciones de concretar su servicio a las redes de alumbrado público y domiciliario construidas por el propietario.

f. si el terreno a subdividir bordea o comprende algún elemento del Sistema Fluvial-Lacustre, certificación del Recurso Hídrico en la que conste sobre plano de terreno 1:1.000 el borde y línea de máxima creciente.

La presentación antes referida será analizada por el órgano técnico de aplicación pudiendo solicitarse

las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, el que en ésta instancia deberá pronunciarse sobre:

- 1) El cumplimiento de los requisitos formales previstos por los puntos anteriores.
- 2) La viabilidad en principio de la subdivisión que se pretende realizar conforme a las disposiciones de éste Código e indicando, si es del caso, los ajustes que deban realizarse tanto en orden de superficie, diseño de urbanización y distribución de servicios.

Todas las observaciones sobre el proyecto de urbanización o loteo como así de las condiciones técnicas de obras de infraestructura serán indicadas por medio de una disposición de Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

2.5.1.2. PROYECTO DE SUBDIVISION

Aprobada la carpeta de consulta y emitida la Disposición precedentemente indicada, el solicitante presentará ante Mesa General de Entradas y Salidas un Proyecto de Subdivisión compuesto de:

- a) memoria descriptiva del trabajo realizado en la que conste la ubicación, medidas (lineales y de superficie), mejoras existentes (relevadas en medidas y superficie) la determinación de relaciones correspondientes con las urbanizaciones o inmuebles vecinos indicando la ubicación de calles existentes con sus anchos reales y todo otro dato que pudiera resultar de interés a juicio del profesional interviniente.
- b) planta del proyecto de parcelamiento, en escala 1:1.000 donde se indicarán ángulos, longitudes del perímetro, dimensiones totales de las manzanas y parcelas, relevamientos de las zonas bajas, superficies, nombre de las calles, ancho de las mismas, linderos del predio total, ejes y ángulos entre calles
- c) cotas de nivel natural y cotas de nivel proyectado que cubran toral mente la superficie con relación a un punto fijo o sobre calles pavimentadas en la medida adecuada para definir la topografía general del predio
- d) proyecto de obras de desagües pluviales y/o alcantarillados.
- e) balances de superficie por manzana y total, indicando en su caso las superficies a donar a la Municipalidad.
- f) proyectos aprobados por Agua y Energía Eléctrica y Obras Sanitarias de la Nación de las redes de alumbrado y agua corriente respectivamente no aceptándose servicios en

base a trazados por servidumbre.

Si es del caso, el proyecto aprobado de red cloacal.

- g) proqramas de los trabajos, costos, términos de ejecución de todas las obras a ser encaradas por el propietario en la urbanización que son requeridas por este Código.
- h) las propuestas que se realicen sobre sistemas de mejorados serán analizada por el ente ejecutivo del presente Código quedando autorizada la solución a ensayos de laboratorios si así fuera conveniente.
- i) cortes longitudinales y transversales de las mejoras a ser introducidas en la red principal de accesos a la urbanización así como cortes longitudinales y transversales de las redes secundarias de las calles ubicación y diámetro de las alcantarillas y/o sistemas de desagües a ser conectados a las obras existentes.
- j) un croquis de la urbanización y lotes resultantes, como así de los servicios públicos y vinculación con el casco urbanizado en forma ajustada a escala, que será visado para su utilización en publicidad o promoción de ventas.
- k) boleto o libreta de compra-venta (modelo) correspondiente a las áreas que puedan entrar en venta a los fines de su visación municipal.

2.5.1.3 GARANTÍAS

2.5.1.3.1. En caso de imposibilidad debidamente manifestada y acreditada para la ejecución previa de las obras, antes de la visación de los planos de mensura y subdivisión, los propietarios podrán proponer las siguientes alternativas para la garantía de las obras a ser ejecutadas:

- a) aval bancario o seguro de caución que cubra el monto de las obras a ser ejecutadas.
- b) depósito de garantía con títulos nacionales y/o provinciales por el total del valor de las obras a ser ejecutadas.

Los depósitos serán efectuados en la entidad bancaria que disponga la Municipalidad.

Todas estas garantías serán ejecutadas por la Municipalidad si dentro del plazo propuesto por el propietario y aprobado

por la comuna para la ejecución de las obras, las mismas no han sido cumplidas conforme a proyecto aprobado.

- 2.5.1.3.2. Si el propietario no pudiera extender la suficiente garantía sobre el total de la urbanización, se comprenderá a los fines de las garantías de obras, superficies no menores a un tercio del total.

Cumplida que fuera la dotación de la primera etapa de obras se autorizará la ejecución de la sucesiva, aplicando igual temperamento hasta finalizar la urbanización propuesta.

Sobre cada una de las etapas autorizadas se deberá extender garantía conforme a lo indicado en el punto 2.5.1.3.1.

La suma que resulte de la ejecución los depósitos de garantía, será destinada a la realización de las obras de la zona a ser urbanizada.

2.5.1.4. APROBACION

- 2.5.1.4.1. La Secretaría de Obras Publicas del Municipio controlará el cumplimiento de las exigencias de éste Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y, en su caso, el plan de ejecución de obras de infraestructura, visando en caso de ser satisfactorio el Proyecto de Subdivisión respectivo.

- 2.5.1.4.2. Notificado de la visación a que hace referencia el punto anterior, el interesado, en su caso, deberá efectuar una presentación formal ofreciendo a donación a la Municipalidad las áreas destinadas a calles y/o espacios libres.

- 2.5.1.4.3. Cumplimentando los trámites descriptos corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal aprobar la subdivisión proyectada, otorgada la resolución aprobatoria el propietario presentará los planos de subdivisión para la visación municipal, como asimismo los boletos o libretas de compra-venta para su visado.

2.5.2 PARCELAMIENTOS

Cuando se desee efectuar un parcelamiento encuadrado en los términos que establece el punto 2.4., el propietario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) solicitud del propietario con las expresas indicaciones de las obligaciones que se expresan en el punto 2.1.3.
- b) proyecto en que conste la ubicación, distrito de zonificación, medidas (lineales y de superficie), límites,

características generales de parcelamiento, mejoras existentes y todo cuanto pueda significar, a juicio profesional actuante un dato de interés para las acciones a realizar.

- c) la planta del proyecto de parcelamiento en escala 1:1.000 donde se indicará: ángulos, longitudes del perímetro, dimensiones totales de las fracciones, relevamiento de las zonas bajas, superficies, calle de acceso, linderos del predio total

Aprobado que fuera el parcelamiento por Resolución Municipal el propietario presentará las mensuras y subdivisiones para su aprobación.

2.6. DE LAS SANCIONES y PENALIDADES

- 2.6.1 Quienes fueran responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones de "hecho" no susceptibles de ser aprobadas conforme a éste Código, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles se harán pasibles de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.

- 2.6.2. Independiente a la ejecución de los valores de garantías de las obras para urbanizaciones o loteos, la Municipalidad aplicará una multa que será determinada anualmente sobre cada parcela que no estuviere servida por las obras comprendidas, al finalizar el plazo otorgado para su ejecución. La citada multa será aplicada cada sesenta días de atraso en la ejecución de las obras, duplicada geoméricamente a partir de la segunda sanción.

- 2.6.3. Será sancionada con una multa que será fijada anualmente por cada metro cuadrado de superficie que, debiéndose ser escriturada a favor de la Comuna en el plazo de sesenta días a partir de la aprobación, no lo hubiera hecho el propietario.

La multa será duplicada geoméricamente, cada sesenta días a partir de la fecha del último emplazamiento.

- 2.6.4. Será sancionado con una multa que será fijada anualmente el rematador o comisionista que transgreda alguna de las obligaciones fijadas en el punto 1.4.

- 2.6.5. Será aplicable a los profesionales que transgredan las obligaciones fijadas en el punto 2.1.3.3. - 2.5.1.1. y 2.5.1.2., una multa que será fijada anualmente. De no ser abonada la multa en

el término de cinco días se suspenderá todo trámite del profesional. Cuando se produzcan más de tres transgresiones seguidas el profesional se hará pasible de la pena de suspensión de su firma por el término de seis meses en el ejido de aplicación de éste Código.

- 2.6.6. En todos los casos la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de las multas signifiquen la suspensión de las causas.

CAPITULO 3: NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. Los volúmenes edificados deberán cumplir las disposiciones generales establecidas en este capítulo con el fin de conformar el espacio urbano exterior capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación a los ambientes habitables.

3.1.2. Todos los locales que según los Reglamentos de Construcción o de Edificación están destinados a actividades que implican permanencia habitual y prolongada en relación a la residencia y el trabajo, deberán tener los vanos para iluminación y ventilación natural que dicho Código exige abierto al espacio urbano exterior el que quedará conformado de acuerdo a las condiciones que más adelante se determinan.

3.2. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

El espacio urbano exterior quedará conformado, con los siguientes espacios:

a) el espacio correspondiente a la vía pública comprendido entre líneas municipales y el que se adicione al mismo mediante retiros de frente de la edificación.

b) el espacio libre de manzana.

c) el espacio entre paramentos laterales de los edificios siempre que el mismo se conecte con el de la vía pública y con el espacio libre de manzana.

d) la separación entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.

e) los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

3.3. PARAMENTOS PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO _____

Con el fin de garantizar una adecuada conformación del espacio urbano exterior los volúmenes edificables quedarán regulados, en forma concurrente, por los siguientes parámetros:

a. el Factor de Ocupación Total (FOT), que indica la relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela.

b. el rector de Ocupación del Suelo (FOS) que es el porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la

proyección (real o virtual) de la superficie construida en cualquier nivel por encima de la cota de la parcela.

c. la franja perimetral edificable que es la superficie de la manzana comprendida entre las LM. y las líneas de frente Interno y que puede ser ocupada con volúmenes construidos.

d. el basamento, que posibilite la ocupación con volúmenes edificados de altura limitada hasta la línea interna del basamento.

e. los retiros de las divisiones del predio que expresamente se establecen.

f. la relación entre altura y separación de paramentos.

g. el plano limite que regula la altura máxima admisible en función del ordenamiento Plástico general de los volúmenes edificados.

h. los requisitos de alineación que regulen los retiros de fachada con respecto a la LM. y de los patios apendiculares.

3.4. NORMAS GENERALES PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

3.4.1. EL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

3.4.1.1. A los efectos de la aplicación del FOT la superficie edificable es la superficie cubierta menos la superficie de los locales no habitables ubicados en subsuelos y azoteas así como los aleros y balcones abiertos en tres de sus lados.

3.4.1.2. En aquellos distritos en que expresamente se autorizan incrementos del FOT máximo establecido para cada uno de ellos, dichos incrementos se otorgarán en cumplimiento de las siguientes condiciones:

1) edificios entre medianeras.

a) por construcción retirada de la LM desde el nivel vereda, el 9% por un mínimo de 3 metros y 3% por cada metro adicional hasta conformar un máximo del 15%.

b) por espacio libre público, cubierto o descubierto, en todo el ancho del predio, el 1% por cada metro de retiro hasta un máximo del 10%

2) edificios de perímetro libre.

a) por ancho de parcela: a partir de un ancho mínimo de 10 m., un incremento de 1,25% por cada metro hasta un máximo del 25%.

b) por edificaciones separadas de ejes divisorios laterales (ya sea desde nivel vereda o arriba de basamento) el 6% por un retiro mínimo de 4 metros y 3% adicional por cada metro que se agregue hasta conformar un total de 15% por cada eje divisorio.

c) por construcción retirada de la L.M. ya sea desde nivel vereda o arriba de basamento, el 9% por un mínimo de 3 m, y 3% por cada metro adicional hasta conformar un máximo de 15%.

d) por espacio libre público, cubierto o descubierto, en todo el ancho del predio, el 2% por cada metro de retiro hasta un máximo del 10%.

e) por menor superficie de suelo ocupado que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso: el 10% y siempre que la superficie libre resultante está vinculada visualmente a la vía pública y la reducción del FOS sea igual o mayor al 15%.

f) por parcela rodeada en todos sus la dos por vías públicas, un único incremento del 150% con exclusión de todos los demás.

3.4.1.3. No podrán aplicarse incrementos de FOT por ningún concepto en aquellas parcelas o arcas que no posean la infraestructura de servicios completa.

3.4.2. EL FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

En la determinación de la superficie máxima de la parcela (real o virtual) que puede ser ocupada con el FOS quedará excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.

Los espacios no edificables que resulten de la aplicación del FOS y que no están incluidos en el centro libre de manzana, sólo podrán ser utilizados como espacios libre jardinizados y como espacio de estacionamiento descubierto o seguir las disposiciones de cada distrito.

3.4.3. FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (Ver fig.1 y 2, ANEXO 1)

3.4.3.1. La franja perimetral edificable quedará definida por la línea de frente interno y ningún paramento o la proyección real o virtual de estos podrá sobrepasar el plano virtual perpendicular a esas líneas, salvo cornisas y balcones abiertos por tres de sus lados.

3.4.3.2. La línea de frente interno determina la franja perimetral edificable por encima de la altura de basamento y encierra; el "espacio libre de manzana".

La línea de frente interno se fijará a una distancia (d) de 25 m. de cada L.M., medida normalmente a la misma y trazada mediante paralelas a las respectivas L.M.. En los ángulos, a un distancia de 8m. del encuentro virtual de las dos trazas de la línea de frente interno ésta retrocederá 8 m hacia la L.M. medidos sobre una perpendicular a la misma y desde allí proseguirá con una paralela a la L.M. hasta encontrarse con la bisectriz del ángulo que forman las L.M. en su encuentro.

3.4.3.3. Cuando la línea de frente interno resulte una línea quebrada dentro de una misma parcela se podrá regularizar sin desvirtuar la continuidad del espacio libre de manzana y compensando el avance sobre la línea de frente interno originaria con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que invada.

3.4.3.4. Cuando la superficie de una parcela se encuentre incluida en su totalidad dentro de la franja perimetral edificable se deberá observar un retiro de fondo obligatorio de 4 m. siempre que el espacio resultante de dicho retiro quede incorporado al espacio libre de manzana en caso contrario, se cumplirán las disposiciones del punto 3.4.6. d) relativas a altura y separación de paramentos.

3.4.3.5. En el caso de manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulta inferior a 75 m. la línea de frente interna no podrá exceder de 1/3 de la distancia de L.M. opuestas.

3.4.3.6. En los casos en que el espacio libre de manzana se encuentre obstruido por una pared medianera de un edificio preexistente, los paramentos que cuentan con vanos de iluminación y ventilación correspondiente a locales de permanencia prolongada deberán guardar una relación entre altura (h) y separación (d) de dicha medianera igual o menor que $h/d: 2$.

3.4.4. BASAMENTO

3.4.4.1. El "espacio libre de manzana" podrá ser edificado hasta la línea interna de basamento con la construcción de un cuerpo o "basamento" cuya altura está regulada según los distritos.

3.4.4.2. La línea interna de basamento será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.M. a una distancia de 33m. medidos normalmente a las mismas sin que en ningún caso ésta distancia exceda $1/3$ (un tercio)de la distancia entre L.M. opuestas.

3.4.4.3. El "centro libre de manzana" queda delimitado por la línea interna de basamento será destinado exclusivamente a la forestación y no podrá ser invadido por construcciones bajo nivel de terreno admitiéndose hasta un 30% de dicha superficie con tratamiento de solados no absorbentes.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del "centro libre de manzana" no podrán sobrepasar una altura máxima de 3metros.

3.4.4.4. Por encima de la altura fijada para el basamento solo podrán sobresalir cornisas, molduras y parapetos traslúcidos, hasta 1,20 m. de alto sobre el respectivo solado.

3.4.5. RETIROS DE LAS DIVISORIAS DEL PREDIO

3.4.5.1. Los retiros de las divisorias del predio que en cada distrito o circunstancia se establecen deberán ser medidos perpendicularmente desde cada uno de los puntos de las divisorias hasta la proyección horizontal del plano externo de cualquier punto del paramento que la enfrenta.

Los retiros de L.M. deberán cumplir las condiciones establecidas en el punto 3.4.8.

3.4.5.2. Cualquiera fuere el distrito en que se halle incluida una parcela deberá cumplir con los retiros de L.M. y de línea de edificación que se establecen en el Capítulo 5 con respecto a la red vial principal y en el Capítulo 6 con respecto a los elementos que integran el sistema fluvial - lacustre.

3.4.6. RELACION ENTRE LA ALTURA Y SEPARACION DE PARAMENTOS

Se observarán las siguientes relaciones entre la altura y separación de paramentos, en forma concurrente y de acuerdo a los valores que se fijan en el Capítulo 4 para cada distrito (ver fig. 2)

a) CON RESPECTO A EJE DE CALLE

La relación entre la altura (h) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de calle, h/d:

b) CON RESPECTO AL ESPACIO LIBRE DE MANZANA

La altura de edificación (h) de todas las parcelas comprendidas dentro de una misma manzana no podrá sobrepasar una altura máxima cuya relación con la distancia entre las líneas de frente interno opuesta entre sí (d'), medida sobre el eje del espacio libre de manzana de menor dimensión, o sea mayor a h'/d': que se fija para cada distrito.

c) EN EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

Los edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre deberán guardar un retiro lateral mínimo sobre basamento de 4 (cuatro) metros de los ejes divisorios de la parcela, con excepción de aquellos que no sobrepasen una altura de 9 (nueve) metros en que la separación puede reducirse a 3 (tres) metros.

Cuando los paramentos laterales excedan de 9 m., la altura de los mismos (h''), medida desde la cota de la parcela, y la distancia a los ejes divisorios laterales de la parcela (d'') deberá guardar una relación h''/d'': 6.

En el caso que el basamento esté retirado de las divisorias laterales entre las parcelas, la separación no será menor que 3 (tres) metros y el espacio resultante será jardinizado y tratado arquitectónicamente hasta la altura del basamento.

En el caso que en una misma parcela se construyan dos o más edificios de perímetro libre, y siempre que el espacio entre los mismos se integre por dos lados opuestos al espacio urbano exterior, se guardará una relación entre la altura (h''') y separación (d'''): 6 con respecto a un eje virtual trazado en el eje de dicho espacio, y con un retiro mínimo d''': 4 m.

d) CASO DE PARAMENTOS OPUESTOS DE UN MISMO EDIFICIO

La relación entre la altura (h''') y separación (d''') de paramentos opuestos de un mismo edificio observará una relación h''' / d''' : 1, cumpliendo una distancia (d''') mínima de 6 metros.

Sin embargo, si los paramentos enfrentados pertenecen a una misma unidad de uso y su altura es igual o menor que 9 metros, la

relación podrá aumentarse a h''/d'' : 1,5. En este caso la distancia mínima (d'') será de 4 metros.

Cuando se trate de paramentos opuestos del mismo edificio y de diferente altura, la relación fijada en los dos párrafos anteriores se tomará con respecto al paramento de menor altura.

Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a la de los paramentos que la enfrentan debiendo cumplirse la relación h''/d'' : 1 o 1,5 según el caso.

3.4.7. PLANO LIMITE

La altura del plano límite será medida desde la cota de la parcela.

Por encima del plano límite solo podrán sobresalir conductos, chimeneas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento o similares en los casos que sean exigidos por razones de seguridad o se justifique técnicamente a juicio del Municipio.

En el caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos somilares, el Municipio podrá autorizar que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

3.4.8. ALINEACION

3.4.8.1. OBLIGATORIEDAD

Toda nueva obra que se levante con frente a vía pública no podrá transponer la L.M. o la de retiro obligatorio. En ningún caso se permitirá trasponer la L.M. o la L.M.E. con construcciones bajo nivel de acera.

3.4.8.2. OBRAS DETRAS DE LA L.M.

Para edificios entre medianeras se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la línea de retiro obligatorio siempre que:

la profundidad P del retiro en relación a la abertura a sobre el frente sea menor o igual a: $a/P:2$.

las medianeras que queden a la vista sobre la vía pública tengan un tratamiento similar al de fachadas.

el espacio correspondiente al retiro de frente sea jardinizado o tratado arquitectónicamente.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre que no se apoyen sobre paredes medianeras podrán edificar se detrás de la L.M. sin restricciones, pero los basamentos apoyados contra paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas para los edificios entre medianeras.

Los edificios de semi-perímetros libre cumplirán las mismas condiciones que los edificados entre medianeras.

3.4.8.3. PATIOS APENDICULARES

Los patios apendiculares que sirvan para la iluminación y ventilación natural de ambientes que deban hacerlo al espacio urbano exterior, guardarán una relación entre la abertura a y la profundidad P , $a/P: 2$, donde $a \leq 4$ m.

3.4.8.4. LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA

En la parcela de esquina es obligatoria la formación de espacios libres en la superficie de terreno comprendida entre las L.M. concurrentes y la L.M.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

La traza de la L.M.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la L.M. de las calles concurrentes dependiendo su dimensión de éste ángulo y de la suma de los anchos de las calles, según el siguiente cuadro:

S Suma de los anchos de las calles concurrentes	75°	105°	105°	135°
$S \leq 24,00$	4,00	6/8m*	4/5m*	0
$24,00 < S \leq 42,00$	4,00	6,00	4,00	0
$42,00 < S \leq 70,00$	4,00	5,00	4,00	0
$S > 70,00$	4,00	0	0	0

* La dimensión mayor rige para los distritos C1 y C2.

Por encima de los 3 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.E. formando cuerpo saliente cerrado con un vuelo limitado como sigue:

Ángulo formado por las L.M. concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo cerrado
$\leq 75^\circ$	1,50 m.
$> 75^\circ$	* hasta el encuentro de las líneas L.M.

* En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80 m. de arista exterior de éste.

En los edificios de esquina cuya edificación avance en pisos altos hasta el encuentro de las L.M. de las calles concurrentes, según lo establecido en este artículo, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para Soporte del saledizo.

La solución de la esquina en lo que respecta al fuste de los edificios de perímetro libre requiere aprobación especial de la Dirección.

3.4.85. PARCELAS FRENTISTAS A LA RED VIAL PRINCIPAL

En toda parcela frentista a las arterias que integran la red vial principal deberá cumplir con los retiros de frentes que se establece en el capítulo 5.

3.4.9. ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

3.4.9.1. EDIFICIOS EN ESQUINA

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes regulan distintas alturas de edificación, la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor hasta una distancia b : 20 m., medida desde la intersección de la L.M. de esquina con la L.M. que corresponde a la altura menor. Si la distancia entre b y la línea divisoria de la parcela fuere menor de 3,5 m. la altura mayor podrá extenderse hasta esa eje divisorio.

3.4.92. PARCELAS CON FRENTES A PLAZA, PLAZOLETA O PARQUE.

En las parcelas con frentes a plaza, plazoleta o parque, la altura de la fachada principal puede alcanzar la permitida para la calle que autoriza mayor altura de las que bordean ese espacio y hasta una distancia b calculada de acuerdo al párrafo a).-

3.4.9.3. PARCELA INTERMEDIA CON FRENTE A DOS O MAS CALLES

Cuando una parcela intermedia tenga frente a

dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente y serán válidos hasta la línea de frente interno, que corresponda a cada L.M.

3.4.9.4. CONSTRUCCION PERMITIDA SOBRE ALTURA MAXIMA

Si la planta baja de un edificio se desarrolla como planta libre la altura determinada por los parámetros que se indican en el punto 3.4.6. podrá ser incrementada en una altura igual a dicha planta libre. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá exceder el tercio del ancho del lote, ni encerrar más de un 20% de la superficie total de la planta libre medida desde la L.M. hasta la línea de frente interno.

3.4.10. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre, o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbre reales con las parcelas colindantes, aun que sean de un mismo propietario, y por-durarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre que se benefician con ellas.

Antes de concederse el permiso de obra, deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo debe establecerse por sobre el basamento en toda la profundidad de la parcela sin limitación de altura.

El propietario de la parcela sirviente no podrá abrir vanos de iluminación y ventilación sobre el espacio objeto de servidumbre a menos que entre paramentos exista una separación mínima de 12 m.

3.4.11. DESARROLLO PLANEADO

En todo terreno cuya superficie sea igual o mayor a 10.000 m² deberán solicitarse normas urbanísticas especiales las que responderán a un plan de conjunto. Estas normas, encuadradas dentro del espíritu de éste Código podrán contemplar subdivisiones, usos y tejido urbano diferentes a las establecidas para el Distrito en el cual se encuentra localizado dicho terreno. Las normas serán elaboradas

por la Dirección y sometidas a la aprobación del D.E.

CAPITULO 4: ZONIFICACION DE DISTRITOS.

4.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS

4.1.1. NOMENCLATURA

A los efectos de regular las disposiciones correspondientes a subdivisión de tierra, tejido urbano y uso del suelo en a Gran Resistencia, el área de aplicación de éste Código se divide en el siguiente sistema de distritos:

DISTRITO GENERAL

C1: Área Central
C2: Centro principal
C3: Centro local
C4: Centro vecinal

DISTRITOS RESIDENCIALES

R1: Residencial de alta densidad
R2: Residencial de densidad media
R3: Residencial de densidad baja
R4: Residencial de densidad baja
R5: Residencial parque

DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO

E1: Equipamiento institucional
E2: Equipamiento local
E3: Equipamiento comercial
E4: Equipamiento comercial
E5: Equipamiento general
E6: Equipamiento determinado
E7: Equipamiento especial

DISTRITOS INDUSTRIALES

I4: Industrial especial

DISTRITOS DE URBANIZACIONES DETERMINADAS: U

DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL: U. E.

DISTRITO URBANO COMPLEMENTARIO: U. C.

DISTRITOS URBANIZACION PARQUE: U. P.

DISTRITO PARQUE: P.

ZONA RURAL: Z.R.- Z.R.1 - Z.R.2 - Z.R.3

DISTRITOS A PROGRAMAR

Z.U.P. Zona de urbanización prioritaria.

Z.U.D. Zona de urbanización diferida:
Z.U.D.1. Y Z.U.D.2
Z.R.U. Zona de reserva urbana

En la nomenclatura adoptada cada zona está designada por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. El número cardinal que se coloca a continuación expresa una diferencia dentro de la misma categoría de distrito que está determinada fundamentalmente por los usos compatibles con el principal permitido en el distrito o por la intensidad de los mismos.

4.1.2. DELIMITACION DE LOS DISTRITOS

La ubicación y deslinde de cada distrito están indicados en el Plano de Delimitación de Distritos y Zonas que en adelante se designa como plano N°1. Los deslindes que corresponden a manzana completa deben ser interpretados como referidos al eje de calle. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calles.

En éste último caso en las parcelas de esquina será aplicable la misma reglamentación hasta una distancia de 30 metros sobre la calle concurrente, medidas desde el encuentro de las dos líneas municipales distancia que podrá ser ampliada hasta el límite de la parcela en caso que ésta quedara incluida en dos distritos diferentes.

4.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO

4.2.1. USOS DEL SUELO

4.2.1.1. En toda el área de aplicación de éste Código conforme ala división en distritos prevista en el punto 4.1.1. ,los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos.

Los requerimientos de carga y descarga y de estacionamientos son los que resulten de la planilla N° 2 de "Usos según distritos" y planillas 3. 4, 5, 6 y 7 complementarias.

4.2.1.2. En el caso que en una misma parcela se proyecte localizar usos mixtos, es decir, más de uno de los especificados en la planilla N° 2, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades.

En estos casos el FOT máximo establecido para "uso residencial" y "otros usos" no son adicionales, sólo indican le proporción máxima que cada uso puede utilizar dentro de la misma parcela. Así por ejemplo si se establece FOT máximo:

"uso residencial" = 1.

"otros usos" = 2,5.

de interpretarse:

- a. Que el FOT máximo total es 2,5.
- b. Sobre la misma parcela podrá construirse con destino a "uso residencial" una superficie igual o menor a $FOT = 1$, y para "otros usos" una superficie igual o menor a $FOT = 1,5$ o el ramanente del anterior hasta un máximo de 2,5.
- c. Si una parcela se destina exclusivamente a "uso residencial" sólo podrá edificarse un FOT máximo = 1.
- d. Si una parcela se destina exclusivamente a "otros usos" podrá edificarse con un FOT máximo = 2,5.

4.2.1.3. Sin perjuicio de las disposiciones de éste Código la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos o molestias excesivas, podrá ser condicionada por la Municipalidad sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto.

4.2.2. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS

4.2.2.1. Las Industrias se clasifican en cinco categorías según las molestias que las mismas originen o puedan originar conforme al listado que se detalla en la planilla N°4.

4.2.2.2. Los depósitos también se clasifican en cinco categorías según las molestias que los mismos originen o puedan originar con forme al listado de la planilla N° 5.

4.2.2.3. La cantidad máxima de materia inflamable o combustible por cada metro cuadrado de área de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de depósitos será la indicada en la misma planilla N°5

4.2.3. USOS NO CONFORMES

4.2.3.1. Se entiende como uso no conforme cualquier actividad, edificio o instalación que exista en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados.

4.2.3.2. Los usos no conformes de actividades, edificios, instalaciones o terrenos no podrán ser modificados como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

4.2.3.3. Serán admitidos los actos de conservación de las estructuras existentes, siempre que no su

traduzcan en un incremento respecto de la superficie edificada o de la superficie del suelo ocupada. Todo acto en contrario deberá ser ampliamente justificado y expresamente autorizado mediante decreto del Departamento Ejecutivo del Municipio.

4.2.3.4. Cuando un uso no conforme dejara de ser ejercitado por un término de más de 6 meses, no podrá ser restablecido en el futuro.

4.2.3.5. Cuando fuere oportuno, debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la municipalidad podrá proponer el cese, dentro del plazo que en cada caso determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de es construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionara.

4.2.3.6. Para aquellos edificios existentes de uso conforme, pero cuyas características lo hayan vuelto inadecuados, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la implantación de un uso no conforme que se atempere con las normas vigentes para el respectivo distrito.

4.2.3.7. Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80 % de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme.

4.2.4. PARCELAS NO CONFORMES

4.2.4.1 Se entiende por parcelas no conforme aquellas preexistentes al momento en que éste Código entra en vigencia y que no cumplen con las dimensiones mínimas según el distrito en que se hallen ubicadas.

4.2.4.2. Toda parcela no conforme podrá ser edificada de acuerdo con las normas especificadas para el distrito en que se halle ubicada.

4.2.4.3. Toda modificación de parcele no conforme deberá cumplimentar lo establecido en el punto 2.3.4.

4.3. REQUERIMIENTO DE LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

4.3.1. Espacios para carga y descarga.

Para los usos que se determinan en la planilla N° 2 se deberá contar con la adecuada provisión del lugar para carga y descarga dentro de la parcele y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública.

Esta superficie será independiente de la requerida para guarda y estacionamiento

vehicular y de la permitida en la planilla N° 3.

El significado de las siglas allí empleadas se encuentra especificado en la planilla N° 6.

4.3.2. Espacios para guarda y estacionamiento de vehículos.

Para los usos que se determinan en las planillas 2 se deberá contar con la adecuada provisión de lugares para guarda y estacionamiento de vehículos de quienes trabajan o habitan en el lugar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcele sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Para determinar la superficie de estacionamiento se considerará un módulo de 25 metros cuadrados de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos,

Las exigencias para cada uso son las que se indican en planilla 2 y planilla 7

4.4.1. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO

CI: AREA CENTRAL

1. CARACTER: Corresponde a la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento administrativo, institucional y financiero a escala urbana y regional.

2. DELIMITACION: Según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 800 m²

4. TEJIDO URBANO: Se permiten edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetros libre con o sin basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS:

La edificación no podrá sobrepasar un plano limite de 9,50 m.

b) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE:

$$\frac{H}{d} = 2.5; \frac{H'}{d'} = 1.5; \frac{H''}{d''} = 1.1$$

Altura máxima de basamento: 6,5 m.

Cuando enfrentan a calles los cuerpos sobre-elevados cumplirán un retiro obligatorio de

frente sobre basamento mínimo de 3 m., y los que carecen de basamento observarán dicho retiro desde nivel vereda.-

c) FOT máximo: uso residencial: 3 otros usos : 4

Se autorizan incrementos del FOT máximo de acuerdo a lo especificado en el punto 3.4.1.2. del Capítulo 3.

d) FOS máximo: 0,65 en general y el que corresponde al uso a local izar se según la planilla 2.

5. USOS: Los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4 con la prohibición, en edificios a construirse, de instalar viviendas hasta la cota 3,0 m.

6. OBSERVACIONES: En éste distrito el espacio urbano podrá ser considerado des de el nivel 3.00 m de la cota de la parcela.

C2: CENTRO PRINCIPAL

1. CARACTER: Área destinada a la máxima concentración del equipamiento comercial minorista como así también del administrativo, financiero e institucional a escala de amplios sectores urbanos.

2. DELIMITACION: Según plano 1

3. SUBDIVISION: Parcelas: frente mínimo: 15m.

Superficie mínima: 450m².

4. TEJIDO URBANO: Se permiten edificios entre medianeras de altura limitada y de perímetro libre con basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificios entre medianeras:

La edificación no podrá sobrepasar un plano limite 12 m.

b) Edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento: 6,5 m.

Los cuerpos sobre-elevados cumplirán un retiro obligatorio de frente mínimo de 3 m.

c) FOT MAXIMO: Uso residencial: 2 Otros usos: 3

Se autorizan incrementos del FOT máximo de

acuerdo a lo especificado en el punto 3.4.1.2. capítulo 3.

d) FOS MAXIMO: 0,8

e) En este distrito la superficie edificable podrá ocupar la totalidad del área de la parcela hasta la altura máxima de basamento. Por sobre ese nivel regirán las disposiciones del Capítulo 3 referentes a línea de frente interno y espacio libre de manzana.

5. IJSOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4 con la prohibición, en edificios a construirse, de instalar viviendas hasta la cota 3.0 m.

6. OBSERVACIONES: En éste distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel - 1,00 m. de la cota de la parcela.

C3: CENTRO LOCAL

1. CARÁCTER: Área destinada a la localización del equipo institucional, comercial, administrativo y financiero a escala local en correspondencia con distrito residenciales de densidad media y baja que cuentan con la infraestructura de servicios completa.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 15m..
Superficie mínima: 450m2.

4. TEJIDO URBANO: Se permiten los edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre con y sin basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) edificios entre medianeras:
La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,5 m

b) Edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento: 6,5 m.

Los cuerpos sobre-elevados observarán un retiro obligatorio de frente sobre basamento mínimo de 3m. y los que carecen de basamento observarán dicho retiro desde nivel vereda.

c) FOT MAXIMO: uso residencial: 3
otros usos : 4

Se autorizarán incrementos del FOT de acuerdo con lo especificado en el punto 3.4.1.2. del Capítulo 3.

d) FOS MÁXIMO: 0,65 en general y el que corresponde al uso a local izarse según la planilla 2.

5. USOS: Los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4

6. OBSERVACIONES: En el caso que las parcelas a edificar aún no cuenten con la infraestructura de servicios completa se aplicarán las disposiciones correspondientes al distrito C4.

Se entenderá por infraestructura de servicios completa la conexión a red de: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cloacas, desagües pluviales y pavimento.

C4: CENTRO VECINAL

1. CARACTER: Area destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional correspondiente con los distritos de menor densidad poblacional o parcialmente dotados de servicios de infraestructura.

2. DELIMITACIÓN: según plano 1.

3. SUBDIVISIÓN: parcela: frente mínimo: 12 m

superficie mínima:
360m2

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios entre medianeras de perímetros libre y de semi-perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) FOT máximo: uso residencial: 0,4
otros usos : 0,6

b) FOS máximo: 0,6

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: en la oportunidad en que estas áreas cuenten con la infraestructura de servicios completa al FOT máximo para cualquier tipo de uso será 1,5

RI: RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA.

1. CARACTER: Área destinada a alojar las más altas densidades del uso residencial en razón de su mejor accesibilidad a las áreas centrales.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 25 m.

superficie mínima: 750m²

4. TEJIDO URBANO: Se permiten edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre con y sin basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) edificios entre medianeras:

La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,5 m.

b) Edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento: 5,5 m. Cuando enfrentan a calle cumplirán un retiro obligatorio de frente sobre basamento mínimo de 3 m. y los que carecen de basamento observarán dicho retiro desde nivel vereda.

c) FOT máximo: uso residencial: 3
otros usos: 1,5

Se autorizan incrementos del FOT de acuerdo con lo especificado en el punto 3.4.1.2. del Capítulo 3.

d) FOS máximo: 0,65

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: el Centro libre de manzana debe ser obligatoriamente forestado y parqueado.

En los lotes frentistas a Av. Sarmiento se deberá observar un retiro de frente obligatorio mínimo de 4 mts.

R2: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

1. CARACTER: Áreas destinadas a alojar densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISIÓN: Parcela: frente mínimo: 15 m.

superficie mínima

37m²

4. TEJIDO URBANO: Se permiten los edificios entre medianeras de altura limitada y de perímetro libre con y sin basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) edificios entre medianeras:

La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,0 m.

b) edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento: 3,5m

Se cumplirá un retiro obligatorio de frente, sobre basamento, mínimo de 3 m. y los que carecen de basamento observarán dicho retiro desde el nivel vereda.

c) FOT máximo: Edificios entre medianeras: 1,4

Edificios de perímetro libre: 2

Se autorizan incrementos del FOT de acuerdo con lo especificado en el punto 3.4.1.2. Capítulo 3.

d) FOS máximo: 0,65

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: El centro libre de manzana debe ser obligatoriamente forestado y parqueado.

En el caso que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de cloacas se aplicarán las disposiciones correspondientes al distrito R4.

R3: RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar densidades moderadas del uso residencial en zonas que cuentan con la Infraestructura de servicios completa.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 12 m.

superficie mínima 300 m²

4. TEJIDO URBANO: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y

de semi-perímetro libre de altura limitada.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) la altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de m.9

b) FOT máximo: 1

Se autorizan incrementos del FOT de acuerdo solamente con lo especificado en los inc. la) y 2b) del punto 3.4.1.2. del Capítulo 3

c) FOS máximo: 0,7

En éste distrito queda suprimida la línea interne de basamento y la edificación no podrá avanzar más allá de la línea de frente interno.

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: el centro de manzana debe ser obligatoriamente forestado.

En el caso que las parcelas a edificar aún no están provistas del servicio de conexión a red cloacal se aplicarán las disposiciones correspondientes el distrito R4.

R4: RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

1. CARACTER: Área destinada a alojar el uso residencial de baja densidad pudiendo coincidir con zonas que no cuentan con la infraestructura de servicios completa.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 10 m.
superficie mínima:
250m²

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de semi-perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) la altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 7 m. En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo.

b) FOT máximo: uso residencial: 0,70 y una sola vivienda por predio o por cada 300 m² de superficie de parcela.

a) FOS máximo: 0,7

En Este distrito queda suprimida la línea interna de basamento y la edificación no podrá avanzar mas allá de la línea de frente interno..

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

AVDA. SARMIENTO: En las parcelas frentistas a esta arteria y cualquiera sea el punto o distrito en que se encuentre ubicada deberá observar un retiro obligatorio de frente de la línea de edificación mínimo de 4 m.

R5: RESIDENCIAL PARQUE

1. CARACTER: Zona destinada a la vivienda unifamiliar con jardín en áreas de uso residencial exclusivo y buen valor ambiental.

2. DELIMITAIÓN: según plano 1.

3. SUBIVISION: Parcela: frente mínimo: 15M.
superficie mínima
375m².

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios de perímetro libre. Los edificios entre medianeras y de semi-perímetro libre quedan condicionados a situaciones pre-existentes.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) los edificios entre medianeras sólo serán permitidos en parcelas pre-existentes con frente igual o menor de 10 m. y los de semi-perí metro libre en parcelas de frente igual o menor de 15 m.

b) la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 7 m. En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo.

c) en cada parcela deberá observarse un retiro de frente obligatorio mínimo de 4m. medido perpendicularmente a la L.M. el que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.

d) los edificios de perímetros libre deberán guardar retiros de ambas divisorias laterales mínimos de 2,2 m Los espacios resultantes de dichos retiros deberán ser jardinizados y sólo podrán ser ocupados por guardacoches cubiertos sin cerramientos laterales.

e) las cercas sobre L.M. tendrán una altura máxima de 1,10 m. y si se trata de murete éste no excederá los 0,40 m. medidos desde el nivel de la acera. En las restantes di-

visorias de la parcela las cercas podrán ejecutarse con espacios vegetales sin ninguna limitación y si se trata de muros o entamados metálicos o de madera éstos no podrán exceder una altura de 2,20m

f) FOT máximo 0,5 y una vivienda unifamiliar por parcela con 60m² de superficie cubierta mínima.

u) FOS máximo: 0,5

Los edificios entre medianeras y de semi-perímetro libre no podrán avanzar más allá de la línea de frente interno. Los edificios de perímetro libre podrán ocupar con la altura máxima permitida hasta la línea interna de basamento debiendo, en todos los casos, observar un retiro de fondo mínimo de 5 m.

5. USOS : Los que resultan de aplicar las disposiciones del capítulo 4.

6. OBSERVACIONES : El emplazamiento de los edificios deberán conservar el arbolado pre-existente y el abatamiento de los mismos deberá ser expresamente autorizado por el municipio.

Para parcelas que bordean cursos o espejos de agua rigen las disposiciones estipuladas en el Capítulo 6.

AVDA SARMIENTO: En las parcelas frentistas a esta arteria y cualquiera sea el punto o distrito en que se encuentre ubicada deberá observar un retiro obligatorio de frente de la línea de edificación mínimo de 4m.

EI: EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

1. CARACTER: Área destinada preferentemente a la localización del equipamiento educacional y sanitario en correspondencia con los sectores de mayor densidad poblacional.

2. DELIMITACION: según el plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 25 m.

superficie mínima 750 m².

4. TEJIDO URBANO: Se permiten edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetros libre y semi-perímetro libre con y sin basamento.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) en los edificios entre medianeras y de semi-perímetro libre la altura de edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 11,5 m.

b) edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento: 6m.

Cuando enfrentan a calle cumplirán un retiro obligatorio de frente sobre basamento mínimo de 3 m. y los que carecen de basamento observarán dicho retiro desde nivel vereda.

c) FOT máximo: edificios entre medianeras: 1,4

edificios de perímetro libre: 2,5

Se autorizarán incrementos del FOT de acuerdo a lo especificado en el punto 3.4.1.2 del Capítulo 3.

d) FOS máximo: 0,7

5. USOS: los que resulten de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: no se permite la co-existencia en la misma parcela del uso residencial con otros usos excepto el comercial sin depósito. [n todos los usos permitidos se admite la presencia de una vivienda por parcela como uso complementario del principal y siempre que para las misma se respeten las condiciones de iluminación y ventilación al espacio urbano exterior establecida en el Capítulo 3.

E2: EQUIPAMIENTO LOCAL

1. CARÁCTER: Área en que se permite la localización de usos que presentan cierto grado de molestias y que sirven a la población local en diferentes sectores urbanos.

2. DELIMITACIÓN: según plano 1.

3. SUBDIVISIÓN :Parcela: frente mínimo: 12 m.

superficie mínima 300 m².

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de semi-perímetro libre de altura limitada.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) la altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,5 m. En el caso de techos inclinados esta altura máxima se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo.

b) FOT máximo:

1) en parcelas que cuentan con la infraestructura de servicios completa: uso residencial 0,7

otros usos 1,0

2) en las parcelas que no cuentan con la infraestructura de servicios completa: uso residencial 0,4 y una sola vivienda unifamiliar por parcela.

otros usos 0,6

c) FOS máximo: 0,65

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: no se permite la coexistencia en la misma parcela del uso residencial con otros usos excepto con el comercial sin depósito. En todos los usos permitidos se admite una vivienda por parcela como uso complementario del principal o vivienda anexa al local de trabajo siempre que para las mismas se respeten las condiciones de iluminación y ventilación al espacio urbano exterior establecidas en el Capítulo 3.

E3: EQUIPAMIENTO COMERCIAL

1. CARACTER: Área destinada a la localización de las actividades que caracterizan al distrito E4 pero adecuada a las condiciones que requiere su emplazamiento en el nudo de empalme de vías principales.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION : parcela: frente mínimo: 30 m.

superficie
mínima: 900 m².

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios de perímetro libre. Los edificios entre medianeros y de semi-perímetro libre quedan condicionados a situaciones pre-existentes.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) los edificios entre medianeros sólo serán permitidos en parcelas con frente igual o menor a 10 m. y los de semi-perímetro libre en parcelas con frente igual o menor que 15 m. En parcelas con frente mayor a los indicados podrá autorizarse el apoyo de la edificación contra media-nocas ya pre-existentes y siempre

que a juicio del Municipio ello mejora la estética de la composición edilicia.

b) deberá observarse el retiro de frente que se establece en el Art.5.4.1.2.El espacio resultante deberá ser jardinizado o tratado con solados y no se admite otro uso que no sea el de camino de acceso o plataforma de carga de combustible para automotor si se trata de estaciones de servicios.

c) los retiros laterales serán de un mínimo de 2,50 m. Los espacios resultantes podrán ser ocupados por guardacoches cubiertos sin cerramientos opacos laterales.

d) la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,5 m. En el caso de techos inclinados Esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente del techo.

e) en éste distrito la edificación con la altura máxima permitida podrá avanzar hasta la línea interna de basamento.

f) las cercas sobre L.M. tendrán una altura máxima de 1,10 m. y si se trata de murete éste no excederá los 0,40 m. medidos desde el nivel de la acera. En las restantes divisorias las cercas podrán ejecutarse con especies vegetales sin limitación y si se trata de muros o entramados metálicos o de madera éstos no podrán exceder una altura de 2 m.

g) FOT máximo

1) en parcelas que cuenten con infraestructura de servicios completa: 1,2

2) en parcela que no cuentan con la infraestructura de servicios completa: 0,6, debiendo además cumplimentar con las condiciones de tratamiento de efluentes que establezca el Municipio.

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

E4: EQUIPAMIENTO COMERCIAL

1. CARÁCTER: Área destinada preferentemente a la localización del equipamiento comercial mayorista que sirve a la ciudad en su conjunto.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 25 m.

superficie
mínima 750 m².

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) los edificios entre medianeras no podrán sobrepasar un plano límite de 9,50 m.
- b) altura máxima de basamento 9,50 m
- c) FOT máximo:

en parcelas que cuenten con la infraestructura de servicios completa: 2,8

en parcelas que no cuentan con la infraestructura de servicios completa: 1 debiendo además cumplimentarse con las condiciones de tratamiento de efluentes que establezca el Municipio.

- d) FOS máximo: 0,65

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: no se permiten depósitos a cielo abierto que sean visualizables desde la vía pública ni desde los predios colindantes.

E5: EQUIPAMIENTO GENERAL

1. CARACTER: Arco destinada a alojar usos del equipamiento comercial que sirven a la ciudad en general y que provocan un alto grado de molestias.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISIÓN: Parcela: frente mínimo: 50 m.

superficie
mínima 2.500 m²

4. TEJIDO URBANO: se permiten edificios de perímetros libre. Los edificios entre medianeras y de semi-perímetro libre quedan condicionados a situaciones pre-existentes.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) no rigen para éste distrito las disposiciones del Capítulo 3 referentes a la línea de frente interna y línea interna de basamento, debiendo observarse los siguientes retiros mínimos obligatorios:

de frente 20m. y el que se establece en el Art. 5.4.1.2.

laterales: 10 m.

de fondo: 10 m.

b) los edificios entre medianeras sólo serán permitidos en parcelas cuyo frente sea igual o menor a 15m y los de semi-perímetro libre en las de frente igual o menor a 17 m.

c) los espacios resultantes del retiro de frente serán jardinizados o tratados con solados de manera de lograr una correcta composición paisajística y los correspondientes a retiros laterales podrán ser ocupados por guardacoches cubiertos sin cerramientos laterales opacos. No se admiten depósitos a cielo abierto visualizables desde la vía pública.

d) las cercas sobre L.M. tendrán una altura máxima de 1,10 m. y sobre las demás divisorias del predio de

3 m. constructivamente apoyarán lo resuelto en el punto c.

- e) FOT máximo: 1,2

las parcelas a edificar no cuentan con la infraestructura de servicio completa, deberá cumplirse con las condiciones de provisión de agua y tratamiento de efluentes que garantice su depuración dentro del predio que establezca el Municipio. En caso contrario el FOT máximo será: 0,6

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: las urbanizaciones parcelamiento y permiso de edificación que se soliciten deberán condicionar se al plan previo de apertura de calles internas que para todo el distrito establezca el Municipio. con el fin de garantizar la necesaria continuidad y fluidez de la circulación en todo el Área.

E6: EQUIPAMIENTO DETERMINADO

1. CARÁCTER: corresponden con terrenos de apreciable dimensiones, que están ocupados por un equipamiento específico.

2. DELIMITACIONES: según plano 1.

3. DISPOSICIONES GENERALES:

En el caso que se produzca una remoción total o parcial de los usos que actualmente se ejercitan, el terreno o edificio así liberados quedarán sujetos a normas especiales que establezca el Municipio en cuanto a subdivisión, usos y tejido urbano, tratando preferentemente que sean desarrollados mediante urbanizaciones integrales o con normas acordes a los distritos con los que limitan.

4. DISPOSICIONES PARTICULARES

Cualquier edificación que se solicite y que no implique una modificación al estado parcelario deberá encuadrar dentro del FOT y FOS máximo de los establecidos para los distritos con los que limitan

Cualquier cambio de uso deberá ser especialmente autorizado guardando su compatibilidad con los establecidos para los distritos con los que limitan.

E7: EQUIPAMIENTO ESPECIAL:

1. CARÁCTER: Áreas destinadas a la localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos amplios y normas de ocupación particularizadas.

2. DELIMITACION según plano 1.

3. SUBDIVISION: sólo se admitirán cambios en la conformación parcelaria siempre que se presente el proyecto de edificación que haya sido autorizado por el Municipio.

4. TEJIDO URBANO: sólo se permiten edificios de perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Requieren normas particulares en cada caso que serán determinadas por el Municipio.

5. USOS: los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4 requiriendo normas particulares en cada caso.

6. OBSERVACIONES: los usos y formas de ocupación que se permitan en éstas áreas deberán garantizar un amplio aprovechamiento del espacio exterior o de instalaciones a cielo abierto y se tratará de exaltar los aspectos paisajísticos.

En la medida de lo posible éstas áreas deberán pasar a integrar el patrimonio público de tierras con destino preferencial a actividades recreativas, deportivas y culturales.

I4: INDUSTRIAL ESPECIAL

1. CARÁCTER: Área destinada a reconocer el espontáneo e incipiente agrupamiento de actividades Industriales restringiendo la localización de las mismas a la caracterización de un área industrial parquizada.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Parcela: frente mínimo: 150 m.

superficie mínima:
40.000 m².

4. TEJIDO URBANO: Sólo se permiten edificios de perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) En cada parcela la edificación deben guardar un retiro obligatorio con respecto a todas las divisorias del predio mínimo de 30 m.

b) El espacio resultante del retiro de frente deberá ser obligatoriamente forestado y tratado de acuerdo a una composición paisajística adecuada a su visualización desde la ruta. En este espacio se admitirá la construcción de solados para estacionamiento solo de automóviles y en una proporción no mayor al 20% de la superficie de dicho espacio.

c) Las cercas sobre L.M. tendrán una altura máxima de 1,10 m. y si se trata de murete éste no excederá los 0,40 m. medido desde el nivel del terreno. En las restantes divisorias, las cercas podrán ejecutarse con especies vegetales sin limitación y si se trata de muros o entramados metálicos o de madera éstos no podrán exceder una altura de 2 m.

d) Los edificios tendrán un tratamiento arquitectónico acorde con la amplia visualización que se tendrá de los mismos debiendo utilizarse para sus cubierta y fachadas materiales y acabados inalterables y de excelente ejecución.

e) FOT máximo: 0,28

No se permitirá la construcción de parcelas que no cuenten con la infraestructura de servicios completa. A falta de red general podrá admitirse un tratamiento de efluentes que garantice su total depuración y absorción dentro de los límites del predio. -

f) FOS máximo: 0,28

5. USOS: Los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: Las operaciones de carga y descarga deberán ser efectuadas bajo cubierto o en espacios que no sean visualizables desde el exterior del predio. No se admiten depósitos a cielo abierto que sean visualizables desde algún punto exterior del predio.

U. DISTRITO DE URBANIZACIÓN DETERMINADA

1. CARACTER: Corresponden a áreas que han sido o serán objeto de urbanizaciones de características diferenciadas en cuanto a subdivisión, apertura de vías públicas, usos y edificación.

2. DELIMITACION: según plano N° 1.

3. SUBDIVISION: A determinar por el Municipio.

4. TEJIDO URBANO: A determinar por el Municipio.

5. USOS: A determinar por el Municipio.

6. OBSERVACIONES: Cualquier modificación del estado parcelario, tejido urbano o uso que se proponga deberá contar con la aprobación particular del Municipio con el fin de preservar o armonizar con las características de la urbanización pre-existente.

UR: AREA DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL

Corresponde a áreas que sufren un impacto importante por obras de infraestructura cuya envergadura hacen necesario efectuar un estudio especial de cada uno de los proyectos que se realicen en la misma, tratando de preservar un digno paisaje urbano. El uso predominante será residencial.

UE. DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

1. CARÁCTER: Áreas que corresponden a importantes fracciones de terrenos que aún no han sido urbanizados o cuentan de acuerdo al Plan Urbano General es conveniente destinar a usos específicos que exige un plan previo del con junto en base a normas especiales.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. DISPOSICIONES GENERALES: De preferencia estos distritos deberán ser desarrollados en forma de urbanización integrales, en base a normas especiales, de subdivisión, trazado, apertura y conexión de calles, de tejido urbano y de usos que, encuadradas dentro de los criterios generales de éste Código serán en cada caso previstas por el Municipio.

Es obligatoria la confección de un plan previo del con junto que deberá contar con la aprobación del Departamento Ejecutivo del Municipio de la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana.

Hasta que se produzcan el desarrollo planeado con las aprobaciones oficiales necesarias, en estos distritos deberá mantenerse el estado parcelario uso y estado actual edilicio existente en cada uno de ellos. Se permiten obras de mantenimiento y explotación mientras tal estado no se extienda, cambie o modifique. Podrán ser autorizados usos (siempre que no impliquen extracción de tierra) o instalaciones transitorias que sea fácilmente desmontable y sirvan a un interés público general.

El programa específico podrá incluir los siguientes usos:

- desvíos ferroviarios para movimiento de carga;
- grúa de contenedores para operaciones de tierra-tierra y tierra-agua;
- playas de estacionamiento para camiones;
- red vial interna con pavimento rígido;
- oficinas para administración y control;
- depósitos cubiertos para carga en tránsito;
- playas para depósitos de materiales a granel;
- servicios terciarios, alojamiento, comedores, etc;
- Equipamiento educativo de nivel secundario a escala de la ciudad;
- Equipamiento educativo a nivel primario para los residentes del área;
- Centro comercial de características C3 y otros equipamientos comunitario (biblioteca, iglesia, correos, seguridad, centro de salud, etc.)
- Provisión de la infraestructura de servicios completa.
- Múltiple empalme de la red vial interna con la red urbana adyacente.
- Neta caracterización de los espacios de circulación peatonal formando un circuito continuo para todo el conjunto
- Arbolado de calles y parquización de los espacios libres comunes.
- Franja libre de seguridad en tomo de la unidad penitenciaria.

- Habilitación por etapas.
- Se dará cumplimiento a las normas contenidas en el punto 2.2.2.

U.E.9.: TIRO FEDERAL:

Equipamiento cultural .

Terrenos de propiedad privada ocupados por el Tiro Federal. Es previsible que con el desarrollo del distrito U.E.8 y la progresiva expansión urbana. hacia el sureste de la ciudad este uso, tanto por su naturaleza como por la interrupción de la trama urbana que provoca a lo largo de 800 m. (que se agrega al corte NE-SO que provoca la estación del ferrocarril) tenga que ser trasladado preferentemente hacia la zona de clubes del distrito U.P. (Parque Río Negro)

- En ésta oportunidad la apreciable superficie y buena localización de estos terrenos aconsejan que sean urbanizados de acuerdo a programa y normas especiales, de acuerdo a las siguientes directivas generales:
- Los usos a admitir deben ser los referidos al equipamiento cultural deportivo y/o residencial de densidad media.
- El trazado vial deberá contemplar la continuidad de por lo menos dos calles intermedias en sentido NE-SO
- Deberá cumplimentarse con las cesiones de tierra que establece el punto 2.2.3. de éste Código.
- En las parcelas edificables el FOS máximo será de 0,4 y se observará un retiro de frente sobre la Avda. Castelli mínimo de 5 m. que será obligatoriamente parquizado y las superficies libres resultantes de la aplicación del FOS deberán relacionarse con dicho retiro de frente.
- En cada parcela edificable solo se permitirán edificios de perímetro libre.

U.E.10. : ESTACION F.F.C.C.:

Equipamiento administrativo- estructural.

Terrenos de propiedad del Estado Nacional actualmente ocupados por la estación terminal de pasajeros y de cargas del ferrocarril Belgrano. La eventual remoción total o parcial (solamente la estación de cargas) de las Instalaciones ferroviarias liberaría una importante superficie de terreno que podría ser asignada a la localización de usos

institucionales y administrativos de acuerdo a programa y normas especiales.

U.E. 11. : CONSOLIDACIÓN ASENTAMIENTO PRECARIOS

Terrenos de propiedad pública que deben ser destinados a un programa de consolidación de los asentamientos precarios existentes en un área dentro de las características establecidas para los distritos R4.. El programa deberá contemplar la apertura y continuidad de la red urbana de calles así como el correspondiente parcelamiento de modo de asimilarlos al amanzamiento del entorno urbano.

U.E.12. APERTURA AVENIDA PARQUE

Terreno de propiedad pública que deberán pasar al dominio de la Municipalidad con destino a la apertura y construcción de una vía secundaria que integra la red vial principal propuesta capítulo 5 y que, provisoriamente, se denomina Avenida del Parque. Con tal finalidad debe ser reservada el ancho total de vía que es de 50 m.

U.C. : DISTRITO URBANO COMPLEMENTARIO

J. CARÁCTER: está destinado a aquellas actividades que sin requerir la habilitación del área al uso urbano efectivo representan usos típicamente complementarios, de las áreas urbanas vecinas.

2. DELIMITACIÓN: Según plano 1.

3. SUBDIVISION: No se autorizan urbanizaciones ni loteos, solo se admiten parcelamientos,

Parcela: frente
mínimo: 50 m.
superficie
mínima: 5.000 m2.

4. TEJIDO URBANO: Solo se permiten edificios de perímetro libre.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) La altura de edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9m.

b) Se observarán los siguientes retiros mínimos de edificación:
de frente: 5 m. y los establecidos en el artículo 5.4.1.2.b)

laterales: 5 m.
de fondo: 10 m.

c) FOT máximo: 0,25

d) FOS máximo: 0,3

5. Usos: Los que resultan de aplicar las disposiciones del Capítulo 4.

6. OBSERVACIONES: En los predios frentistas a la Ruta Nacional N° 11, los espacios resultantes de los retiros de frente y/o laterales no podrán ser utilizados para depósitos, carga o descarga de ningún tipo de materiales; deberán quedar libre de todo uso que no sea espacio libre jardinizado, camino de acceso o estacionamiento a cielo abierto de vehículos automotores.

P. DISTRITO PARQUE

1. CARACTER: Estas áreas están destinadas a espacios públicos parquizados, al servicio del paseo y la recreación directa de la población.

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. DISPOSICIONES PARTICULARES: Solo se podrá admitir un mínimo de instalaciones que, bajo el régimen de concesión o uso transitorio, sirvan al uso recreativo a que están destinadas sin desvirtuar el carácter de espacio ver de recreativo de las mismas.

U.P. URBANIZACIÓN PARQUE

1. CARÁCTER: Área destinada a la creación de un gran parque recreativo de escala urbano-regional mediante la participación conjunta pública y privada

2. DELIMITACION: según plano 1.

3. SUBDIVISION: Solo se admiten parcelamientos con superficies igual o mayor que 4 has.

En todos los parcelamientos deberá tenerse en cuenta la apertura de vías públicas especificadas en el plano N° 3 y cuya delimitación catastral precisa será efectuada por el Municipio.

4. ZONIFICACION: En el plano 1 se encuentran delimitadas las sub-zonas que se reservan para la localización de usos específicos. El resto del área queda asignada a explotación agropecuaria, granjas, quintas y floricultura.

5. TEJIDO URBANO: Se asigna un FOT máximo general de uso del suelo de 0,20 pero se admitirán excepciones a determinar por el Municipio en concordancia con los usos permitidos.

6. USOS: Los que resulten de aplicar las

disposiciones del Capítulo 4

En la sub-zona destinada a clubes se admitirá la instalación de clubes de campo ("country-club") que incluyen viviendas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El área destinada a viviendas no re presente más del 60 % de la superficie total destinada al conjunto.

- Los terrenos destinados al uso residencial permanezcan en condominio con el total del club pudiendo afectar parcelas al uso privado pero no en propiedad.

- Se garantice ante el Municipio con los recaudos que el mismo establezca la efectiva realización de los elementos comunes recreativos-deportivos del club.

- Se provean los servicios de: conexión a la red de agua potable, red eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales y pavimento o mejorado que permitan la accesibilidad permanente de vehículos desde el área urbana y hasta las instalaciones centrales del club y a cada unidad de uso dentro del mismo.

- La densidad bruta máxima de viviendas no supere 8 viviendas por Ha.

7. OBSERVACIONES: Se propone preservar y exaltar las características natura les de esta valiosa zona paisajística posibilitando su efectiva incorporación al uso urbano recreativo de alcance regional. La red principal de circulaciones a materializar por la Provincia y Municipio es la espina básica de estructuración que bordea cursos y espejos de aguas principales y sobre la cual se eslabonarán las actividades deportivas, clubes, quintas, campings y otros usos previstos. El paisaje natural y el complejo lacustre deben ser convenientemente realizados mediante forestación y áreas parquizadas especiales y es importan te que sobre los lugares paisajísticamente más valiosos de los bordes fluviales y lacustre se garantice la accesibilidad y el uso público de los mismos.

Z.R. ZONA RURAL

1. CARACTER: Arcas destinadas al uso y explotación agropecuaria.

2. DELIMITACION: Todas las áreas que rodean los distritos o zonas específicamente delimitados en el plano N°1, quedan calificados como zona rural.

3. SUBDIVISION: Solo se admiten

parcelamientos que no podrán ser inferiores a 16 Hás. por parcela ni a una unidad económica de explotación cuando así se establezca.

A título de excepción y sujeto a a-probación especial podrá admitirse parcelamientos de superficie menor a la indicada en el caso que se trate de parcelas que sean destinadas a la localización efectiva de los usos especiales permitidos en estas zonas.

4. DISPOSICIONES PARTICULARES:

En estas zonas y sujeto a aprobación especial podrá autorizarse la localización de los siguientes usos especiales:

a) En el caso de parcelas que enfrenten a rutas o caminos:

- servicios de equipamiento del tránsito automotor;
- instalaciones comunes y necesarias a la explotación agropecuaria;
- depósitos de combustibles o actividades que impliquen una alta peligrosidad o molestias que impidan su localización en los distritos urbanos o próximos a ellos;
- actividades deportivas que insuman grandes superficies de terreno.

b) En zonas próximas al borde fluvial del Río Paraná (en principio a no más de 3,5 kms. de dicho borde) se podrá admitir urbanizaciones destinadas a clubes de campo siempre que se cumplan las condiciones que para los mismos se establecen en el distrito U.P. "Urbanización - parque".

La ocupación del suelo por la edificación en los casos de usos especiales permitidos, será objeto, en cada caso, de normas especiales a determinar por el Municipio que serán acorde con el uso autorizado y su característica de localización extraurbana.

5. SUB-ZONAS; Dentro de la zona rural general se definen tres sub-zonas próximas al área urbana metropolitana caracterizadas por algunos condicionamientos particularizados; Z.R.1., Z.R.2. y Z.R.3.

Z.R.1.

Zona de carácter similar a la Z.R. y en la cual se aplicarán todas las disposiciones establecidas para la misma pero con total prohibición de efectuar operaciones extractivas de tierra y de instalar usos con alto grado de peligrosidad o molestias.

Z.R.2.

1. CARÁCTER: Zona que queda restringida a la ocupación con usos urbanos en razón de encontrarse bajo el cono de sobrevuelo que determina la presencia del aeropuerto y que se destina a la explotación agropecuaria intensiva, quintas y granjas.

2. SUBDIVISION: Solo se permiten parcelamientos de superficie igual o mayor a 5 Has.

3. DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se permiten en esta zona todos los usos destinados a la explotación agropecuaria extensiva e intensiva e instalaciones de almacenaje destinada a la comercialización de dichos productos o procesos simples de industrialización de los mismos. Quedan prohibidas las actividades extractivas de tierra.

Las edificaciones necesarias en relación a los usos permitidos no podrán superar un FOT máximo de 0,05.

Z.R.3.

1. CARÁCTER: Sub-zona rural, adyacente al área urbanizable, que se encuentra fuera del recinto protegido contra las inundaciones y que carece de aceptables condiciones para una ulterior urbanización, pero, que posee una buena accesibilidad que le proporcionará la futura Av. Inglaterra.

2. SUBDIVISION: Solo se permiten parcelamientos de superficie igual o mayor a 5 Has.

3. DISPOSICIONES PARTICULARES:

En esta zona se permite la localización de las siguientes actividades:

- todo uso y actividad relacionada con la explotación agropecuaria₁ extensiva e intensiva₁
- las actividades de extracción de tierras;
- servicios de equipamiento del tránsito automotor;
- depósitos de combustibles o actividades que impliquen un alto grado de peligrosidad o molestias que impidan su localización en los distritos urbanos o próximos a ellos.

Las normas correspondientes a la forma e intensidad de ocupación del suelo serán

determinadas en cada caso por el Municipio teniendo en consideración el carácter del área.

Z.U.D. ZONAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

Z.U.D.1.

1. CARÁCTER: Área cuya urbanización está prevista para el mediano plazo y cuya habilitación general para el uso urbano se efectuará a medida que se complete la ocupación de los distritos adyacentes.

2. DELIMITACION: Según plano 1.

3. SUBDIVISIÓN:

a) Se permiten parcelamientos que ajusten a los establecidos el punto 2.4. de éste Código

b) Se admitirán nuevas urbanizaciones siempre que a una distancia de 1.000 m. en cualquier dirección de un frente de la urbanización propuesta exista más del 60% de las parcelas edificadas.

c) Podrá disponerse la habilitación al uso urbano sin que se cumpla lo establecido en el inciso anterior siempre que:

- 1) se trate de una urbanización integral;
- 2) que comprenda la edificación de no menos de 400 unidades de vivienda con el equipamiento correspondiente;
- 3) la fracción a urbanizar se encuentra ligada al área urbana existente por vía pública pavimentada que permita la transitabilidad permanente de vehículos automotores;

d) La habilitación de usos de nuevas áreas urbanas se efectúe de acuerdo con la zonificación general establecida en el plano 2.

4. TEJIDO URBANO:

No se permitirá ningún tipo de edificación a menos que se encuadre dentro de lo establecido en los incisos b) y c) del punto anterior en cuyos caso regirán las disposiciones correspondientes al distrito que corresponda según el plano N° 2 o a las normas especiales que el Municipio establezca para urbanizaciones integrales, las que deberán contemplar los criterios de zonificación general establecidos en el plano N° 2.

5. USOS: Los que resultan de aplicar las disposiciones del capítulo 4, quedando absolutamente prohibido todo tipo de actividad extractiva de tierras.

Z.U.D.2.

Distritos de características similares al Z.U.D.1. pero en los cuales no se admiten las urbanizaciones previstas en el punto 3 c).

A medida que se complete la urbanización de los distritos Z.U.D. 1. éstas zonas, por decisión del Municipio, pasarán a ser designadas como Z.U.D.1.

6. OBSERVACIONES: Será conveniente que en forma previa a la habilitación de estas áreas para usos urbanos el Municipio, en coordinación con los organismos pertinentes, establezca un plan general previo para la provisión de agua corriente, red cloacal, nivelación y red de drenajes, energía eléctrica, red general de apertura e interconexión de calles, con el fin de racionalizar las inversiones que en tal sentido sean realizadas por la iniciativa privada y garantizar la eficiencia del conjunto.

Se prevé que la red cloacal puede ser resuelta en base a lagunas de oxidación, que sirvan en forma común a toda el área, a crearse en la zona rural ubicada sobre el borde sur de la Av. Inglaterra.

Z.R.U. ZONA DE RESERVA URBANA

1. CARÁCTER: Áreas cuya progresiva habilitación al uso urbano solo parece necesaria para el mediano y largo plazo.

2. DELIMITACIÓN: según plano N° 1.

3. SUBDIVISION: Solo se permiten parcelamientos que se ajusten a lo establecido en el punto 2.4. de éste Código.

4. DISPOSICIONES GENERALES: Solamente están permitidos usos correspondientes a actividades agropecuarias, y las edificaciones que se autorizan serán exclusivamente las destinadas a complementar tales actividades.

5. OBSERVACIONES: La habilitación de estas áreas a usos urbanos solo deberá producirse en la medida en que se haya completado sustancialmente la ocupación de los distritos urbanos y las zonas de urbanización diferida delimitada en éste Código.

La eventual urbanización de zonas deberá contemplarse de acuerdo a un plan general previo lineamientos generales se figan en el Anexo IV de éste Código.

Ante cualquier acto prematuro de urbanización que se pretende ejercer en esta zona (que se encuentra apreciablemente desvinculada de la estructura urbana existente) debe tenerse en cuenta que:

- se carece de todo plan de provisión de red de agua potable y que toda acción en ese sentido demandará el esfuerzo de las instalaciones primarias en función de un plan para todo el sector;

- permitir la eliminación de efluentes en forma aislada, no es económico no razonable y que puede comprometer las condiciones de saneamiento ulterior del área por lo cual deberá plantearse un plan previo general en el cual se inserten las acciones individuales;

- admitir edificaciones, parcelamiento o urbanizaciones que no se ajusten al plan previo general vea entorpecer o imposibilitar el adecuado trazado e interconexión de la red interna de circulación vial;

- la relativa independencia funcional que, en función de su ubicación, adquirirá este sector urbano en el futuro exige una previa zonificación de los usos del suelo de modo de alcanzar una ordenada imagen total.

En consecuencia, toda anticipada localización de actividades urbanas en esta zona (que por este Código quedan prohibidas) deberá ser ampliamente justificada, otorgada a título de excepción y contar con la aprobación de la Comisión Especial de Coordinación Metropolitana.

NORMAS ACLARATORIAS:

1. Toda subdivisión con frente a las plazas de la ciudad, que estén ubicadas en distritos que se permiten edificios de perímetro libre de altura superior a 11 m. la relación será:

2. Donde dice Departamento Ejecutivo Municipal debe interpretarse Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

3. La subdivisión, el tejido urbano y los usos en el distrito U.R. serán a determinar por el Municipio.

CAPITULO 5: SISTEMA DE ESPACIOS CIRCULATORIOS

5.1. DEFINICION

Denominase espacios circulatorios las vías de tránsito para vehículos y peatones.

5.2. CLASIFICACION

Según el tipo e importancia de su tránsito y de la función a la que están asignados, el sistema de espacios circulatorios se clasifica en:

5.2.1. RED VIAL: está constituida por los espacios destinados a la circulación de automotores, peatones y otros rodados.

Se clasifica en:

5.2.1.1. RED VIAL PRINCIPAL

a) RED VIAL PRIMARIA: está compuesta por las rutas nacionales y provinciales y avenidas de tránsito rápido cuya función es la de vincular el área urbano con el resto de la Provincia y del país y distribuir el tránsito de la región a la red vial secundaria.

Sus características funcionales exigen:

- anchos de vía no inferior a 100 m.
- cruces transversales limitados y controlados.
- calles laterales de servicio en toda urbanización.
- circulación libre del transporte público de media y larga distancia y circulación restringida a las calzadas laterales de servicio para el transporte público urbano

b) RED VIAL SECUNDARIA: Está compuesta por las arterias de circulación rápida cuya función es la de distribuir el tránsito entre los diferentes sectores urbano y servicios de conexión desde los mismos hacia las vías primarias de accesos regionales.

Sus características funcionales exigen:

- ancho de vía no inferior a 30 m.
- normalización de perfil y ancho de calzada,
- clasificación por el tipo y carga de los vehículos que puedan transitar en tránsito de carga pesada, tránsito de carga liviana y tránsito liviano exclusivamente.

c) RED VIAL Terciaria: Está compuesta por las vías de tránsito más lento que sirven de interconexión directa entre los distritos centrales de los diferentes sectores urbanos y están destinadas a absorber el máximo caudal del transporte público automotor.

Sus características funcionales exigen:

- ancho de vía no inferior a 30 m.
- normalización de perfil y ancho de calzada.
- total eliminación del tránsito de carga.
- horario restringido de carga y des-carga.

Los tres tipos de vías anteriormente mencionadas conformen en conjunto la Red Vial Principal cuya nómina y ubicación figuran en el plano N° 3 y planilla N° 8.

5.2.1.2. RED VIAL INTERNA

Está constituida por todas las calles restantes del área urbana que desde la red vial principal posibilitan la circulación local en cada zona y el acceso a cada predio, así como pasajes peatonales y espacios públicos de estacionamientos.

5.2.2. RED FERROVIARIA

Está constituida por todos los espacios destinados a la circulación ferroviaria.

5.3. DE LOS USOS DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS

El uso y ocupación de los espacios públicos circulatorios queda sujeto a las disposiciones sobre sentido horario y velocidad de circulación, tipo y carga de vehículos que transitan, ocupación y mantenimiento de las aceras, publicidad y todo otro acto que sobre las mismas se realice que en su oportunidad establezca la Municipalidad debiendo en todos los casos concordar con el rol funcional que cada uno de ellos debe cumplir dentro de la estructura urbana.

5.4. DE LAS NORMAS ESPECIALES DE SUBDIVISIÓN Y LINEAS DE EDIFICACION

5.4.1. RED VIAL PRIMARIA

- 5.4.1.1. En toda urbanización o loteo que se efectúe en predio que enfrenten a una de las arterias que integran la "red vial primaria". Los fraccionamientos que se autoricen deberán estructurar su red vial interna independiente de las vías primarias mediante la construcción, de calle secundaria de servicio que sea paralela a las mismas y que deberá ser construida dentro del predio objeto de la subdivisión o en los casos en que expresamente se autoricen, dentro de la superficie reservada a tales rutas no pudiéndose avanzar para tal fin más allá de una distancia de 30 m. medidos desde el eje del espacio correspondiente a la vía primaria. Tales calles secundarias de servicios deberá contar con vereda de 6 m. y calzada de 12 m., debiendo materializarse un cordón o barrera de separación contra la ruta, y la conexión de la misma con la vía primaria será cada mil metros

o cada 500m en forma alternada.

- 4.1.2. En todas las parcelas frentistas a una vía primaria, cualquiera fuere el distrito de zonificación en que está comprendida la línea de edificación de las mismas guardará los siguientes retiros de frentes:

a) EN AREAS DE EMPALME E INTERCONEXION:

AREA 1: comprende la intersección de la Ruta Nacional N°11 y la Avda.25 de Mayo y todas las obras de conexión de tales cruces (triángulo) 10 metros.

AREA 2: comprende la intersección de la Ruta Nacional Avellaneda, Ruta Nacional N° 16, Ruta Nacional N° 11 así como toda obra de conexión a las mismas: 30 metros

AREA 3: comprende los empalmes de la Ruta Nacional Avellaneda con la Avda Cte. Fontana: 30 metros

AREA 4: comprende el enlace de la Ruta Nacional N° 11 con la Avda. Alvear acceso pavimentado a Fontana: 15metro.

- b) En los restantes tramos se guardarán los siguientes retiros de frente de edificación según el distrito en que se encuentre incluida la parcela:

- en distritos residenciales : 5 m.
- en distritos de equipamiento: 10m.
- en distritos restantes: 15 m.

Todos los espacios resultantes de los retiros de frente serán obligatoriamente arbolados y/o jardinizados y deberán quedar libres de todo uso que no sea el de camino de acceso.

5.4.2. RED VIAL SECUNDARIA Y TERCIARIA

5.4.2.1. Con el fin de garantizar la regularización de las trazas de las vías que integran la red vial principal en las nuevas urbanizaciones, loteos y en todas las construcciones que se levanten con frente a las mismas en las arterias y los tramos que se enumeran en la planilla N° 9, plano N° 4 y Anexo N° 11.

- 5.4.2.2. En aquellas parcelas que en razón del retiro establecido resultaren inedificables el propietario previa fundamentación de su demanda, tendrá derecho a solicitar la expropiación de las mismas.

- 5.4.2.3. Avda. SARMIENTO: En las parcelas frentistas a esta arteria y cualquiera sea el punto o distrito en que se encuentre ubicada deberá

observar un retiro obligatorio de frente de la línea de edificación mínimo de 4 m.

5.4.3. RED FERROVIARIA: En toda urbanización que se realice enfrentando a una traza ferroviaria se deberá prever una calle pública paralela a dicha traza.

5.5. DE LA APERTURA DE NUEVOS ESPACIOS CIRCULATORIOS

5.5.1. En toda urbanización, lote y parcelamiento o permiso de edificación que se solicite deberá contemplarse la apertura de los nuevos espacios circulatorios, que se señalen en el plano N° 3 y planilla N° 8, con el fin de completar la conformación de la red vial principal y cuya traza catastral definitiva será determinada en cada caso por la Municipalidad. -

5.5.2. Las parcelas pre-existentes que por los motivos especificados en el punto anterior resultaren inedificables el propietario, previa justificación de su demanda, tendrá derecho a solicitar la expropiación de las misma.

CAPITULO 6: SISTEMA FLUVIAL -LACUSTRE

6.1. GENERALIDADES

6.1.1. DEFINICION

Denominase sistema fluvial-lacustre, los efectos de la aplicación de éste Código, al constituido por todas las superficies de ríos, lagunas y canales a cielo abierto que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias caídas en la región, así como las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por lam aguas en lo ciclos naturales de creciente medias, según las cotas determinadas en el Plan de Saneamiento integral (SANINDTEC) y las que en su oportunidad fije la Administración Provincial de Recursos Hídricos.

6.1.2. CLASIFICACION

El sistema fluvial-lacustre queda clasificado en:

a) CURSOS FLUVIALES PERMANENTES: comprende los ríos riachos y canales artificiales que constituyen cauces permanentes e imprescindibles para la evacuación y destino final de las aguas. Deben considerarse como tales los ríos Negro Barranqueras, riacho Arazá (hasta el cm palme con su canalización) y canal de Arazá.

b) CURSOS FLUVIALES TRANSITORIOS: comprende los cauces que, en función de obras previas de canalización y desvío podrán ser posteriormente eliminados mediante rellenos o entubamientos.

c) LAGUNAS - RESERVORIOS: comprende todos los espejos de aguas imprescindibles para la recepción de las aguas pluviales y que quedan definitivamente integradas al sistema de drenaje general del área.

d) LAGUNAS TRANSITORIAS: comprende todos los espejos de aguas y superficies de tierra que aunque actúan como lagunas reservorios es posible su eliminación y relleno mediante la ejecución previa de las obras técnicas necesarias para sustituir la función de reservorio y drenaje que actualmente cumplen.

En el plano N° 5 quedan señalados los elementos que integran el sistema fluvial-lacustre de acuerdo con la clasificación precedente.

6.1.3. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS EN GENERAL

6.1.3. 1 Todos los propietarios que posean inmuebles que bordeen o comprendan algún elemento del sistema fluvial-lacustre, como acto previo a

toda presentación para obtener la subdivisión, edificación o uso del mismo, deberá solicitar ante la Administración Provincial de Recursos Hídricos la demarcación, sobre plano de terreno en escala 1:1000, de la línea de borde de la mínima creciente.

Cuando el curso o espejo de agua así delimitado este total o parcialmente incluido en el predio motivo de la subdivisión edificación o uso solicitado, se procederá de la siguiente forma:

a) Si se trata de cursos fluviales permanentes o lagunas reservorios: a excluir del título de propiedad el sector delimitado a fin de constituir el dominio estatal sobre el mismo;

b) Si se trata de cursos fluviales transitorios o lagunas transitorias: a constituir una servidumbre de intangibilidad sobre dicha superficie la que subsistirá hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras técnicas necesarias para sustituir su función de reservorio y drenaje.

6.1.3.2. A partir de la puesta en vigencia de este Código, todos los propietarios a que se refiere el punto anterior quedan inhibidos de realizar ningún acto que implique que cualquier cambio en la topografía o alteración de la línea de borde de los elementos integrantes del sistema fluvial lacustre, así como todo acto de arrojado de materiales en la citada cuenca con fines de eliminación de desperdicios o propósitos de relleno.

Cualquier transgresión que en tal sentido se cometa será sancionada con una multa cuyo monto sen determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo del Municipio.

6.1.3.3. Cualquier propietario que posea predios que comprendan total o parcialmente algún elemento del sistema fluvial-lacustre clasificado como "transitorio", podrá presentar ante la Municipalidad una solicitud en la que manifieste su deseo de proceder a la alteración o supresión total o parcial del mismo, en cuyo caso tendrá derecho a ser informado sobre:

- a) si se rechaza su solicitud;
- b) si se autoriza en forma total, parcial o condicionada el acto solicitado;
- c) si existe algún programa de acción para el saneamiento del sector, sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle con respecto a su ejecución.

6.1.3.4. Cualquier propietario que posea predios que bordeen o comprendan total o parcialmente algún

elemento del sistema fluvial lacustre clasificado como "transitorio"¹, podrá ser invitado a participar en el programa de saneamiento o eliminación de dicho elemento que haya sido específicamente elaborado haciéndole conocer los alcances y obligaciones que tal colaboración o participación. En tal caso, el propietario queda obligado a manifestar su aceptación o rechazar dentro del termino de 120 días a partir de la fecha de recepción de la notificación. En caso de negativa el predio puede ser motivo de expropiación de acuerdo con las necesidades del programa.

6.1.3.5. El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad podrá imponer una "tasa especial de saneamiento" que se aplicará sobre todos los inmuebles comprendidos en el radio directo de influencia de la cuenca (según sea delimitada por la Administración Provincial de Recursos Hídricos) de un curso fluvial o laguna transitorios y sobre el cual exista un programa concreto de eliminación o saneamiento con el fin de contribuir a solventar los costos de ejecución del mismo.

6.1.3.6. Después que se hubiere materializado la eliminación de un curso fluvial o laguna transitorios, la superficie de terreno recuperado podrá ser urbanizada de acuerdo a las normas que el Municipio cite al respecto, para lo cual se tendrá en cuenta la capacidad portante de esos terrenos y las características de los distritos adyacentes.

6.2. DE LAS NORMAS ESPECIALES DE SUSDIVISION Y EDIFICACION

6.2.1. DE LA SUSDIVISION

En toda urbanización o loteo que se efectúe en predios que bordean o comprendan total o parcialmente algún elemento del sistema fluvial-lacustre, deberán cumplimentar las siguientes normas:

a) Cumplir con las obligaciones especificadas en el punto 6.1.3.1.

b) En el caso que el terreno en que se autorice la subdivisión bordee un curso fluvial permanente o laguna reservorio, sobre toda la extensión de dicho borde deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho medidos a partir de la Línea de máxima creciente, con destino a espacio vial y peatonal circulatorios, admitiéndose compensaciones de superficie para efectuar las regularizaciones de trazado que sean necesarias. El borde fluvial o lacustre que corresponda a tal vía sen obligatoriamente forestado para su cesión, en la forma que en cada caso establezca el Municipio.

c) En el caso que el terreno en que se autorice la subdivisión bordee un curso fluvial o laguna "transitorio" los lotes que enfrenen dicho borde estarán afectados aun retiro obligatorio de línea de edificación mínima de 15 m. medidos desde la línea de máxima creciente, debiendo estar los lotes dimensionados a tal efecto. Sobre dicho retiro se constituirá una servidumbre de paso público y deberán ser obligatoriamente forestado en la forma que en cada caso establezca el Municipio.

6.2.2. DE LA EDIFICACION

En todo permiso de edificación que se solicite sobre predios que bordeen o comprendan total o parcialmente algún elemento del sistema fluvial-lacustre se observarán las siguientes normas:

- a) Cumplir con las obligaciones especificadas en el punto 6.1.3.1.
- b) Cumplir con un retiro de línea de edificación de 35 metros si se trata un curso fluvial permanente o laguna-reservorio y de 15 metros si se trata de elementos "transitorios" medidos a partir de la línea máxima creciente.
- c) Si se tratase de lotes pre-existentes que por sus dimensiones resultaren inedificables un razón de los retiros establecidos en el inciso anterior, el Municipio podrá:
 - 1) moderar dichos retiros en función de las dimensiones del lote no pudiendo en ningún caso ser menor a 5 metros;
 - 2) proceder a la expropiación total de la parcela con el fin de garantizar la materialización de la franja de paso público.

7.1. DE LOS EFLUENTES GASEOSOS

7.1.1. CLASIFICACION DE LAS FUENTES CONTAMINANTES

1. QUEMA DE BASURAS

- a) incineradores domiciliarios.
- b) incineradores comerciales e institucionales.
- c) incineradores industriales.

2. COMBUSTIONES

- a) Generaciones de electricidad.
- b) Combustiones por calefacción (departamentos, casas, oficinas. etc)
- c) Combustiones industriales.

3 INDUSTRIAS: PERDIDAS DE PROCESO

- a) Industrias químicas.
- b) Industrias alimentarias.
- c) Industrias metalúrgicas.
- d) Productos minerales.
- e) Del petróleo.
- f) Del papel y pulpa de papel.
- g) Evaporación de solventes y naftas
- h) Otras.

7.1.2. INCINERADORES DOMICILIARIOS

- a) Se prohíbe la instalación de incineradores domiciliarios a partir de los 180 días de aprobado éste Código. Asimismo se prohíbe su instalación o habilitación en obras cuyos planos deban ser aprobados luego de la puesta en vigencia de estas normas.
- b) Se establece obligación de instalaren todos los edificios de vivienda colectiva de más de tres pisos y con más de quince unidades de viviendas, sean existentes o a construirse un sistema de compactación de basuras domiciliaria.

c) A partir de lo establecido en el inciso a), queda prohibido de pleno derecho el funcionamiento de sistemas de incineración domiciliar de basura en radios que cuenten con los servicios de recolección respectivos, siendo esta prohibición aplicable a todo edificio público o privado destinada vivienda oficina o cualquier otra actividad, inclusive los edificios que no reúnan las condiciones determinadas en el inciso b)

d) La infracción a lo establecido será sancionada con multa fijada en el Código Municipal de Faltas, multa que se aplicará contra el consorcio de propietarios o en forma solidaria contra todos los propietarios de los departamentos del edificio.

e) En caso de incumplimiento la autoridad municipal competente procederá de oficio y con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario, a inhabilitar definitivamente el sistema de incineración existente.

7.1.3. INCINERADORES DE EDIFICIOS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS

a) Se prohíbe la Instalación o funcionamiento de incineradores en edificios comerciales y administrativos, a partir de los 180 días de aprobado Este Código. Queda establecido en esta categoría los hoteles, restaurantes y demás lugares en que se expendan, preparen o distribuyan comidas y bebidas.

b) En edificios de uso comercial o administrativos, inclusive servicios comerciales y equipamiento con más de 1.500 m²., será obligatoria la instalación de un sistema de compactación de basuras.

c) Para los casos en que los propietarios omitiesen el cumplimiento de lo establecido en los incisos anteriores, regirán los mismos procedimientos establecidos en los Incisos d) y e) del ítem 7.1.2.1..

7.1.4. INCINERADORES INDUSTRIALES Y PATOLÓGICOS

a) En los distritos industriales se autoriza la instalación de incineradores, siempre que cuenten con retención de partículas sólidas.

b) Queda prohibido a partir de los 180 días de aprobado éste código, el funcionamiento de incineradores fuera de los Distritos Industriales. Esta prohibición comprende todas las industrias

consideradas y clasificadas como tales en todas sus clases..

La autorización para instalar industrias, en otros distritos que los industriales, no implica autorización para hacer uso de incineradores de ningún tipo.

c) En los casos en que los residuos tengan carácter patológico, cualquiera fuere el uso del edificio y el distrito en que se encuentre localizado, será obligatoria la instalación de incineradores.

7.1.5. COMBUSTIONES

Las instalaciones de combustión interna y/o externa deberán evacuar el humo por medio de chimeneas a partir de los 180 días de aprobadas estas Normas y cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Altura de remate respecto a la azotea o techo.

2.00 metros sobre una azotea transitable; 0,60 metros sobre una azotea intransitable o techo con pendiente igual o menor del 25 %; 0,60 metros sobre un techo con inclinación superior al 25 % y 0,20 sobre cumbrera que diste menos de 3.00 metros del remate.

b) Ubicación del remate respecto al vano de un local.

La salida de una chimenea no puede estar a menos de 2,60 metros por encima del nivel de una abertura de local habitable o no.

c) Ubicación de remate respecto del eje divisorio entre parcelas.

El remate de chimeneas se ubicará a una distancia igual o mayor de 2.00m. del eje divisorio entre parcelas.

d) En las chimeneas de alta temperatura, el remate se situará a 6.00 m. sobre el punto más elevado de techo o azotea que se encuentre en un radio en proyección de 15.00 metros medidos desde el centro geométrico de la misma; a una distancia de 15.00 metros de todo eje divisorio de parcela.

7.1.6. PERDIDAS DE PROCESOS INDUSTRIALES

a) Las fuentes, fijas de contaminación que únicamente serán admitidas en el Distrito Industrial, o en aquellos Distritos que determine el municipio, deberán controlar sus emisiones contaminantes con la instalación de dispositivos idóneos

que aseguren las mínimas emisiones de contaminantes,

Las fuentes fijas de contaminantes ya instaladas tendrán plazo hasta los 180 días de aprobadas estas Normas para adecuar los elementos idóneos de prevención.

b) Para el funcionamiento de una fuente contaminante fija se exigirá el siguiente permiso:

PERMISO DE USO: Según lo previsto a que se refiere el Capítulo 1 ítems 1.3.1.

Y a los efectos, para la obtención de dicho certificado se requerirá la presentación de una Memoria Técnica adjunta a la documentación del proyecto contenido el sistema de control que se adopte y la forma de disposición final de los residuos retenidos por los depuradores.

PERMISO DE DESCARGA: Previa emisión de los efluentes se exigirá permiso o autorización de descarga, sujeta a las condiciones que exija el municipio.

Cuando no se cumplan con los requisitos de emisión estipulados y en los términos establecidos, se dispondrá el cese se forzoso del uso y con las multas respectivas que fije el Código Municipal de Faltas.

7.1.7. EMISIONES FUGITIVAS

Se consideran emisiones fugitivas ,las que sean visibles en cualquier momento, en el punto en que la misma sale de los límites de la propiedad que la provoca, sin tener en cuenta su concentración de material particulado.

Se prohíbe expresamente verter productos de limpieza el espacio urbano, sea calle o patio interior o cualquier otro lugar en comunicación con la atmósfera, mediante operaciones de barrido, sacudida, agitación, soplado u otras semejantes.

7.1.8. DE LAS EMISIONES OLOROSAS

No podrán emitirse a la atmósfera, olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde propiedades vecinas al lugar de la emisión.

Esta prohibición comprende las siguientes actividades:

1. Transporte y almacenaje y

procesamiento de animales o productos animales.

2. Combustión, incluyendo combustión de residuos.

3. Procesamiento de alimentos y bebidas.

4. Manufacturas, almacenajes y aplicación de pinturas, lacas, barnices y solventes comerciales.

5. Manufacturas y almacenajes de productos químicos.

6. Manufacturas y procesamientos de plásticos y cauchos,

7. Manufacturas de asfalto y sus productos.

8. Revestimientos y tratamientos de superficies.

9. Fundición y colado.

10. Fabricación de noyos y moldes de fundición,

11. Manufactura de caucho.

12. Manufactura de gases.

13. Descomposición de residuos.

14. Tratamientos de líquidos residuales y cloaca les.

15. Procesos- operaciones de limpieza en seco.

16. Procesos de impresión y otras artes gráficas.

7.2. DE LOS EFLUENTES LIQUIDOS

Se adopta los límites admisibles para el vuelco de efluentes líquidos, los valores establecidos por Obras Sanitarias de la Nación, de acuerdo a la competencia que el confiere la Ley 13.577.

Sin perjuicio de ello, el organismo Municipal podrá fiscal izar a través de inspecciones y/o extracción de muestras de efluentes a fin de evaluar las condiciones de vuelco, dando cuenta a la citada empresa de los inconvenientes registrados.

En lo que respecta a efluentes cuyo destino final sea el Río Negro será de aplicación el Decreto Provincial N° 2052 del 9/8/77.

7.3. DE LOS RUIDOS MOLESTOS

7.3.1. NIVELES DE RUIDOS PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS

Se adoptarán como niveles de ruidos capaces de originar molestias a la población los fijados por la Norma Iram 4062 "ruidos molestos al vecindario" (Agosto de 1973)

7.3.2. NIVELES DE RUIDOS PROVENIENTES DE FUENTES MOVILES

Los automotores que circulen en el ámbito de la Ciudad del Gran Resistencia deberán cumplir las ordenanzas que pertinentemente se dicten sobre medidas contra ruidos y escapes y bocinas de automotores.

7.3.3. SANCIONES

Las infracciones a lo establecido en los párrafos 7.3.1. y 7.3.2. serán sancionados con multas autorizadas en el Código Municipal de Faltas.

7.4. DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

7.4.1. Deben ser previstas, en dimensiones y ubicaciones convenientemente determinadas según requerimientos técnicos del Departamento de Bomberos, las conexiones para servicios contra incendio, en toda nueva urbanización o extensión de la red existente en áreas de densidad media y baja, periféricas a la zona anterior.

7.4.2. Será determinado, en su oportunidad, un plan general al máximo nivel planteado para control de éste Código en coordinación con los distintos organismos correspondientes.

7.5. DEL PATRIMONIO FORESTAL DE LA CIUDAD

Es obligación cuidar, mantener y generar el patrimonio forestal de la ciudad sobre todo en lo que hace a las especies valiosas que lo conforman o aquellas que puedan surgir del proceso de mejoramiento en los distritos y en forma que el Municipio establezca en cada caso.

7.6. DISPOSICIONES GENERALES

7.6.1. FACULTAD DE LOS ORGANISMOS DE APLICACION

El personal de inspección municipal estará facultado para realizar inspecciones; en cualquier momento, pudiendo recorrer el establecimiento en todos los sectores tomar muestras y realizar toda investigación

tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

7.6.2. NORMAS SUPLETORIA

El cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación no excluye bajo ningún concepto la aplicación de las ordenanzas, decretos reglamentarios y leyes que, refiriéndose a distintos aspectos no se opongan a la presente.

A.1.8.

PLANILLA Nº 4	CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS S/ MOLESTIA	73
CODIGO C.I.I.U.	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA

3.	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	
3.1.	PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	
3.1.1./ 3.1.2.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS	
3.1.1.1.	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.	
.1.1.1.	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.	I
.1.1.2.	Elaboración de sopas y concentrados.	I
.1.1.3.	Elaboración de fiambres, embutidos y similares.	I
.1.1.4.	Extracción y refinación de grasas animales comestibles.	I
.1.1.5.	Preparación de carne para exportación.	I
.1.1.6.	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.	I
.1.2.	Fabricación de productos lácteos.	
.1.2.1.	Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería.	I
.1.2.2.	Usina pasteurizadoras de leche.	II
.1.2.3.	Elaboración de helados.	V
.1.3.	Envasado y conservación de frutas y legumbres.	
.1.3.1.	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.	III
.1.3.2.	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas, incluso pulpas y jugos.	II
.1.4.	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.	
.1.4.1.	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.	I
.1.5.	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.	
.1.5.1.	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales.	II
.1.5.2.	Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles.	I
.1.6.	Productos de molinería.	
.1.6.1.	Molienda de trigo.	II
.1.6.2.	Molienda de legumbres y cereales, (excepto trigo).	III
.1.6.3.	Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.).	III
.1.6.4.	Molienda de yerba mate.	II
3.1.1.7.	Fabricación de productos de panadería.	
.1.7.1.	Elaboración de productos de panadería excluido galletitas y bizcochos.	IV
.1.7.2.	Elaboración de galletitas y bizcochos.	II
.1.7.3.	Elaboración de pastas alimenticias frescas.	V
.1.7.4.	Elaboración de pastas alimenticias secas.	III
.1.7.5.	Elaboración de masas, pasteles, sandwiches y productos similares.	V
.1.8.	Fábrica y refinerías de azúcar.	
.1.8.1.	Elaboración de azúcar.	I
.1.8.2.	Refinación de azúcar.	II
.1.8.3.	Moldeado de azúcar.	III
.1.9.	Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confiterías.	
.1.9.1.	Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas abrillantadas y confitadas.	III

.2.1.	Elaboración de productos alimenticios diversos.	
.2.1.1.	Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
.2.1.2.	Elaboración de concentrados de café, té y mate.	II
.2.1.3.	Tostado, torrado y molienda de café y especias.	III
.2.1.4.	Preparación de hojas de té.	I
.2.1.5.	Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III
.2.1.6.	Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	III
.2.1.7.	Elaboración de salsas y condimentos.	III
.2.1.8.	Elaboración de vinagres.	III
.2.1.9.	Productos dietéticos.	IV
.2.1.10.	Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.	III
.2.1.11.	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado)	II
.2.1.99.	Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
.2.2.	Elaboración de alimentos preparados para animales.	
.2.2.1.	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.	II
.3.	Industrias de bebidas.	
.3.1.	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.	
.3.1.1.	Destilación de alcohol etílico.	I
.3.1.2.	Licores y demás bebidas alcohólicas.	II
.3.2.	Industrias vinícolas.	
.3.2.1.	Elaboración de vinos (bodegas).	I
.3.2.2.	Elaboración de sidras.	I
.3.2.3.	Elaboración de vinos (plantas embotelladoras).	III
.3.3.	Bebidas malteadas y malta.	
.3.3.1.	Bebidas malteadas y malta.	I
.3.4.	Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.	
.3.4.1.	Bebidas sin alcohol y refrescos. (gasificados y no gasificados)	III
.3.4.2.	Aguas gasificadas. (sodas).	IV
.4.	Industrias del tabaco.	
.4.1.1.	Preparación de hojas de tabaco.	I
.4.1.2.	Elaboración de cigarrillos.	II
.4.1.3.	Elaboración de otros productos de tabaco.	III
3.2.	TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO	
3.2.1.	FABRICACIÓN DE TEXTILES	
.1.1.	Hilado tejido y acabado de textiles.	
.1.1.1.	Preparación de fibras de algodón.	I
.1.1.2.	Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).	II
.1.1.3.	Lavaderos de lana.	I
.1.1.4.	Hilado de fibras textiles.	III
.1.1.5.	Blanqueo, teñido y apresto de textiles.	II
.1.1.6.	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos.	III
.1.1.7.	Puntillas, encajes, brodería y artículos similares.	III
.1.1.8.	Tejido de seda natural, artificial y de fibra sintética.	III
.1.1.9.	Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados.	III
.1.1.10.	Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto.	II
.1.1.11.	Elaboración de pelos para sombreros.	III
.1.1.12.	Fabricación de estopa.	II
.1.1.13.	Preparación de cerdas, incluso tejedurías.	I
.1.1.99.	Fabricación de productos de tejeduría no clasificado en otra parte.	II
.1.2.	Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir.	
.1.2.1.	Confección de ropa de cama y mantelería.	V

.1.2.2.	Confección de bolsas de alpillera y lienzo.	III
.1.2.3.	Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.	IV
.1.2.4.	Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.	IV
.1.2.5.	Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V
.1.2.6.	Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	IV
.1.2.7.	Reparación de bolsas de arpillera y lienzo.	II
.1.2.8.	Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar.	IV
.1.2.9.	Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir).	III
.1.3.	Fábrica de tejido de punto.	
.1.3.1.	Fabricación de medias.	III
.1.3.2.	Acabado de tejidos de punto.	V
.1.3.3.	Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.	IV
.1.4.	Fabricación de tapices y alfombras.	
.1.4.1.	Fabricación de tapices y alfombras.	II
.1.5.	Cordelería.	
.1.5.1.	Fábrica de sogas, cabos, piola y piolín.	III
.1.9.	Fabricación de textiles no clasificados en otra parte.	
.1.9.1.	Fabricación de artículos diversos no clasificados en otra parte.	I
.2.	Fabricación de prendas de vestir excepto calzado.	
.2.1.1.	Confección de camisas (excepto de trabajo).	V
.2.1.2.	Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas o impermeables).	V
.2.1.3.	Confección de prendas de vestir de piel y cuero.	V
.2.1.4.	Confección de impermeables y pilotos.	V
.2.1.5.	Sombreros de paja para hombres y mujeres.	IV
.2.1.6.	Fabricación de corbatas.	V
.2.1.7.	Fajas, corsés, corpiños y artículos fines.	V
.2.1.8.	Gorras y sombreros para hombre de cualquier material (excepto fieltro).	V
.2.1.9.	Sombreros de fieltro para hombres y formas de fieltro para sombreros para hombre y mujer.	V
.2.1.10.	Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casas de modas.	V
.2.1.11.	Ligas, tiradores y cinturones.	V
.2.1.12.	Confección de pañuelos.	V
.2.1.13.	Guantes de cualquier material excepto caucho y plástico, para hombre, mujer o niño.	V
.2.1.14.	Ropa exterior e interior para hombre, mujer niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V
.2.1.15.	Ropa exterior para hombres o niños confeccionadas en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V
.2.1.16.	Ropa para mujer o niñas, para uso exterior o interior, confeccionada en establecimientos denominados tiendas /o lencería que producen ropa de cama.	V
.2.1.17.	Ropa exterior de hombre o niño confeccionada en sastrerías.	V
.2.1.18.	Ropa exterior para mujer o niña confeccionada en casas de moda talleres de modistas.	V
.2.1.9.9.	Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniforme y otras prendas especiales.	V
.3.	Industrias del cuero y productos de cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir.	
.3.1.	Curtidurías y talleres e acabado.	
.3.1.1.	Saladero y peladero de cuero.	I
.3.1.2.	Curtiembre.	I

.3.2.	Industria de la preparación y teñido de pieles.	
.3.2.1.	Preparación y teñido de pieles.	I
.3.2.2.	Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir).	V
.3.3.	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir.	
.3.3.1.	Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.	III
.3.3.2.	Fabricación de carteras para mujer.	IV
.3.3.9.	Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto calzado y prendas de vestir,	II
.4.	Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.	
.4.1.	Fabricación de calzado de cuero.	III
.4.2.	Fabricación de calzado de tela.	III
.4.3.	Hormas, encopías y avios para calzado.	IV
.4.4.	Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados.	III

3.3.	INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES	
.1.	Industria de la madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles.	
.1.1.	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.	
.1.1.1.	Aserraderos y otros talleres para preparar la madera.	I
.1.1.2.	Carpintería de obra de madera. (puertas, ventanas, etc.)	III
.1.1.3.	Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera.	III
.1.1.4.	Maderas terciadas y aglomeradas.	I
.1.1.5.	Parquet para pisos.	III
.1.1.6.	Impregnación de madera.	II
.1.2.	Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña.	
.1.2.1.	Fabricación de envases de madera.	III
.1.2.2.	Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.	IV
.1.9.	Fabricación de productos de madera y de corcho no clasificados en otra parte.	
.1.9.1.	Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.	III
.1.9.2.	Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	III
.1.9.3.	Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas.	III
.1.9.4.	Modelos de madera para la fundición de metales.	III
.1.9.5.	Varillas para marcos y marcos de madera para cuadros y espejos.	III
.1.9.9.	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	II
.2.	Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos.	
.2.1.1.	Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas.	III
.2.1.2.	Fabricación de colchones.	III
.2.1.3.	Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas.	III
.2.1.4.	Muebles de mimbre y caña.	IV

3.4.	FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES.	
.1.	Fabricación de papel y productos de papel.	
.1.1.	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.	
.1.1.1.	Fabricación de pasta para papel.	I
.1.1.2.	Fabricación de papel, cartón y cartulina.	I

.1.2.	Fabricación de envases y cajas de papel de cartón.	
.1.2.1.	Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
.1.2.2.	Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.	IV
.1.9.	Fabricación de artículos de pulpa de papel y cartón no clasificados en otra parte.	
.1.9.1.	Fabricación de artículos diversos de pulpa de papel y cartón no clasificados en otra parte.	II
.2.	Imprenta, editoriales e industrias conexas.	
.2.1.	Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
.2.2.	Imprenta y encuadernación.	IV
.2.3.	Electrotipía y otros servicios relacionados con la imprenta.	III
.2.4.	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines.	III

3.5.	FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS.	
.1.	Fabricación de sustancias químicas industriales.	
.1.1.	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos..	
.1.1.1.	Destilación y desnaturalización de alcoholes.	I
.1.1.2.	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I
.1.1.3.	Fabricación de curtientes de todo tipo.	I
.1.1.4.	Ácidos , bases y sales.	I
.1.1.5.	Productos pirotécnicos.	I
.1.1.9.	Fabricación de sustancias químicas básicas no clasificadas en otra parte.	I
.1.2.	Fabricación de abonos y plaguicidas.	
.1.2.1.	Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y funguicidas.	I
.1.3.	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio.	
.1.3.1.	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.	I
.1.3.2.	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.	I
.2.	Fabricación de otros productos químicos.	
.2.1.	Fabricación de pinturas, barnices y lacas.	
.2.1.1.	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.	I
.2.2.	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.	
.2.2.1.	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
.2.2.2.	Medicamentos y productos farmacéuticos excluido el empleo órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
.2.2.3.	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados	III
.2.2.4.	Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamientos.	IV
.2.2.5.	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
.2.2.6.	Específicos veterinarios, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
.2.2.7.	Específicos veterinarios cuando se reciban los componentes ya elaborados.	III
.2.2.8.	Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	IV
.2.3.	Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.	
.2.3.1.	Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza.	I

.2.3.2.	Fabricación de jabones de tocador cosméticos y otros productos de higiene y tocador.	I
.2.9.	Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte.	
.2.9.1.	Fabricación de tintas para imprenta.	I
.2.9.2.	Fabricación de fósforos.	I
.2.9.3.	Fabricación de explosivos y municiones.	I
.2.9.4.	Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes.	I
.2.9.5.	Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.	I
.2.9.6.	Ceras para lustrar.	I
.2.9.7.	Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles.	I
.2.9.8.	Tintas para escribir.	II
.2.9.9.	Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera.	I
.2.9.10.	Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas.	I
.2.9.11.	Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	II
.2.9.99.	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	I
.3.	Refinerías de petróleo.	
.3.1.	Destilería de petróleo.	I
.4.	Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.	
.4.1.	Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón. (excepto refinería de petróleo).	I
.4.2.	Planta para elaboración de hormigón asfáltico.	I
.5.	Fabricación de productos de caucho.	
.5.1.	Industrias de llantas y cámaras.	
.5.1.1.	Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
.5.1.2.	Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.	III
.5.9.	Fabricación de productos de cauchos no clasificados en otra parte.	
.5.9.1.	Calzado de caucho con o sin otros materiales. (manufacturado en fábricas de productos de caucho).	I
.5.9.2.	Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte	III
.6.	Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte.	
.6.1.	Artículos moldeados y laminados de material plástico.	II

3.6.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN.	
.1.	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.	
.1.1.1.	Artefactos sanitarios cerámicos.	II
.1.1.2.	Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.	II
.1.1.3.	Productos de barro.	II
.2.	Fabricación de vidrios y productos de vidrio.	
.2.1.1.	Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrios con hornos de fusión.	I
.2.1.2.	Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux.	IV
.2.1.3.	Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión.	IV
.9.	Fabricación de otros productos minerales no metálicos.	
.9.1.	Fabricación de productos de arcilla para construcción.	
.9.1.1.	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillo.	I
.9.1.2.	Fabricación de ladrillos, tejas, baldosas y caños.	I
.9.1.3.	Fabricación de material refractario.	I

.9.2.	Fabricación de cemento, cal y yeso.	
.9.2.1.	Elaboración de cemento.	I
.9.2.2.	Elaboración de cal.	I
.9.2.3.	Elaboración de yeso.	II
.9.2.4.	Molienda o hidratación de cal.	II
.9.9.	Fabricación de productos minerales o metálicos no clasificado en otra parte.	
.9.9.1.	Fabricación de artículos de cemento y fibro-cemento, chapas, caños, tanques, pilotas y productos afines.	II
.9.9.2.	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.	III
.9.9.3.	Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, graníticos y otras piedras.	II
.9.9.4.	Triturado y molido de minerales no metálicos. mezclas preparadas para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos.	II
.9.9.5.	Molduras y demás artículos de yeso.	IV
.9.9.9.	Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedras, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.	II
3.7	INDUSTRIAS METALICAS BASICAS	
.1.	Industrias básicas de hierro y acero.	
.1.1.1.	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.	I
.1.1.2.	Alambre de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.	I
.1.1.3.	Tubos y cañerías de hierro o acero.	I
.2.	Industrias básicas de metales no ferrosos.	
.2.1.1.	Productos básicos e la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.	I
.2.1.2.	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos excluido cobre y aleaciones.	I
.2.1.3.	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones.	I

3.8.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS, MÁQUINAS Y EQUIPOS	
.1.	Fabricación de productos metálicos exceptuando maquinarias y equipo.	
.1.1.	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.	
.1.1.1.	Herramientas de mano y para máquinas.	II
.1.1.2.	Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.	III
.1.2.	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.	
.1.2.1.	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industria, comercio y oficina.	III
.1.2.2.	Camas y sofás, camas metálicas y elásticas para los mismos.	III
.1.3.	Fabricación de productos metálicos.	
.1.3.1.	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.	II
.1.3.2.	Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.	II
.1.3.3.	Fabricación de generadores de vapor y equipos conexo, economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
.1.3.4.	Fabricación de productos de carpintería metálicas, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.	III
.1.9.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando	

	maquinarias y equipo.	
.1.9.1.	Fabricación de clavos y productos de bulonería.	II
.1.9.2.	Fabricación de envases de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales.	II
.1.9.3.	Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos).	III
.1.9.4.	Fabricación de tejidos y telas metálicas.	III
.1.9.5.	Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.	III
.1.9.6.	Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines.	III
.1.9.7.	Productos de orfebrería.	V
.1.9.8.	Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados.	III
.1.9.9.	Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimientos, usinas, producción de vapor. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias.	III
.1.9.99.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye galvanoplastia, esmaltado y estampado de metales).	II
.2.	Construcción de maquinaria, exceptuando la eléctrica.	
.2.1.	Construcción de motores y turbinas.	
.2.1.1.	Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios.	I
.2.2.	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.	
.2.2.1.	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
.2.2.2.	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
.2.3.	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.	
.2.3.1.	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
.2.4.	Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias, exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	
.2.4.1.	Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
.2.5.	Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.	
.2.5.1.	Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquina de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios.	II
.2.5.2.	Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios.	II
.2.5.3.	Reparación de máquina y equipos de contabilidad, cajas registradoras.	IV
.2.9.	Construcción de máquinas y equipos no clasificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica.	
.2.9.1.	Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
.2.9.3.	Fabricación de armas.	II
.2.9.4.	Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares, semi-industriales e industriales, incluso sus repuestos y accesorios.	II
.2.9.5.	Reparación de máquinas de coser y tejer industriales.	IV
.2.9.9.	Construcción de maquinarias y equipos exceptuando la maquinaria eléctrica, no clasificada en otra parte.	V
.3.	Construcción de maquinaria, aparatos, accesorios y suministros eléctricos.	
.3.1.	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	
.3.1.1.	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
.3.1.2.	Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
.3.2.	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicación.	
.3.2.1.	Válvulas electrónicas y tubos catódicos. Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadisco y aparatos afines.	III
.3.2.2.	Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y	III

	accesorios.	
.3.2.3.	Discos fonográficos y cintas magnetofónicas.	II
.3.2.4.	Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.	V
.3.3.	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.	
.3.3.1.	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, o comercial y sus repuestos.	II
.3.3.2.	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.	V
.3.4.	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	
.3.4.1.	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	II
.3.9.	Construcciones de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.	
.3.9.1.	Fabricación de acumuladores eléctricos.	III
.3.9.2.	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes, y de gases.	II
.3.9.3.	Fabricación de conductores eléctricos aislados con esmalte, goma o plásticos.	II
.3.9.9.	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.	II
.4.	Construcción de material de transporte.	
.4.1.	Construcciones navales y reparación de barcos.	
.4.1.1.	Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento.	I
	Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	
.4.2.	Construcción de equipos ferroviarios.	
	Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo.	
.4.2.1.	Repuestos para el material rodante de tracción.	I
.4.3.	Fabricación de vehículos, automóviles.	
.4.3.1.	Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos.	I
.4.3.2.	Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores. (no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta).	III
.4.3.3.	Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi remolques completos.	II
.4.3.4.	Rectificación de motores de combustión interna.	III
.4.3.5.	Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios.	I
.4.3.6.	Reparación de tractores.	I
.4.3.7.	Reparación de vehículos automotores: camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
.4.3.8.	Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
.4.4.	Fabricación de motocicletas y bicicletas.	
.4.4.1.	Fabricación y armado de motocicletas y motonetas incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
.4.4.2.	Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	III
.4.5.	Fabricación de aeronaves.	
.4.5.1.	Fabricación y reparación de aviones y planeadores, y fabricación y reparación	I

	de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios.	
.4.5.2.	Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.	II
.4.9.	Construcción de material de transporte no clasificados en otra parte.	
.4.9.1.	Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.	III
.4.9.2.	Rodados sin motor, para niño o inválidos.	III
.5.	Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control no clasificados en otra parte, y de aparatos fotográficos e instrumentos de ópticas.	
.5.1.	Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medidas y de control no clasificados en otra parte.	
.5.1.1.	Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar el uso científico, profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios.	IV
.5.1.2.	Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios.	V
.5.1.3.	Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico.	IV
.5.2.	Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.	
.5.2.1.	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes.	IV
.5.2.2.	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.	V
.5.3.	Fabricación de relojes.	
.5.3.1.	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.	IV

3.9.	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	
.0.1.	Fabricación de joyas y artículos conexos.	
.0.1.1.	Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.	V
.0.2.	Fabricación de instrumentos de música.	
.0.2.1.	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios.	IV
.0.3.	Fabricación de artículos de atletismo y de deporte.	
.0.3.1.	Fabricación de artículos de atletismo y de deporte.	IV
.0..9.	Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.	
.0.9.1.	Fabricación de lápices comunes, mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas.	III
.0.9.2.	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.	IV
.0.9.3.	Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.	IV
.0.9.4.	Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero.	III
.0..9.5.	Estuches de toda clase.	IV
.0.9.6.	Artículos de nácar, carey, hueso, asta y Corozo.	III
.0.9.7.	Fabricación de paraguas y bastones.	V
.0.9.8.	Juguetes que no incluyan material plástico.	III
.0.9.9.	Adornos de fantasía y artículos afines.	V
.0.9.99.	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte.	II

4.	ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	
4.1.	Electricidad, gas y vapor.	
.1.1.1.	Luz y fuerza eléctrica.	

.1.1.	Energía eléctrica, generación. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales.	I
.1.2.	Estaciones y sub-estaciones de transformación de energía eléctrica	IV
.1.2.	Productos y distribución de gas.	
.2.1.	Producción de gas en fábrica para consumo doméstico o industrial.	I
.2.2.	Plantas de fraccionamiento de gases licuados. Pese al puntaje se admite en Capital Federal restringida a áreas especiales.	I

4.2.	OBRAS HIDRÁULICAS Y SUMINISTROS DE AGUA	
.2.1.	Abastecimiento de agua.	II
.1.1.	Planta potabilizadora de agua.	
.2.2.	Servicios sanitarios.	
.2.1.	Plantas de tratamiento e incineración de basura. Pese al puntaje se admiten en capital Federal, restringida a áreas especiales.	I
.2.2.	Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales	I

9.	SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	
9.5.	Servicios personales y de los hogares.	
.5.1.	Servicios de reparación no clasificadas en otra parte	
.1.1.	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.	
.1.1.1.	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.	V
.1.2.	Talleres de reparaciones eléctricas.	
.1.2.1.	Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.	V
.1.2.2.	Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	IV
.1.2.3.	Reparación de aparatos pequeños tales como planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.	V
.1.2.9.	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso domésticos no clasificados en otra parte.	IV
.1.3.	Reparación de automóviles y motocicletas.	
.1.3.1.	Reparación de motocicletas y motonetas.	IV
.1.3.2.	Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocería y rectificaciones de motores.	IV
.1.4.	Reparación de relojes y joyas.	
.1.4.1.	Reparación de relojes y joyas.	V
.1.9.	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte.	V
.1.9.1.	Reparación de bicicletas y triciclos.	

A.1.9.

PLANILLA Nº 5	CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS S/ GRADO DE MOLESTIA	84
Indec.	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA

1100	MINERÍA	
1109	Combustibles sólidos.	I
1149	Minerales metalíferos.	II
1161	Petróleo y sus derivados.	I

1200	PESCA Y CAZA	
1261	Pescados y mariscos.	II
1262	Productos de la caza (eviscerados)	II

1300	AGROPECUARIA	
1301	Alimento para aves y ganado.	III
1302	Aves, huevos y miel.	III
1302	Aves vivas.	I
1309	Cereales, oleaginosas, etc.	III
1310	Cueros y pieles. (sin tratamiento)	I
1321	Frutas y hortalizas.	III
1322	Frutas del país.	III
1325	Ganado en pie.	I
1345	Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar.	I
1373	Sub-productos ganaderos y agrícolas.	I
1377	Tabaco en hojas.	III

1400	FORESTALES	
1413	Durmientes, estacas y postes.	II
1449	Mimbres y paja.	III
1469	Rollizos.	II

1500	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
1501	Aceites.	III
1502	Azúcar.	III
1509	Cafés, té, yerbas y especias.	III
1510	Carnes frescas y congeladas.	II
1511	Cervezas y bebidas sin alcohol.	III
1512	Comestibles en general.	III
1513	Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar.	III
1517	Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes.	III
1521	Frutas, legumbres y cereales secos y en conserva en diversas formas.	III
1529	Harinas y subproductos de la molienda de trigo.	III
1549	Manteca, crema, leche y productos similares. Queso.	III
1561	Productos de la industria fideera (pastas secas).	IV
1562	Productos de la panificación.	
1585	Vinos.	III
1585	Bebidas alcohólicas.	III

1600	TABACO	
1609	Cigarrillos.	IV
1610	Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.	IV

1700	TEXTILES	
1721	Fibras textiles.	III
1729	Hilados, hilos y lanas.	IV
1777	Tejidos.	IV

1800	CONFECCIONES	
1801	Artículos para bebés.	V
1805	Botonerías (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V
1809	Confecciones y tienda en general.	V
1849	Mantelería y ropa de cama.	V
1850	Medias y artículos de punto.	V
1851	Mercerías.	V
1869	Roperías.	V
1873	Sombrerías.	V

1900	MADERAS	
1945	Leña y carbón de leña.	I
1977	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III

2100	PAPEL Y CARTÓN	
2117	Envases de papel y cartón.	IV
2161	Papel y cartón.	IV
2200	ARTES GRAFICAS	
2217	Editoriales, sin imprenta.	IV
2245	Librería y papelería.	IV
2261	Papeles impresos para decorar.	IV
2262	Papeles impresos para empaquetar.	IV

2300	PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS Y BARNICES	
2361	Pinturas y barnices.	III
2362	Productos químicos diversos.	I

2400	PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, DE CHIGIENE Y TOCADOR	
2413	Drogas, especialidades medicinales.	III
2429	Herboristería.	III
2461	Perfume y productos de higiene y tocador.	III

2500	ARTICULOS DE CAUCHO	
2501	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar.	IV

2509	Calzados de caucho.	IV
2510	Cámaras y cubiertas.	III

2600	CUEROS Y PIELS CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS	
2601	Almacenes de suelas.	III
2608	Marroquinería.	IV
2609	Calzado de cuero.	IV
2610	Cueros curtidos.	III
2611	Cueros soldados, pickelados.	I
2661	Pielles curtidas.	IV
2677	Talabarterías.	III

2700	MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	
2701	Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
2745	Ladrillo, cemento, cal, arena, etc.	III
2761	Piedras, mármol, etc.	III
2762	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
2785	Vidrios y cristales.	III

2800	ARTICULOS DEL HOGAR	
2801	Acolchados y otros artículos de tapicería.	IV
2802	Alfombras.	IV
2803	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
2804	Artículos de bazar y menaje.	IV
2805	Artículos para limpieza.	III
2813	Discos.	IV
2849	Máquinas de coser.	V
2850	Muebles de hierro.	V
2851	Muebles de madera y mimbre.	IV
2900	JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES	
2921	Fantasías y bisutería.	V
2937	Joyas y piedras preciosas.	V
2961	Platería y similares.	V
2969	Relojes.	V

3100	METALES, EXCLUIDAS MAQUINARIAS	
3101	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
3102	Artículos de hierro y acero.	IV
3129	Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
3149	Metales no ferrosos en distintas formas.	III

3200	VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)	
3201	Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
3205	Bicicletas y sus repuestos y accesorios.	V
3217	Equipos y accesorios para el transporte por agua.	III
3218	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario.	III
3219	Equipos y accesorios rurales. (implementos agrícolas)	III

3220	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería , etc.)	V
3221	Equipos y maquinaria para la construcción.	III
3249	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso de la industria y sus repuestos y accesorios.	III
3250	Maquinas y equipos para oficinas. (máquina de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
3277	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios.	V

3300	MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS	
3301	Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	IV
3302	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas. (lámparas, fusibles, toma- corrientes, etc.)	IV
3309	Cables y conductores de electricidad.	III
3349	Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III

3400	RAMOS GENERALES	
3401	Almacenes y proveedurías marítimas.	III
3402	Almacenes y ramos generales.	III

3900	VARIOS	
3901	Accesorios para farmacias, hospitales, etc.	IV
3902	Árboles y plantas.	III
3903	Armería con depósito y cartuchos, balas, etc.	IV
3903	Armería con depósito de cartuchos, balas , etc.	I
3904	Artículos musicales.	IV
3905	Artículos para deportes.	IV
3908	Útiles para comercios, industrias y profesional.	IV
3909	Consignatarios en general.	III
3911	Cuchillería.	V
3913	Desechos de hierro, acero y otros metales.	II
3914	Desechos en general (excluidos los de hierro, aceros y otros metales)	I
3915	Diarios y revistas.	III
3917	Envases en general.	III
3921	Ferretería en general.	IV
3922	Flores y semillas.	IV
3937	Juguetería.	IV
3957	Óptica y fotografía.	IV
3961	Plásticos.	IV
3462	Productos veterinarios.	III
3995	Zapatillería.	IV

CANTIDADES MÁXIMAS ADMISIBLES EN LITROS O EN METROS CUBICOS											
6		5		4		3		2		1	
En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)	En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)	En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)	En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)	En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)	En cada parcela por M2	En cada local capacidad (1)
11 L	500 L	4 L	1.000 L	20 L	5.000 L	20 L	5.000 L	30 L	6.000 L	40 L	10.000 L

La cantidad que resulte de la sumatoria de los volúmenes almacenados en los distintos locales existentes en un mismo predio no podrá superar el máximo que resulte de multiplicar la cantidad de litros por m² por la superficie del terreno.

(1) con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición podrá obtener la aplicación de los límites antedichos.

ACTUACIÓN SIMPLE N° 26816-V-00.-

VISTO:

Las Ordenanzas 4542, 2168 y 1795, la Disposición N° 042/00 de Secretaría de Obras y Servicios Públicos; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco de la Comisión de Análisis y Evaluación de la Organización Urbanística de la Ciudad, Instituciones y Entidades intermedias plantearon objeciones a algunos parámetros contenidos en la Ordenanza N° 4542;

Que en reuniones realizadas en el Foro de "Análisis y Evaluación de la Organización Urbanística de la Ciudad" con la presencia de representantes de las áreas técnicas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Resistencia; Cámara Argentina de la Construcción; Cámara Inmobiliaria; Cámara de Comercio; Consejo Profesional de Agrimensores; Arquitectos e Ingenieros, Sociedad de Arquitectos del Chaco; IPDUV; SECHEEP; SAMEEP; A.P.A.; Facultades de Ingeniería y Arquitectura de la U.N.N.E., se acordó efectuar ajustes a la citada Ordenanza basados en los requerimientos externos, en vacíos detectados en la aplicación, en aspectos contenidos en la Carta Orgánica Municipal y en nuevos conceptos de hidrología urbana, siempre manteniendo los criterios rectores que dieron origen a la Ordenanza N° 4542 referente a mejorar condiciones ambientales y funcionales que mantienen plena vigencia;

Que resulta conveniente incorporar a la presente los distritos que según Ordenanzas 1795 y 2168 admiten mayores densidades;

Que hasta la sanción de la Ordenanza N° 4542 las Ordenanzas N° 1795 y 2168 normaban los edificios en torre y entre medianeras en los distritos R1 – R2 – R3 – C1 – C2 y C3; al sancionarse aquella Ordenanza, el área de aplicación que se limitó al casco céntrico y algunas extensiones sobre las Avenidas 9 de Julio, 25 de Mayo y Alberdi, partió en dos los distritos mencionados quedando fuera del recinto otros que obligaron al mantenimiento de dos Ordenanzas preexistentes con condiciones de apropiación diferentes ante situaciones ante situaciones urbanísticas similares;

Que las Ordenanzas 1795 y 2168 tendieron a homogeneizar el tejido urbano en los seis distritos que regulaban, y en la etapa de revisión se consideró necesario mantener el criterio de homogeneizar en los distritos en que se admitían altas densidades, simplificando la normativa y englobando su contenido en una Ordenanza modificatoria de la N° 4542;

Que solamente permanecerían sin cubrir los aspectos de subdivisión contenidos en la ordenanza N° 2168, de allí es que se propone la DEROGACIÓN de la Ordenanza N° 1795 y todo aquello en la Ordenanza N° 2168 que se oponga al proyecto y ampliación del área de aplicación incluyendo la totalidad de los distritos;

Que para ello se considera conveniente reemplazar los anexos I y II de la Ordenanza N° 4542 con un texto ordenado y nuevo plano de área de aplicación;

////

Que se ha capitalizado las importantes experiencias recogidas en oportunidad de realizarse las "Jornadas de Ordenamiento Hídrico del Area Metropolitana del Gran Resistencia", organizada por la Administración Provincial del Agua años 1998/2000 y el "Curso de Posgrado en Hidrología Urbana", dictado por la Facultad de Ingeniería de la UNNE, que convocaron al personal técnico del municipio, de donde se recogieron sugerencias elaboradas y discutidas en esos encuentros que por su importancia se considera necesario incorporar a la normativa urbana;

Que la falta de ordenamiento hidrológico agrava los conflictos de las actividades urbanas en su conjunto, llegando a generar situaciones de alta criticidad;

Que las condiciones hidrológico generadas por el aumento en la intensificación de la ocupación del suelo, por lo tanto en su impermeabilización, provoca picos en los caudales de salida en cada parcela que no pueden ser absorbidas por el sistema de desagües pluviales y condicionan el funcionamiento del sistema en la totalidad de la ciudad;

Que es necesario establecer instrumentos que regulen el manejo de las aguas de origen pluvial antes de la salida de cada parcela, de manera que generen condiciones de impacto cero en la capacidad y funcionamiento del sistema de desagües pluviales existentes;

Que en la Carta Orgánica Municipal, Segunda Parte Título Primero – Capítulo Octavo: CIENCIA Y TECNOLOGÍA “Artículo 50º) – Principios y Acciones: El Municipio reconoce la importancia de la ciencia y la tecnología como instrumentos adecuados para la promoción humana, el desarrollo sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida” “Promoverá, organizará, ejecutará y difundirá acciones de investigación, innovación y aplicación científica y tecnológica, en coordinación con Universidades e instituciones públicas y/o privadas. Asegurará la participación de la comunidad en estos procesos y su transferencia e intercambio”;

Que también en la Carta Orgánica – Título Segundo Capítulo Cuarto – Artículo 103º) Drenajes Pluviales – se prevé la adopción de medidas no estructurales que serán “...las restricciones correspondientes a la impermeabilización”;

Que para ello se considera conveniente agregar a la presente Ordenanza el Anexo III “Condiciones de Impermeabilización e Impacto Hidrológico”;

Que todos los ajustes incorporados no alteran el espíritu de la Ordenanza N° 4542 dado que clarifica y completa sus objetivos;

Que por ello y lo resuelto por el Cuerpo Colegiado Municipal en su Sesión extraordinaria de fecha 29 de mayo de 2001.-

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA :

ARTÍCULO 1º).- DEROGASE la Ordenanza N° 1795 cuya área de aplicación se incorpora a la de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 2º).- ESTABLECER que no serán de aplicación los aspectos normados en Ordenanza N° 2168 que se contrapongan a la presente.-

ARTÍCULO 3º).- DEJAR sin efecto los Anexos I y II de la Ordenanza N° 4542.-

ARTÍCULO 4º).- APROBAR las Condiciones y Usos del Suelo en el Casco Céntrico que como Anexo I forman parte integrante de la presente.-

ARTÍCULO 5º).- APROBAR el plano que como Anexo II forma parte integrante de la presente.-

ARTÍCULO 6º).- APROBAR las Condiciones de Impermeabilización e Impacto Hidrológico que como Anexo III forman parte de la presente.-

ARTÍCULO 7º).- REFRENDE la presente el señor Secretario del Concejo Municipal.-

ARTÍCULO 8º).- REGÍSTRESE, pase a Intendencia Municipal, Notifíquese, Publíquese, a sus efectos, tome conocimiento Secretaría de Obras y Servicios Públicos, cumplido, archívese.-

Anexo I

CONDICIONES DE USOS DEL SUELO URBANO
EN EL CASCO CENTRICO

1.- AREA DE APLICACIÓN

Integran esta propuesta el área delimitada conforme plano Anexo II. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretadas como correspondientes a las parcelas frentistas a dichas calles.

2.- DENSIDADES

Fijar un limite de ocupación de la tierra a través de un indicador de la relación de habitante y territorio, que se tomara como parámetro limite de ocupación para toda actividad urbana, aplicables a cada zona de la misma;

Densidad Baja: hasta 600 Habitantes por Hectárea
Densidad Media: de 600 a 1.200 Habitantes por Hectárea
Densidad Alta: de 1.200 a 2.400 Habitantes por Hectárea

En el Área delimitada por el Plano Anexo II, cuya ocupación se Reglamenta por la presente se admitirán densidades altas.

3.- FACTORES DE OCUPACIÓN

Se determina como valores de ocupación los siguientes:

F.O.S. (factor de ocupación del suelo) valor que debe multiplicarse por la superficie del terreno para obtener el máximo de ocupación en proyección de la masa edificada en el predio, para los usos permitidos. Este factor tiene carácter de máximo sin ser un valor fijo, y la envolvente del perímetro final de todo el edificio no podrá excederlo. El resto del predio deberá tratamiento paisajístico o adecuadamente jardinizado.

No se computaran como parte del F.O.S. las rampas de acceso vehicular, escaleras abiertas y balcones.

F.O.T. (factor de ocupación total) es el numero resultante de dividir la superficie total construida en la parcela por la superficie del terreno, determina el máximo de superficie total edificable. No se computaran a este efecto las superficies cubiertas o semicubiertas destinadas a estacionamiento o garaje de vehículos, plantas libres y terrazas cubiertas de uso colectivo.

Para el Área Central o Casco Céntrico los factores a aplicar son:

FOS = 0,7

FOT = el que resulte de aplicar FOS y altura permitida.

4.- VEREDAS

Las veredas serán construidas en un plano continuo, sin resaltos ni escalones, observando escrupulosamente los niveles que determine la oficina respectiva del Ejecutivo Municipal. Si hubiere diferencias de nivel entre linderos, éstos se salvarán con el plano inclinado, nunca con escalones ni pequeñas rampas que comprometan la rigurosa seguridad de desplazamiento de niños, ancianos y discapacitados, garantizados por el plano continuo en toda la cuadra.

Las diferencias de nivel entre la vereda y los del predio o los locales dentro de la Línea Municipal, serán indefectiblemente resueltos dentro del predio, nunca y bajo ningún argumento en el ámbito del espacio público (vereda en este caso).

Para veredas mayores de 4 metros y paralela a la Línea Municipal, el ancho de la senda peatonal será de tres (3) metros y contiguo al cordón el ancho obligado será de un (1) metro para permitir la apertura de puertas de automóviles y el paso de una silla de ruedas.

El espacio restante se destinará a jardín urbano, con obligación de forestar con especies autóctonas o adaptadas, incluidas en cazuelas enterradas de no menos de 0,80 mts de diámetro y 0,50 mts. de profundidad. La parquización será de césped y si hubieren especies florales y/o pequeños arbustos, éstas no podrán superar los 0,50 mts. en ningún caso y época. En el espacio comprendido entre la calzada y la línea virtual de continuidad de las ochavas hasta su intersección con los cordones solamente podrán emplazarse señales de tránsito, y por lo tanto estarán libre de todo otro elemento que disminuya u obstaculice la perfecta visibilidad del cruce.

Queda terminantemente prohibido construir cualquier borde de cantero o similar que supere la cota de la vereda, sus bordes lo serán el de la vereda.

El acceso de vehículos no debe interrumpir el plano continuo de la vereda en el ancho de los tres metros sobre la L.M., el desnivel debe salvarse en el espacio restante hasta el cordón.

5.- ACCESOS

Como criterio general se permitirán dos (2) accesos vehiculares por parcela. En casos de parcelas que tengan treinta metros o más sobre línea Municipal, se podrán autorizar otros accesos vehiculares que se consideren técnicamente factibles por las áreas competentes de Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Indefectiblemente la dársena de espera para ingreso o salida de vehículos se deberá construir dentro del predio, con una profundidad mínima de cinco metros, cumpliendo con señalización visual y sonora para prevención del peatón.

En ningún caso se permitirán rampas o escaleras (aún de medio nivel) que terminen o comiencen sobre la Línea Municipal, en forma perpendicular a la misma.

En edificios con alta densidad de ocupación, ya sean públicos o privados, que determinen un significativo volumen de movimiento de personas, deberá preverse un retiro de sus accesos generando un ámbito o espacio libre de transición y moderador de impacto entre lo privado y lo público.

En todos los casos se deberá garantizar el directo, cómodo y seguro acceso de niños, ancianos y discapacitados a los edificios de cualquier naturaleza, desde la vereda.

En casos especiales, donde el acceso está transferido a plantas elevadas sobre el nivel de la vereda, se deberá proponer un palier especial de ingreso desde la misma, con las debidas protecciones e iguales condiciones que las circulaciones verticales del edificio, nunca con elevadores abiertos y a la intemperie.

6.- SUBSUELOS

Se permite la construcción por debajo del nivel del terreno en todos los predios urbanos, dentro exclusivamente de sus límites propios, de locales destinados a estacionamiento, instalaciones, locales complementarios y equipamientos auxiliares, no computándose su superficie para el cálculo de F.O.S. y F.O.T.

Estos subsuelos o semisubsuelos en su caso, podrán llevar su plano superior hasta la cota de nivel + 1,60 mts. Medidas desde el nivel promedio de su vereda de acceso principal, siempre y solamente que se propongan parqueo y jardín izar el espacio libre de toda edificación que correspondería reglamentariamente al terreno natural.

Deberá garantizarse sobradamente las condiciones de ventilación e iluminación reglamentarias en cada caso, como así también los requisitos de seguridad que correspondan.

Para la consideración de la altura límite del edificio, será tomado como nivel + - 0,00 el nivel del plano jardinizado de + 1,60 mts.

7.- EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE

Definición: Se consideran edificios de perímetro libre a aquellos que su paramentos exteriores no tienen contacto de ninguna naturaleza con los límites del predio y deberán observar las siguientes condiciones.

Retiro de Frente (d): Se permite la edificación desde la Línea Municipal con la limitante del retiro resultante de aplicar el 20 % de la altura total del edificio, contado desde el eje de la calle o avenida de su frente.

El paramento exterior será considerado plano de medición del retiro, admitiéndose balcones según lo establecido en Reglamento General de Construcciones.

Retiro de Fondo (df): El 22 % de la altura total del edificio con un mínimo del 20 % de la longitud del terreno en cuestión. A los efectos del porcentaje, en caso de distinta longitud de fondo se adoptara el mayor de ellos.

En los casos de terrenos en esquinas no se considerara el retiro de fondo

El paramento exterior será considerado plano de medición del retiro admitiéndose por delante de dicho plano balcones y saledizos de hasta 0,50 m correspondiente a estructura portantes.

El espacio determinado por el fondo de parcela podrá ser ocupada en hasta un 25 %, dentro del F.O.S. establecido, de una sola planta, sin azotea accesible ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán viviendas de servicios o accesorias quinchos, pérgolas, equipamiento recreativos en general, comercial y oficinas según distrito.

Retiro de Laterales (dl): El 16 % de la altura del edificio a partir de un plano virtual de 12,00 mts. (Altura máxima admitida para basamento) con un mínimo de 4,00 mts. Desde el borde de paramentos y balcones. Solo se admitirán como saledizos un máximo de 0,50 mts. Correspondiente a estructura portante.

- Las mayores alturas podrán plantearse conforme se propongan retiros progresivos de acuerdo a los parámetros dados.

Separación entre bloques edilicios en un mismo predio: deberán observar una separación neta del 22 % de la altura del bloque mas alto, medido como plano virtual paralelo al punto mas saliente de cada bloque, con una distancia mínima de 8,00 mts.

Plano limite superior: Será considerado plano limite superior la cubierta del ultimo nivel habitable.

Basamento: Se permite la construcción de basamento en edificios de Perímetro Libre, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no superen la superficie limitada por el FOS, en una altura máxima de 12,00 mts. Mas un parapeto de seguridad de no menos de 1,20 mts. Ni mas de 1,60 mts., sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o dominio permanente, esta condición de adjudicación específica de uso permanente a la unidad funcional que corresponda se deberá observar en todas las terrazas intermedias del edificio.

En el caso de edificios de perímetro libre con basamento, este no podrá llegar simultáneamente con el cuerpo del edificio hasta la Línea Municipal debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo una distancia de 1,50 mts.

Condiciones particulares:

- Para determinar la altura limite de torre en edificio sin basamento los retiros laterales se consideraran a partir de un plano limite virtual de 12,00 mts. A efectos del mismo calculo no se incluirán alturas necesarias para salas de maquinas, equipos de acondicionamiento de aire, tanques de reserva de agua potable y/o incendio, instalaciones complementarias, etc.
- En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los mas adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

8.- EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Definición: Es aquel que puede extenderse hasta las divisorias laterales de las parcelas

Retiro de Fondo: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos, el retiro de fondo deberá ser el 20 % de la altura total del edificio con un mínimo de 5,00 mts. En terrenos en esquinas el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 20 % de la altura total del edificio con un radio mínimo de 5,00 mts.

En edificio con circulación vertical mecánica que superen los 12,00 mts. De altura el retiro de fondo será el 35 % de la altura total del edificio con un mínimo del 30 % de la longitud de la parcela / En terrenos en esquinas el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 35 % de la altura total del edificio con un radio mínimo del 30 % de la longitud total de la parcela. A los efectos del porcentaje, en cada caso de distinta longitud de fondo se adoptara el mayor de ellos.

El espacio determinado por el fondo de parcela podrá ser ocupada en hasta un 25 %, dentro del F.O.S. establecido, de una sola planta, sin azotea accesible ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán viviendas de servicios o accesorias quinchos, pérgolas, equipamiento recreativos en general, comercial y oficinas según distrito.

Alturas Limites: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura limite será de 12, 00 mts. Y no mas de 4 plantas.

En edificios con circulación vertical mecánica la altura limite será de 30,00 mts. por todo concepto.

Distancia entre paramentos internos: En todos los casos la separación mínima entre paramentos de un mismo conjunto no podrá ser inferior a 6,00 mts. En caso de propuestas combinadas de circulaciones y locales principales que rodean un patio este tendrá como medida mínima aquella que permita inscribir en su interior un círculo virtual de 6,00 mts. De diámetro siempre que sus ángulos no contengan unidades funcionales diferentes.

Se analizara y dictaminara en forma particularizada la apropiación espacial fuera de estos parámetros para edificios con FOS propuesto de 0,50 o menos y altura menor o igual a 12, 00 mts.

Separación entre bloques edilicios en un mismo predio: deberán observar una separación neta del 22 % de la altura del bloque mas alto, medido como plano virtual paralelo al punto mas saliente de cada bloque, con una distancia mínima de 8,00 mts.

Plano limite superior: Será considerado plano limite superior la cubierta del ultimo nivel habitable.

Consideraciones particulares:

- En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los mas adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

9.- EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

Definición: Son los edificios que se adosan a un lindero o medianera manteniendo sus otros paramentos separados de las líneas divisorias de las parcelas y se administraran con las limitaciones indicadas para los edificios entre medianeras.

Alturas Limites: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura limite será de 12, 00 mts. Y no mas de 4 plantas.

Retiro de Fondo: En edificio con circulación vertical mecánica que superen los 12,00 mts. De altura el retiro de fondo será el 35 % de la altura total del edificio con un mínimo del 30 % de la longitud de la parcela / En terrenos en esquinas el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 35 % de la altura total del edificio con un radio mínimo del 30 % de la longitud total de la parcela. A los efectos del porcentaje, en cada caso de distinta longitud de fondo se adoptara el mayor de ellos.

Retiro de Laterales (dl): El 16 % de la altura del edificio a partir de un plano virtual de 12,00 mts. (Altura máxima admitida para basamento) con un mínimo de 4,00 mts. Desde el borde de paramentos y balcones. Solo se admitirán como saledizos un máximo de 0,50 mts. Correspondiente a estructura portante. En caso de terrenos en esquina no se considerara el retiro de fondo.

Condiciones de apoyo en medianera: Las condiciones de apoyo en la medianeras modificaran en estos edificios el plano limite de altura será según las proporciones que siguen.

- Con un 60 % de apoyo = 30,00 mts. de altura
- Con un 40 % de apoyo = 40,00 mts. de altura
- Con un 20 % de apoyo = 50,00 mts. de altura

En caso de porcentajes intermedios se interpolara a efectos de determinar la altura.

Basamento: Se permite la construcción de Basamento en edificios de Perímetro semilibre, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no superen la superficie limitada por el FOS, en una altura máxima de 12,00 mts. mas un parapeto de seguridad de no menos de 1,20 mts. ni mas de 1,60 mts., sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o dominio permanente, esta condición de adjudicación específica de uso permanente a la unidad funcional que corresponda se deberá observar en todas las terrazas intermedias del edificio.

En el caso de edificios de perímetro semilibre con basamentos, estos no podrán llegar simultáneamente o juntos con el cuerpo del edificio hasta la Línea Municipal debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo una distancia igual al 20 % de la medida de la semicalle o distancia entre la Línea Municipal y el eje de la calle de su frente.

Condiciones particulares:

- Las mayores alturas podrán plantearse conforme se propongan retiros progresivos de acuerdo a los parámetros dados.
- En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los mas adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

10.- PATIOS

a) Patios Principales

a.1. En edificios de viviendas colectivas sin medios mecánicos se permitirán patios de borde cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 3,00 metros contados desde el eje medianero y su largo sea dos veces ese ancho, los lados contiguos a un ángulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional, o ser limitantes con la circulación y / o palier.

Dicho patio, en tanto tenga las dimensiones mínimas, no podrá contener escaleras, balcones o pasarelas.

a.2. En edificios de viviendas colectivas con medios mecánicos se permitirán patios de borde cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 4,00 metros contados desde el eje medianero y su largo sea dos veces ese ancho, los lados

contiguos a un ángulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional, o ser limitantes con la circulación y / o palier.

Dicho patio, en tanto tenga las dimensiones mínimas, no podrá contener escaleras, balcones y / o pasarelas.

- Cuando el patio en un mismo nivel sirva solo a una unidad de uso podrá tener una superficie no inferior a 9,00 m² con un lado mínimo no inferior a 2,50 m. Esta dimensión es válida para casos de edificios de planta baja y una planta alta.
- Para otros usos vale lo establecido en Reglamento General de Construcciones.

b) Patios complementarios:

Por tratarse de patios que no son necesarios a efectos de cumplimentar los parámetros de iluminación y ventilación, sus dimensiones quedan a criterios de los requerimientos de cada proyecto.

11.- CONDICIONES EMERGENTES PARA LOS PREDIOS LINDEROS

Ninguna propuesta edilicia será considerada sin la observación de la manzana y calle de pertenencia, como de las condiciones emergentes de sus linderos, en especial cuando se trata de la ocupación de las medianeras. En estos casos como criterios general se pretenden que se puedan aprovechar la continuidad de patios y medianeras linderas, potenciando mutuamente sus condiciones y posibilidades.

La existencia de un edificio de perímetro libre en predio lindero invalidará la posibilidad de localización de un edificio entre medianeras por sobre los 12, 00 mts. correspondientes a altura máxima de basamento.

La existencia de un edificio de perímetro semilibre en predio lindero condiciona la localización de un edificio entre medianeras que solamente podrá adosarse a la medianera ocupada por sobre los 12,00 m correspondientes a altura máxima de basamento.

12.- MEDIANERAS

Cada propuesta deberá resolver internamente la evacuación de las aguas pluviales sobre sus medianeras y frente, lo que deberá constar en documentación técnica de obra.

13.- AREA DE JUEGOS INFANTILES

En todos los casos de edificios multifamiliares, deberá proveerse de un área específica para el esparcimiento y / o juegos infantiles, para evitar el conflicto permanente del esparcimiento volcado a las veredas o a los espacios circundantes.

Tendrá un mínimo de 40,00 m² y sus dimensiones finales respetaran como mínimo un índice de superficie de 2,00 m² por cada unidad funcional.

En edificios de perímetro libre este espacio puede incorporarse al uso de la planta baja y terrazas del basamento; en los edificios entre medianeras convendría el uso del terreno libre de toda edificación en el fondo del predio.

14.- GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS:

A partir de la presente toda construcción destinada a residencia, dentro del ámbito de aplicación, deberá proponer en el interior del predio de espacios suficientes para estacionamiento de vehículos propios.

A partir de la presente toda construcción destinada total o parcialmente a residencia dentro del área de aplicación, deberá proponer en el interior del predio espacio de **estacionamiento para automóviles** como mínimo del 12 % de la superficie total cubierta sin considerar la destinada a ese fin y entendiéndose que dicha superficie se contara libre de circulaciones (estacionamiento exclusivamente).

Se acondicionara una superficie destinada al **estacionamiento de motos y bicicletas** no menor al 5 % de la superficie destinada a estacionamiento de automóviles.

15.- EDIFICIOS DESTINADOS A GARAJE EXCLUSIVAMENTE:

En el Área Central, y mas específicamente en zonas de concentración de actividades mixtas de residencia y usos comerciales y administrativos, podrán construirse edificios destinados exclusivamente a estacionamiento masivo de automóviles.

Como incentivo a la construcción de este tipo de Equipamiento Social, se eliminara para ellos el pago de Derecho de Construcción y durante un año no abonaran la tasa de contribución territorial que le corresponda.

Para acceder a esos incentivos los edificios deberán tener una altura de 15,00 mts. como mínimo y máxima de hasta 25, 00 mts. pudiendo usar medios mecánicos para la elevación de las unidades o el traslado por el conductor mediante rampas de interconexión. La condición será la de un edificio entre medianeras, en cuanto a su retiro de fondo y tratamiento de paramentos exteriores, debiendo observarse todas las normas de seguridad que rigen para este tipo de edificio.

ANEXO III

ARTÍCULO 1º).- Factores de Impermeabilización:

Se definen como factores de impermeabilización:

FIS (Factor de Impermeabilización del Suelo):

Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo.

Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

FIT (Factor de Impermeabilización Total):

Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente total.

Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno.

Para el cálculo de la superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.

Valores admitidos:

a) **Sin evaluación hidrológica**, para los siguiente casos:

1. Cuando se cumplan simultáneamente:

FIS \leq 0,70 y FIT \leq 4 FIS.

2. Se admitirán propuestas de edificación sin evaluación hidrológica, en los casos en que los incrementos de FIS y FIT propuestos no superen el 10% respecto de los FIS y FIT ANTECEDENTES.

b) **Con evaluación hidrológica**: para todos los casos que no se encuadren en lo establecido en a) 1. ó a) 2..

ARTÍCULO 2º).- Impacto Hidrológico:

Superados los valores fijados en el Artículo 1º) a) 1. ó Artículo 1º) a) 2., toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado, que demuestre el “**impacto hidrológico cero**” en los sistemas de desagües pluviales de la ciudad.

Se considerará “**impacto hidrológico cero**” cuando el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT propuestos no superen el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes.

Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas.

Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela.

Para el estudio hidrológico se deberá tener en cuenta:

- Las curvas I-D-F – (Intensidad – Duración – Frecuencia), elaboradas para la ciudad de Resistencia por el departamento de Hidráulica de la Facultad de Ingeniería.
- La determinación de la tormenta de diseño, se hará aplicando el método de los bloques alternos, para un evento con 10 años de tiempo de retorno.
- El tiempo de concentración “**tc**” se calculará mediante la fórmula del SCS Lag., o cualquier otra que se demuestre apta para representar ese parámetro del drenaje en cuencas urbanas.
- Cuando se aplique el Método Racional, se considerará una duración del evento igual a **1.5 tc**.

La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización.

