



Realicó, 31 de mayo de 2024

ORDENANZA

VISTO:

La necesidad de actualizar el Código de Ordenamiento Urbano (COUR) de la localidad de Realicó, Provincia de la Pampa, sancionado por las Ordenanzas 30/03 y 01/04; y

CONSIDERANDO:

Que, desde la entrada en vigencia en el año 2004, el COUR ha sido objeto de numerosas excepciones y modificaciones, en razón de proporcionar racionalidad y orden al proceso de desarrollo urbano de la localidad, bajo el criterio de flexibilidad y revisión que buscó levantar particularidades y preexistencias, además de adecuarse a nuevas condiciones no previstas en la formulación original;

Que, las crecientes dificultades que plantea la aplicación de la Ordenanza inicial y sus múltiples excepciones fundamentan la formulación de un nuevo proyecto de Ordenanza, con el objetivo de que permanezca vigente su utilidad como herramienta de ordenamiento territorial. En esto, es de tener en cuenta la aparición de nuevos factores que afectan los marcos jurídicos, políticos e institucionales que reglamentan el uso del suelo, las construcciones y el desenvolvimiento general de las actividades urbanas, lo que justifica y hace necesaria su actualización;

Que, todo municipio necesita un conjunto articulado de estrategias de desarrollo territorial que constituyan un pacto generacional de política urbano-rural que oriente, facilite y articule las iniciativas de desarrollo públicas y privadas garantizando niveles de sustentabilidad socioambiental;

Que, en el proceso reciente de elaboración del Plan Estratégico de Ordenamiento Ambiental y Territorial de Realicó fueron expuestos los problemas prioritarios, los objetivos y metas con los actores involucrados, en el marco de un consenso general, tomando en cuenta los posibles escenarios, a través de un análisis que precede la acción y la guía adecuadamente. Donde el principio fundamental es satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, en un modo de actuar que articule crecimiento económico, equidad social y equilibrio ecológico, y una justa redistribución de costos y beneficios que permita un mejor desarrollo autogestionado;



Que, el desarrollo económico de los últimos años y la evolución experimentada por la mayoría de las actividades urbanas ha producido crecientes demandas de habilitación para nuevas actividades, frente a lo cual, los distintos actores involucrados en el ordenamiento urbano plantean la necesidad de un cambio en la planificación vigente, ya que el esquema actual no satisface la demanda de la sociedad y en consecuencia la propuesta de reformulación planteada tiene su fundamentación en el hecho de que el estado actual de las cosas no es satisfactorio;

Que, el modelo de uso del suelo existente en la actualidad es el resultado de la gestión de numerosos actores institucionales, públicos y privados, que se encuentran operando bajo el respaldo jurídico de diversas normas nacionales, provinciales y municipales, entre las que se destacan La Constitución de la Provincia de La Pampa, la Ley Orgánica de los Municipios (N° 1597), la Ley de Ambiente (N° 3195), la de Catastro Provincial (N° 935), La Carta Orgánica Municipal y la Ordenanza 60/2021 por la cual se crea la Comisión Promotora del Plan Estratégico de Realicó, y en las cuales subyacen derechos fundamentales del ser humano, por ejemplo: El derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, la función social de la propiedad, el criterio de justa redistribución de costos y beneficios bajo un sistema tributario basado en la equidad de los contribuyentes, y la gestión democrática;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE REALICO **SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

Artículo 1º: Apruébase el nuevo Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la localidad de Realicó, que como Anexos I, II, III y IV forma parte de la presente Ordenanza.-

Artículo 2º: Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente, incluso las definiciones técnicas y disposiciones incorporadas en ordenanzas anteriores y que no se ajusten a los términos de los enunciados en los Anexos I, II, III, IV.-----

Artículo 3º: Comuníquese al DEM, a la OTPM, a la Comisión Promotora del Plan Estratégico de Realicó y a quien corresponda.-----

ORDENANZA N° 17/2024.

ACTA N° 2380



ANEXO 1

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE REALICÓ

CAPÍTULO 1: Marco normativo, principios y objetivos para el ordenamiento territorial de Realicó

CAPÍTULO 2: Disposiciones Generales y de Interpretación

CAPÍTULO 3: Ejes Estratégicos y Modelo Territorial

CAPÍTULO 4: Normas generales de urbanización

CAPÍTULO 5: Usos del suelo

CAPÍTULO 6: Zonificación y patrones de conformación socio espacial

CAPÍTULO 7: Procedimientos administrativos

ANEXO II

Cuadro Resumen y Plano de Zonificación

ANEXO III

Nomenclador de usos

ANEXO IV

Certificado de Uso Conforme



ANEXO 1

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE REALICÓ

CAPÍTULO 1: Marco normativo, principios y objetivos para el ordenamiento territorial de Realicó

Artículo 1º: Normativas con incidencia en el ordenamiento del territorio de La Pampa

La presente Ordenanza se regirá por el siguiente compendio normativo provincial y municipal:

- a. Ley Orgánica De Municipalidades Y Comisiones De Fomento (Ley N°1597/94), la cual otorga facultades normativa a las municipalidades y concejos deliberantes para emitir ordenanzas referentes al funcionamiento, ubicación e instalación de los establecimientos comerciales e industriales, teniendo como marco general las Leyes Nacionales y Provinciales dictadas a ese efecto; la adopción de un plan de urbanización que podrá imponer restricciones y límites al dominio, estableciendo zonas residenciales e industriales, determinando condiciones y requisitos para la construcción, conservación y mantenimiento de edificios particulares y públicos; la apertura, ensanche, construcción, conservación y mejoramiento de las calles, caminos, plazas, paseos públicos y las delineaciones, niveles y desagües pluviales en las situaciones no comprendidas en la competencia provincial o nacional.

Asimismo, expresa atribuciones y deberes en general del departamento ejecutivo municipal. Señala la facultad de expedir órdenes para efectivizar las penalidades establecidas en la presente Ley, el Código de Faltas o las demás ordenanzas que estipularen sanciones; también puede expedir órdenes para practicar inspecciones y adoptar medidas preventivas para evitar incumplimiento de las ordenanzas de orden público, estando facultado para clausurar establecimientos, secuestrar, decomisar y destruir productos, demoler y trasladar instalaciones.

- b. Ley Ambiental (Ley N°3195/19), indica que cada Municipio y Comisión de Fomento deberá definir su propio ordenamiento ambiental territorial. Este será definido en cartografías y contendrá como mínimo la fijación del límite entre la zona urbana y la rural. Además, en su Capítulo X, exige la participación ciudadana en la elaboración de los planes y programas de OAT. De esta manera, la gestión provincial, apuesta a



la elaboración de Planes concebidos de manera integral, producto de diálogos y consensos alcanzados por el gobierno Municipal, Provincial y los actores claves de la sociedad local, con el objetivo de planificar el futuro y el ritmo de evolución de las localidades, buscando la mejora de la calidad de vida de la población.

- c. Ley de Catastro (Ley N°935/79), se enmarcada en la Ley Nacional de Catastro N° 20.440, establece que la parcela constituye la unidad a registrar y es “la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial registrado en la Dirección General de Catastro”. En los inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional 13.512, se denomina parcela al conjunto del inmueble y subparcela a cada una de las unidades funcionales o complementarias que lo componen.

A los efectos de la clasificación catastral las parcelas pueden integrar la planta urbana, suburbana, subrural o rural. Asimismo, expresa que las modificaciones del estado parcelario en los inmuebles pertenecientes a las plantas urbanas y suburbanas se regirán por las normas que dicten las Municipalidades o Comisiones de Fomento en lo que hace a la configuración geométrica, excepto en los casos que lo deleguen expresamente a la Dirección. Gral. de Catastro.

- d. Ley de gestión integral de plaguicidas (Ley N°3288/20), limita la aplicación por vía terrestre de plaguicidas a una distancia de 500 metros de las zonas urbanas, y de 3000 metros en la aplicación por vía aérea. En cuanto a los establecimientos rurales - como las escuelas- prohíbe la dispersión del producto mientras el predio se encuentre en funcionamiento.
- e. Ley sobre prohibición de contaminación acústica y normas de aplicación (Ley N°1630), define en el ámbito de las zonas urbanizadas de los ejidos municipales de la Provincia los decibeles máximos admitidos en dos franjas horarias, señalando



también un margen para adecuar esos decibeles máximos en aquellos municipios que tengan zonificaciones que distingan claramente áreas residenciales, comerciales, industriales, etc.

- f. Ley sobre áreas protegidas (Ley N°1321/91), establece que podrán ser declaradas "Áreas Protegidas" los espacios naturales o seminaturales ubicados en territorio provincial que revistan importancia ecológica, social, histórica o estética, a los efectos de su conservación, recuperación, aprovechamiento de sus recursos naturales y armonización de las actividades que se cumplan en los mismos. Para ello declara de interés provincial la constitución y manejo de las áreas protegidas.
- g. Ley sobre criterios generales de conservación, ordenamiento y manejo de áreas protegidas (Ley N°2651/12), establece que los espacios naturales o antropizados ubicados en territorio provincial que revistan importancia ecológica, económica, social, histórica o estética podrán ser declarados "áreas protegidas" bajo el régimen establecido por la Ley, a los efectos de su recuperación, preservación, conservación, restauración y aprovechamiento de sus recursos naturales y de sus servicios ecosistémicos, armonizando las actividades que se cumplan en los mismos.
- h. Declaración del Acuífero de Realicó como recurso estratégico de la Provincia (Resolución Provincial10/2020), que tiene como objetivo garantizar el aprovechamiento sustentable, equitativo y razonable, y la preservación de estos recursos hídricos en beneficios de las generaciones presentes y futuras.
- i. Comisión Promotora del Plan Estratégico de Realicó (Ordenanza N°60/2021), es un ámbito de gestión democrático local que busca impulsar en la agenda, un proceso de planificación participativa y estratégica tendiente a alcanzar un desarrollo integral con foco en el ordenamiento ambiental y territorial de la localidad de Realicó, constituyéndose en un objetivo central y prioritario de gestión. La comisión estará presidida por el Intendente e integrada por la presidenta del Honorable Concejo Deliberante, un/una representante de cada bloque político del HCD y un/una



representante de las siguientes instituciones: Centro de Industria y Comercio; Asociación Rural y de Fomento Realicó; Colegio de Arquitectos de La Pampa; Consejo de Ingenieros y Técnicos de La Pampa; Cooperativa de Servicios Públicos Realicó LTDA (COPAGUA), y Cooperativa Popular de Electricidad, Obras y Servicios Públicos Realicó LTDA.

Artículo 2º: Principios rectores

Toda localidad necesita un conjunto articulado de normativas e instrumentos vinculados al desarrollo territorial que constituyan un pacto generacional de política urbano-rural que oriente, facilite y articule las iniciativas de desarrollo públicas y privadas garantizando niveles de sustentabilidad socioambiental. Su principio fundamental es satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, en un modo de actuar que articule crecimiento económico, equidad social y equilibrio ecológico, y que tienda al desarrollo autogestionado.

El presente Código de Ordenamiento Urbano pretende reforzar el rol activo del Estado municipal como principal actor del proceso de ordenamiento y gestión urbana, teniendo como principios rectores:

- El **derecho a la vivienda y la ciudad**, como derecho que se manifiesta en múltiples ámbitos: el derecho a la libertad; a la individualización en la socialización; al hábitat y al habitar, y el derecho a la obra y a la apropiación, que difieren del derecho a la propiedad.
- **La gestión democrática de la ciudad**, que se logra promoviendo la institucionalización de procesos locales de gestión, institucionalizando espacios de consulta, debate, poniendo a disposición pública la información y generando mecanismos de participación y consulta para la toma de decisiones.
- **Función social del ordenamiento territorial y la propiedad**, que busca que se respeten las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la



producción del hábitat, con el fin de garantizar los derechos urbanos, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social y espacial.

- **Distribución equitativa de cargas y beneficios**, que se entiende como la utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo y de las infraestructuras.

Artículo 3º: Objetivos

El Código de Ordenamiento Urbano de Realicó se constituye como el instrumento técnico jurídico de planificación, en esa medida se proponen los siguientes objetivos:

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, regulando el proceso de desarrollo urbano y la ocupación del espacio.
- Consolidar el recurso intangible que asocia a Realicó como referente regional.
- Promover y potenciar la convivencia adecuada entre los diferentes usos del suelo urbano y periurbano de la localidad.
- Orientar la localización de nuevos emprendimientos o actividades para evitar y minimizar conflictos territoriales/ ambientales, como así también, en la medida de lo posible, corregir efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas y apostando al desarrollo de nuevos espacios verdes.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, sitios, lugares o monumentos históricos y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural para la comunidad.
- Promover la consolidación de la trama urbana, facilitando la continuidad de las redes de infraestructura, reduciendo costos.
- Promover una ocupación equilibrada de los diferentes sectores, fomentando en especial el desarrollo de aquellas áreas postergadas a través de los años.



- Orientar el desarrollo industrial en el área programada para tal fin, protegiendo fundamentalmente la calidad de vida, el ambiente, el área urbana y aprovechando las vías de comunicación.
- Superar aquellos conflictos ambientales/urbanos que atentan contra el normal desarrollo de la localidad.
- Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad (asoleamiento, ventilación, vistas, etc.), unida a un buen equipamiento en materia de espacios verdes, área de recreación, accesibilidad, servicios para el conjunto de la población.



CAPÍTULO 2: Disposiciones Generales y de Interpretación

Artículo 4º: Alcance de la norma

La presente Ordenanza establece las incumbencias de la función pública local en materia de ordenamiento territorial y su gestión municipal sobre normas de subdivisión, usos del suelo y morfología urbana. Las disposiciones de esta norma alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico y territorial de Realicó, en las cuestiones referidas al uso del suelo, la zonificación, las edificaciones y los procedimientos de promoción y regulación. Todos los organismos del Gobierno Municipal deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación, aclarando o interpretando las disposiciones de esta norma, en todos los casos cuya materia y hechos relevantes sean sustanciales, dejando expresa constancia de tal situación.

Artículo 5º: Autoridad de aplicación

La Autoridad de Aplicación del presente Código será el Organismo Técnico de Planeamiento Municipal (O.T.P.M) con la conformación vigente. Corresponderá a este exigir el cumplimiento de los objetivos y normas, sancionando las reglamentaciones, que se considere necesarias.

Artículo 6º: Carácter de orden público

Las normas de este Código son de orden público. Deben ser cumplidas de manera obligatoria y no pueden ser objeto de negociación o renuncia por parte de los ciudadanos o entidades involucradas.

Artículo 7º: Derechos y Obligaciones en materia urbanística

Derechos

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- a. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destinación y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y al desarrollo económico y social;
- b. A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;



- c. A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;
- d. A participar de los procedimientos de gestión urbano-ambiental;

Obligaciones

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- a. A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- b. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- c. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a los condicionamientos normativos;
- d. A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos.

Artículo 8º: Publicación

A partir de la puesta en vigencia del presente Código será responsabilidad del O.T.P.M, realizar la publicación correspondiente otorgándole la publicidad necesaria para conocimiento del público especializado y del público en general. Asimismo, deberá implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como en instancias de capacitación comunitaria, difusión pública y actualización permanente.

Artículo 9º: Reformas de la norma

El texto del presente Código podrá ser objeto de un reordenamiento cuando se incorporen modificaciones o agregados que lo hagan necesario. Los diferentes Bloques Políticos, Organizaciones Públicas, e Instituciones Privadas podrán aportar ideas y proyectos tendientes a actualizar el COUR, ampliando y consolidando la participación social. De este modo se busca asegurar un amplio consenso acerca de las reformas o adecuaciones a



realizar sobre dicha norma, apuntado siempre a favorecer el desarrollo local y a potenciar las fuerzas productivas sin deteriorar la calidad de vida urbana.

Artículo 10º: Revisión obligatoria

El mismo deberá ser revisado en un periodo máximo de 5 años dando cumplimiento a lo establecido en la ley ambiental provincial N°3195.

Artículo 11º: Definiciones relativas al terreno

- Bloque: unidad del terreno rodeada por calles, vías de circulación u otra clase de espacio público.
- Cota de parcela: es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela en relación a la cota de la vereda. En los casos en que la cota de la parcela sea inferior a la cota de vereda, las alturas máximas deberán ser desde esta última.
- Cota de vereda: es la correspondiente al nivel de acera, medido en el punto medio de la Línea municipal correspondiente al frente de cada parcela.
- Cota de cordón: cota fijada por la municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el punto medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la localidad.
- Englobamiento: unificación de dos o más parcelas.
- Fachada de fondo: es la fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.
- Fachada de frente: la que se encuentra en el frente de la parcela, comunicada de manera directa con el espacio público.
- Fachada lateral: las que se localizan en las líneas divisorias laterales de las parcelas.
- Fachada interna: las localizadas en el interior de la parcela que no tiene contacto con la vía pública o con el centro de manzana.
- Fraccionamiento: toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia la apertura de calles.
- Frente de parcela: es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales, que limita una parcela de la vía pública.



- Frente de parcela en esquina: en lotes esquineros se considera como frente el lado de menor extensión.
- Línea divisoria de fondo de parcela: es la línea opuesta y más distante a la línea de frente de parcela.
- Línea divisoria lateral de la parcela: es la línea comprendida entre el frente y el fondo y constituye el límite lateral de la parcela.
- Línea municipal: línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la señalada por el municipio para las futuras vías públicas.
- Línea de edificación: es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma, generalmente coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio.
- Línea de ochava: es la línea que delimita la vía pública en las esquinas.
- Manzana: unidad de terreno rodeada de vía pública, cuya superficie no sea superior a 1.5 Ha y la longitud de sus lados no sea inferior a 40m ni mayor de 150m.
- Parcela: superficie indivisa, delimitada por polígonos y designada como tal en los de mensura registrados por la autoridad competente.
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.
- Parcela intermedia: aquella que no es parcela de esquina.
- Parcela pasante: aquella conectada a la vía pública por dos frentes opuestos.
- Parcela interior: aquella que no tiene frente a la vía pública.
- Parcela no-conforme: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada distrito o zona.
- Subdivisión: cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.
- Urbanización: toda subdivisión de tierras que implique la apertura de nuevas calles o la prolongación de las existentes con el objeto final de crear lotes o parcelas.
- Urbanización especial: la que implique normas particulares para su desarrollo.
- Vía pública: espacio abierto al tránsito peatonal o vehicular, designado por la municipalidad (Ej. Calles, avenidas, etc.).

Artículo 12°: Definiciones relativas a los usos



- Unidad de uso: ámbito compuesto de uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio.
- Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el edificio, estructura o terreno ha sido diseñado, construido, ocupado o mantenido.
- Uso conforme o permitido: todos aquellos usos que pueden desarrollarse en las parcelas de una zona determinada, en base a las normas establecidas.
- Uso no permitido: todo aquel que por sus características es considerado inadmisibles para una zona y no puede ser aprobado bajo ningún concepto.
- Uso no conforme: toda actividad que se encuentra en desarrollo en una parcela al momento de entrar en vigencia el presente código y que por sus características resulta inadmisibles para esa zona. Se tratará de neutralizar los efectos negativos de no ser viable su erradicación, la existencia de los mismos no es motivo para justificar la habilitación de usos similares dentro de la misma zona, ni para permitir posibles ampliaciones.
- Uso principal: actividad a impulsar desde la gestión oficial facilitando el desarrollo de la misma por sobre los usos complementarios.
- Uso complementario: actividad destinada a satisfacer dentro de una parcela o zona las funciones necesarias para el correcto desarrollo del uso principal.
- Uso condicionado: su localización en una determinada zona estará sujeta al cumplimiento de determinados requisitos tendientes a no perjudicar a través de efectos negativos el desarrollo de los usos principales y/o complementarios.
- Uso específico: es aquel que por sus características no genera zonas.

Artículo 13°: Definiciones relativas ejido urbano

- Altura máxima de edificación: Plano vertical medido desde el nivel vereda hasta el borde superior del edificio que determina la altura máxima de edificación.
- Áreas especiales: aquellas que, por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales o históricas, requieren de una consideración especial ante proyectos de ordenamiento urbano buscando proteger y promover esos valores que las diferencian del resto de los espacios.



- Edificio: cualquier estructura construida con el objetivo de albergar personas, animales o bienes muebles de diferente clase, que se encuentra fija al suelo de forma permanente.
- Factor de ocupación del suelo (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.
- Factor de ocupación total (FOT): coeficiente que al multiplicarse por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima a edificarse sobre la misma.
- Patio: es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, a través del mismo se ventilan e iluminan los diferentes locales de un edificio.
- Patio auxiliar: área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos de una parcela que por sus dimensiones no es apto para conformar un espacio urbano.
- Patio apendicular: espacio descubierta ubicado entre tres volúmenes construidos, con un lado abierto hacia el espacio libre urbano, cuyas dimensiones lo califican como apto para la iluminación y ventilación de locales.
- Patio principal: espacio delimitado por el volumen edificado y el Centro de manzana.
- Patio interno: es el espacio descubierta, cerrado en todo su perímetro por construcción.
- Local: se denomina de esta manera a cada una de las partes cubiertas y cerradas en las que se subdivide un edificio.
- Tejido urbano: conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- Tipologías edilicias:
 - Entre medianeras (construcción cuyos laterales coinciden con los límites medianeros).
 - Perímetro libre (edificación donde las fachadas no están en contacto con los linderos).
 - Perímetro semi-libre: (construcción en donde uno de sus lados se encuentra adosado a una medianera y el otro presenta una fachada abierta).



- Coeficiente de absorción del suelo (CAS): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa del agua por el suelo.
- Volumen edificable: es el volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las normas establecidas en el presente código.
- Volumen edificado: es el volumen total construido en la parcela.
- Volumen no conforme: es el volumen que se encuentra construido y no se ajusta a las normas establecidas en el código.

Artículo 14°: Definiciones relativas a la edificación

- Construir: Edificar.
- Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado.
- Reconstruir: edificar de nuevo en el mismo lugar, lo que antes estaba, rehacer una instalación.
- Reciclar: modificar o transformar un edificio, con el objeto de cambiar su uso o destino sin cambiar sus volúmenes.
- Reformar: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado.



CAPÍTULO 3: Ejes Estratégicos y Modelo Territorial

A continuación, se expondrán en primer orden los criterios orientadores y estratégicos que actúan como sustento de las disposiciones que, en materia de subdivisión, espacio público, morfología, protección del patrimonio, uso del suelo, desarrollo y renovación urbana y calidad ambiental, regularán a la localidad de Realicó. Seguidamente, se sintetizan una serie de objetivos de estructuración física, los cuales fundamentan las normas establecidas en el presente Código, partiendo de la realidad actual en la ocupación del territorio a fin de alcanzar a través de la aplicación y gestión el modelo deseado para la localidad.

Artículo 15°:Eje estratégico de crecimiento y ordenamiento urbano de las actividades

Como criterio general de desarrollo del modelo territorial, se parte de una condición de sustentabilidad social y ambiental que define la prioridad de crecimiento desde "el centro" hacia la periferia, lo que favorece el aprovechamiento de las infraestructuras existentes, tanto de servicio como de equipamiento urbano. En el caso de Realicó, se propone una combinación de consolidación y densificación regulada en el centro y posteriormente un crecimiento hacia el norte y este de la localidad.

La demarcación se operación alisará a través de zonas detalladas en el presente Código, las cuales permiten graduar y ordenar las etapas en las que se produciría el proceso de urbanización. La secuencia propuesta se prefigura en las sucesivas modificatorias del COUR aprobado en 2004 y en una lectura territorial, construida a partir del diagnóstico integral urbano del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Realicó. A su vez, desde la zona central se propone favorecer el completamiento de las áreas urbanizadas como primera etapa. Luego se establece una secuencia de áreas residenciales o mixtas a consolidar, y luego zonas de crecimiento posterior.

Asimismo, se promoverá el aprovechamiento del potencial de su localización e historia respecto de la logística regional, tanto en la ruta 188 como en la ruta 35 como en las principales vialidades de la localidad (Av. Indios Pampa, Av. Mullally, Acceso Ricardo Balbín). La promoción de corredores comerciales y servicio tiene ya un antecedente en el ordenamiento urbano local, reforzado por la reciente ampliación de este tipo de áreas. Se propone perfeccionar esta línea, promocionando la localización por rubros de actividad en



sectores determinados y generando nuevas posibilidades para la instalación de comercios, servicios y vivienda.

En lo que refiere a la localización de actividades, la presente normativa se sustenta en criterios que tienden a la sustentabilidad y convivencia de usos entre aquellos residenciales, de servicios y económicos productivos. En línea con ello se considera que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales, en niveles de baja complejidad, son factibles de convivencia en el territorio. Al mismo tiempo es deseable una distribución homogénea de las mismas lo cual facilite las relaciones de cercanía y el comercio de barrio y/o proximidad. Por otra parte, la orientación de actividades comerciales en torno a corredores y áreas mixtas permitirá profundizar y consolidar la caracterización de una zona a través de una función y perfil predominante.

Artículo 16°: Eje estratégico de sustentabilidad y calidad ambiental

Las cuestiones vinculadas con el ambiente son fundamentales para la puesta en marcha del presente Código. Es importante dentro del modelo territorial deseado determinar con precisión los límites del área urbana y de la periurbana, los cuales actualmente están delimitados por la Ordenanza 22/2020. Estos dos polígonos cumplen roles decisivos para el desarrollo de la gestión local ambiental y territorial. El primero resulta del área consolidada y por consolidar establecida en la zonificación propuesta. Por su parte, el límite periurbano contiene los próximos crecimientos planificados hacia el norte, los corredores de las rutas 35 y 188 y el acuífero hacia el sur, asimismo tendrá en consideración otras áreas de uso especial que sean oportunas incluir. En esa línea, es necesario que posterior a la aprobación del presente Código sea revisada la Ordenanza 22/2020, en tanto es necesario que este aspecto se alinee con las cuestiones planteadas en esta norma.

Los sectores delimitados para urbanizar estarán definidos en el capítulo 7, y deberán cumplir los parámetros allí expuestos, así como los condicionantes para la habilitar la urbanización y construcción en dichos sectores. Asimismo, los condicionantes sobre la urbanización en Áreas de Reserva Urbana se regirán por el Artículo 27° del presente Código.

Los criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se basan en los marcos normativos provinciales y nacionales. Considerando que, en esta materia, la competencia



de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, el municipio a través de las nuevas normativas provinciales debe asumir competencias para la protección del ambiente a través de diferentes procedimientos a ejecutar localmente.

Artículo 17°: Estrategias territoriales para el modelo de localidad deseado

Como guía para que los procesos de transformación se pongan en debate y alcancen un consenso sobre las estrategias, instrumentos y proyectos que deben ser parte de la agenda de trabajo de implementación del presente Código y del Plan Estratégico, se plantean tres estrategias territoriales, las cuales buscan territorializar lo planteado en los ejes estratégicos:

- 1 **Extensión articulada e integrada de los diversos sectores**, con énfasis en la gestión habitacional y el acceso a los servicios urbanos. De modo que se gestione, de manera adecuada, el proceso de producción de loteos para promover la distribución de cargas y beneficios. Se busca generar condiciones para infraestructura y equipamiento, servicios y comunicación, y captura de los valores generados por la comunidad.
- 2 **Estrategia de organización del territorio** que promueva la convivencia de las actividades, contando con una regulación adecuada y apropiada. En esta cuestión es clave la construcción de acuerdos para organizar las características de las edificaciones, los movimientos cotidianos y de los circuitos económicos, así como también de las infraestructuras que mejoren las condiciones de la localidad como una producción colectiva.
- 3 **Fortalecimiento del carácter de centralidad regional**, con énfasis en la logística, la infraestructura de cuidado y el desarrollo local. Teniendo en cuenta que gran parte de las personas que convergen en la localidad lo hacen por cuestiones de salud, educación o trabajo, lo que implica una mejora significativa en los espacios públicos, veredas, lugares de espera, ofertas de comercios de cercanía.

Artículo 18°: Clasificación general de los usos del suelo

Se concibe la zonificación de los usos del suelo como un instrumento normativo cuya aplicación contribuirá a promover el desarrollo del territorio, facilitando el funcionamiento



de las diferentes actividades, la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

A los efectos de la implementación de las leyes 3195 y 3288, la superficie total del ejido queda dividida en las siguientes aéreas:

- Área Urbana
- Área Periurbana
- Área Rural

Artículo 19º: Área Urbana

Las áreas urbanas de la localidad de Realicó son aquellas que se encuentran afectadas a usos urbanos consolidados o en vías de consolidación. Dentro de estas el Municipio deberá promover el ordenamiento en el uso comercial y de servicios, mejorar la calidad de los espacios públicos, promover una morfología compacta en la edificación, preservar los edificios de valor patrimonial y promover las inversiones privadas asociadas a las actividades permitidas según uso de cada área. Las Áreas Urbanas se podrán subdividir según el Plano de Clasificación de Usos del Suelo en diferentes zonas.

Artículo 20º: Área Periurbana

Actualmente este perímetro está reglamentado por la Ordenanza 22/2022, es la zona circundante al área urbana y de transición hacia el área rural, medida a partir de un radio de 4 km desde la Plaza Hipólito Yrigoyen. Es necesario que posterior a la aprobación del presente Código sea revisada dicha Ordenanza 22/2020, en tanto es necesario que este aspecto se alinee con las cuestiones planteadas en esta norma.

Artículo 21º: Área Rural

Es toda aquella superficie territorial dentro del ejido municipal, que se encuentra por fuera del Área Urbana y Periurbana. Se caracteriza por el uso y apropiación de los recursos naturales, propiciando procesos económicos productivos, culturales, sociales y políticos, donde las actividades vinculadas al sector primario (agricultura, ganadería, forestación, etc.), tienen primordial relevancia. Sobre las mismas se deberá promover la sustentabilidad de los sistemas productivos, la preservación de la cultura, la inclusión étnica, y la preservación de los recursos evitando el desarrollo de urbanizaciones.



*Honorable Concejo Deliberante
de Realicó*



CAPÍTULO 4: Normas generales de urbanización

4.1 Subdivisiones y Parcelamiento

Artículo 22°: Criterios de subdivisión

Todo aquello que, en materia de subdivisión, este Código no regule se someterá a las Normas Provinciales de la Dirección General de Catastro de la Provincia de La Pampa. Las disposiciones presentadas en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de conectividad, acceso, salubridad en los diferentes sectores de la localidad, como así también la provisión territorialmente equilibrada de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Se asegure la dotación de agua potable, alumbrado público y electricidad domiciliaria y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios.
- b. En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).

Artículo 23°: Nuevos amanzanamientos

Las nuevas manzanas deberán ser perfectamente rectangulares, buscando de este modo armonizar con la trama circundante, salvo aquellos casos en donde por características topográficas del terreno o por vías de circulación previas se justifique otro diseño, para lo cual será necesaria la aprobación municipal correspondiente.

Por otra parte, los nuevos amanzanamientos deberán ajustarse a las siguientes medidas, el lado menor tendrá como mínimo 40 (cuarenta) metros; el lado mayor podrá tener como máximo 150 (ciento cincuenta) metros.



La O.T.P.M será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas Expansión Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación, de acuerdo con los criterios que se detallen en cada una respectivamente.

Artículo 24 °: Nuevos Parcelamientos

A partir de la aprobación del presente Código las nuevas parcelas a crearse por procesos de subdivisión de lotes preexistentes deberán ajustarse dentro de los parámetros mínimos establecidas para cada zona.

En el caso de que el propietario de una parcela indivisa desee subdividirla deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, para tal caso, la O.T.P.M del presente código evaluará la petición teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el mismo.

Artículo 25°: Requerimientos

Todo parcelamiento en área urbana requerirá;

- Presentación de libre de deudas municipales y provinciales.
- Apertura de las vías de circulación proyectadas siguiendo la traza urbana consolidada.
- Movimientos de suelo correspondientes a fin de permitir el correcto escurrimiento de las aguas y de evitar el acumulamiento de las mismas en áreas adyacentes, respetando los niveles de cota establecidos por el profesional a cargo del proyecto de mensura.
- Informe de factibilidad técnica para la prestación de servicios de gas, cloacas, agua potable y energía eléctrica, extendido por la entidad correspondiente.
- Los gastos que demanden las tareas antes mencionadas deberán ser cubiertos por el titular de la propiedad a subdividir.
- Toda parcela resultante de una subdivisión deberá contar con acceso directo a la vía pública. A menos que, la parcela resultante tenga por objeto ser anexada a otra con salida a la vía pública, en tal caso se deberá aclarar con el correspondiente plano.



- Una parcela baldía podrá ser fraccionada para acrecentar el tamaño de las parcelas linderas en caso de haber un acuerdo entre los propietarios, y cuando las dimensiones de la parcela cedente no queden por debajo de las mínimas establecidas para esa zona.

Artículo 26º: Cesión de Tierras al Municipio

Teniendo en cuenta el Artículo N°17 de la Constitución Nacional y el Artículo N°101 de la Ley N°1597 Orgánica de Municipalidades y de Comisiones de Fomento, en todo nuevo parcelamiento a realizar en las áreas identificadas como urbana, cuya parcela original, sea igual o superior a los 10.000m², los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder a la Municipalidad de Realicó los espacios para ser destinados a reservas para la localización de infraestructura y/o equipamiento comunitario de uso público, espacios verdes y libres públicos y/o vivienda social según el siguiente detalle:

- a. 10% (diez por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles para ser destinadas a espacios verdes, libres públicos o espacios comunitarios.
- b. 5% (cinco por ciento) de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles, para ser destinado a reserva de tierras municipales, las cuales puede ser destinadas a programas de vivienda social y/o equipamiento público.

Las cesiones previstas en el presente artículo se realizarán solo en la primera oportunidad en que sea intervenido el inmueble con destino a un proyecto urbanístico. Una vez efectuadas las referidas cesiones, quedarán eximidos de esta obligación los inmuebles resultantes, ante futuras posibles intervenciones. Las cesiones anteriormente detalladas serán adicionales a los espacios circulatorios (calles) que resulten del proyecto de loteo.

Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los propietarios de predios cuya superficie sea igual o inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

Artículo 27º: Subdivisión en Áreas de Reserva Expansión Urbana



Las propuestas que se presenten tanto por una entidad estatal o un promotor privado en una zona de reserva para expansión urbana, sea a consolidar o restringida serán reguladas a través de la O.T.P.M.

La autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en las zonas adyacentes destinadas a ese uso a la fecha de la petición. Sobre las mismas no podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), al menos el 70% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación.

Se deberá garantizar, a través de reservas, la correcta apertura de calles siguiendo la traza original y programar la prestación y/o extensión de los servicios públicos existentes. Quedando expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de dichas trazas.

Mientras tanto dichas áreas de Reserva Urbana conservarán su subdivisión actual y los usos actuales que correspondan y sean compatibles con el Área lindera.

Artículo 28º: Áreas verdes y libres públicas

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes de dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Artículo 29º: Publicidad de venta de lotes

Toda publicidad que promocióne la venta de fracciones o lotes en el ejido de Realicó requerirá la aprobación previa de la O.T.P.M. La cual verificará que la documentación este de acuerdo a las normas vigentes, será obligatorio exhibir en las publicidades de venta de lotes el Número de Expediente, la fecha en que fue aprobada la subdivisión y el carácter Urbanístico del Territorio de acuerdo a la posibilidad de uso que por la zonificación resulta admisible.



El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo habilitará al Municipio a aplicar las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes, urbanizadores y/o propietarios, en las formas previstas en la Ordenanza Tarifaria vigente.

4.2 Vías de Circulación

Artículo 30º: Nuevas aperturas de calles

Las propuestas de apertura de calles y de prolongación de las tramas circulatorias viales sobre diferentes parcelas y/o sectores deberán ser proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural y/o hacia instalaciones de desagües pluviales existentes o proyectados.

Artículo 31º: Reorganización Vial

La traza definitiva de las calles afectadas, por la reorganización vial derivada del presente Código, será determinada por la O.T.P.M y se regirá por las disposiciones y criterios que se detallan a continuación.

Artículo 32º: Trama Interna

Los anchos mínimos para las vías circulatorias vehiculares urbanas serán los siguientes:

- Avenidas y accesos mínimo de 26 m.
 - carriles circulación y de estacionamiento de mínimo 5m.
 - veredas de mínimo de 4m. que permita incorporar arbolado de gran porte y mobiliario.
- Calles principales mínimo de 17m.
 - carriles circulación y de estacionamiento de mínimo 3m .
 - veredas de un ancho mínimo de 4m.
- Calles secundarias o internas de mínimo 12m.
 - carriles circulación mínimo de 3m. y de estacionamiento de mínimo 2.5 m.
 - vereda de mínimo 3m.

Artículo 33º: Trama Externa



Los anchos de las rutas provinciales de la red troncal y secundaria y de los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con lo establecido por la DPV.

El Decreto Ley N° 577/58. Ley Provincial De Vialidad establece que, los caminos de la red troncal tendrán, en lo posible, un ancho uniforme mínimo de setenta (70) metros, teniendo en cuenta para fijarlo, las condiciones técnicas- económicas y topográficas, así como la densidad de la población en cada lugar, mientras que el resto de los caminos de la red provincial tendrán un ancho mínimo de treinta y cinco (35) metros. Con respecto a la traza de los caminos, la misma se hará preferentemente siguiendo la menor distancia entre los puntos extremos, pero atendiendo, principalmente, a servir el desenvolvimiento económico de las vías férreas. Los accesos de las propiedades privadas a los caminos provinciales requerirán la previa conformidad de la Dirección Provincial de Vialidad.

Artículo 34º: Subdivisión sobre Rutas Nacionales

En los proyectos de subdivisión sobre las Rutas Nacionales 188 y 35 se deberá prever la cesión de una calle colectora con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos nacionales competentes.

Artículo 35º: Restricciones zona de Reserva extensión Vial

En toda parcela, las áreas afectadas a las prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

Artículo 36º: Ochavas y Conformación de Línea Municipal de Esquina

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatoria en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina. Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las interacciones de las Líneas Municipales, en las esquinas de manzana a (90º) se dejarán ochavas de 4m de lado a contar desde el vértice. En ángulos de (45º) o menores se dejarán 5m de lado a contar desde el vértice. Cuando el ángulo sea de (135º) o mayor



podrá prescindirse de dejar ochava. No se permitirá el diseño de accesibilidad por ochava a la propiedad.

Artículo 37º: Tránsito Pesado

Se consideran Vehículos de Tránsito Pesado (VTP) a los automotores y/o formaciones de vehículos con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento para el transporte de carga o prestación de servicios públicos de 10 toneladas o más de Peso Bruto Total (PBT), entendido como peso máximo del vehículo o formación (Tara + Carga útil).

Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana de la localidad de Realicó, con la salvedad de aquellas identificadas y preparadas para tal fin.

Los Vehículos de Tránsito Pesado (VTP) deberán circular por las calles determinadas en la respectiva Ordenanza. En caso de encontrarse equipamientos excepcionales desvinculados de la Red de Tránsito Pesado, los vehículos deberán retomar la circulación por la Red de Tránsito Pesado del modo más directo o de la forma en que lo determine la autoridad de aplicación al momento de emitir la autorización. La Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria determinará recorridos alternativos cuando circunstancias especiales lo ameriten.

Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso. Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas, de vehículos descriptos en los puntos anteriores, ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación. La Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria podrá habilitar lugares para estacionamiento dentro de la Red de Tránsito Pesado.

4.3 Nomenclaturas de calles, parques, plazas, paseos u otros espacios públicos



Artículo 38º: Procedimiento

Para que el nombre de una calle sea considerado oficial debe contar con la aprobación del ejecutivo municipal, y del Honorable Consejo Deliberante. Toda propuesta ciudadana tendiente a asignar un nombre a una calle, avenida, plaza, parque u otro espacio público deberá ser presentada por escrito al municipio, justificando dicho pedido con la investigación histórica o los avales correspondientes para comprender dicha solicitud. En caso de ser una calle se deberá presentar un croquis o bosquejo que identifique con claridad a la misma dentro del plano de la localidad.

Artículo 39º: Criterios de elección

El nombre de las calles o espacios públicos podrá ser el de:

- Fechas memorables a nivel internacional, nacional, provincial o local.
- Personas sobresalientes a nivel internacional, nacional, provincial o local, que con su actuar marcaran de manera significativa la historia de la humanidad o fueran fundamentales en el desarrollo de la localidad (tanto en aspectos que hacen al desarrollo económico, social, cultural, político, etc.).
- Hechos o actividades que merezcan un reconocimiento.
- De pueblos, ciudades y provincias argentinas.
- De una nación o ciudad extranjera, con principios democráticos similares a los de nuestro país y que además esté vinculada a nuestra localidad por lazos de amistad, tradición histórica, por vínculos de sangre, étnicos, de inmigración, etc.

Los nombres que se elijan para las denominaciones no podrán repetirse en ningún espacio público. Se deberá continuar los nombres de las calles cuando éstas sufran incrementos, extensiones o prolongaciones, incluso cuando se vean interrumpidas.

Las denominaciones elegidas para nombrar nuevas calles deberán seguir la línea de nombres asignados a las calles del entorno, por ejemplo, si en un sector los nombres de las calles responden a personajes ilustres de orden nacional (presidentes, libertadores, etc.) no intercalar en el sector calles con el nombre de ciudadanos ilustres locales.

4.4 Indicadores Urbanísticos: capacidad edificatoria y de ocupación



Artículo 40º: Objetivo

Las disposiciones que se desarrollan a continuación tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la localidad, promover la consolidación del núcleo urbano, incrementando los niveles de densificación en las zonas de mayor cobertura de servicios y preservar las densidades medias que caracterizan el tejido consolidado de la localidad.

Artículo 41º: Diferenciación por zonas

Para cada zona el presente código establecerá los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de densidades máximas admitidas. Los mismos serán el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), y el Factor de Ocupación Total (FOT). De igual manera se podrán establecer para cada zona o distrito limitaciones a los volúmenes de edificación, a través de: alturas máximas permitidas, línea de fachada, retiros, planos límites, tipologías edilicias, y la conformación de espacios libres urbanos, públicos y privados (patios y centro libre de manzana).

Artículo 42º: Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) es un coeficiente que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en planta baja. Su valor máximo se establece para cada zona.

Artículo 43º: Espacios computables FOS

Será computable para la aplicación del FOS, el área envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas salientes, voladizos y balcones.

Artículo 44º: Espacios NO computables FOS

No serán computables para dicho cálculo las superficies ocupadas o destinadas a ser ocupadas por: piscinas, piletas, fuentes, veredas, caminos o superficies similares que no se encuentren cubiertas. Tampoco serán computables las superficies destinadas a plantas de tratamiento de residuos cloacales, industriales o sólidos urbanos. Al igual que los espacios ocupados por equipamiento de infraestructura de servicios (gas, electricidad, teléfono, o similares).



Artículo 45º: Computo a aplicar FOS

FOS:
$$\frac{\text{Superficie Cubierta Total en PB} + \text{Superficie Semicubierta Total PB}}{\text{Superficie del terreno}}$$

Artículo 46º: FOS para edificios de salud, culto, educación y seguridad.

Corresponde un FOS máximo de 0,6, cualquiera sea la zona donde se inserten estos edificios, sin excepciones.

Artículo 47º: Factor de Ocupación Total (FOT)

El Factor de Ocupación Total (FOT) es el coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la máxima superficie edificable en ella. Su valor máximo se establece para cada zona. El mismo se aplicará en aquellas zonas en donde así se indique, tratando de establecer un equilibrio entre los volúmenes edificables y el espacio urbano.

Artículo 48º: Espacios NO computables FOT

No serán computables para dicha aplicación las superficies edificadas bajo cota de parcela, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados. Tampoco se computarán los balcones sin cubiertas, cerramientos, etc. que no lleguen a conformar volúmenes cerrados o semicerrados. Al igual que los espacios ocupados por equipamiento de infraestructura de servicios (gas, electricidad, teléfono, o similares).

Artículo 49º: Computo a aplicar FOT

Se computan las sumas de todas las áreas cubiertas y semicubiertas de cada planta, ubicadas por encima del nivel de cota del predio a más de 1.5m. Se consideran las superficies cubiertas al 100% y las semicubiertas al 50%.

Artículo 50º: Coeficiente de absorción del suelo (CAS)

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S determinados en las respectivas planillas de zona, a terreno natural absorbente, forestado y/o parquizado.

Artículo 51º: Número de viviendas por parcela

Para cada zona el presente Código establece el número máximo de viviendas por parcela. Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1)



vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie. Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la respectiva Hoja de Zona.

Artículo 52º: Altura Máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Hojas de Zona. Quedará a criterio de la O.T.P.M., la aprobación de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos, chimeneas y lavaderos colectivos en las azoteas.

Artículo 53º: Alineación

Toda nueva construcción con frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de edificación oficial y a las ochavas reglamentarias.

- Línea Municipal: considerase Línea Municipal el deslinde catastral entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.
- Línea de Edificación: es el límite hasta donde se permite construir considerando las reglamentaciones que establecen las Ordenanzas vigentes.
- Línea de Fachada: se entienden por "Líneas de Fachada" a las definidas por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela. Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:
 - En línea: Cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.
 - Fuera de línea: cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público, resultando la misma antirreglamentaria.



- Retirada: Cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

Artículo 54º: Retiros Obligatorios

Comprende las distancias y condiciones que serán las establecidas para cada zona en particular.

- Retiros de la Línea Municipal: Se denomina así a la distancia fijada desde la Línea Municipal hasta la línea de edificación de la fachada.
- Retiros de eje medianero: La distancia fijada desde un Eje Divisorio Lateral de la Parcela hasta la Línea de Edificación Lateral.
- Retiro de Fondo: Se denomina "Retiro de Fondo" a la distancia en metros fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

En el presente código se establecerán retiros sobre Línea Municipal y sobre Líneas Divisorias Laterales, diferentes para cada una de las zonas preestablecidas en el capítulo de Zonificación, buscando de esta manera lograr una armoniosa ocupación del espacio que a su vez no atente contra la calidad de vida urbana.

Artículo 55º: Tipología edilicia

El volumen edificable de cada parcela podrá optar para su conformación definitiva alguna de las topologías que se desarrollarán a continuación, según lo establecido para cada zona o distrito de acuerdo al tejido urbano previsto en la misma.

- Edificación entre Medianeras: Comprende aquellos edificios cuyos parámetros se apoyan en dos o más líneas divisorias de parcela, sean ejes medianeros o líneas municipales.
- Edificaciones Aisladas o de Perímetro Libre: Son aquellas construcciones que presentan retiros desde la cota de nivel cero, respecto de las líneas divisorias de la parcela, los mismos permiten la iluminación y ventilación de los diferentes locales.
- Edificaciones con retiros de frente y/o laterales (Perímetro Semi-libre): Construcciones cuyos parámetros presentan retiros desde la cota de nivel cero,



respecto de alguna de las líneas divisorias de la parcela, ya sea del frente o de los ejes medianeros.

Artículo 56º: Espacio Libre Urbano

Se denomina de esta manera al espacio abierto, a través del cual se ventilan e iluminan los diferentes locales de una edificación. Este espacio puede ser público o privado.

Espacio Libre Urbano Privado: Se denomina de esta manera al espacio de dominio privado, conformado por:

- El espacio de Centro Libre de Manzana.
- Espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal (voluntarios u obligatorios a partir del presente código) y resultante de los retiros laterales.
- Patios internos vinculados con la vía pública o el Centro Libre de Manzana.
- Los espacios sin ocupación privados (baldíos).

Espacio Libre Urbano Público: Se denomina de esta manera al espacio de domino público;

- Espacios Circulatorios.
- Veredas.
- Mobiliario Urbano (elementos ubicados en los espacios Libres Urbanos Públicos, destinados a mejorar el aprovechamiento de los mismos ya sea por actividades recreativas, deportivas, etc.).

Artículo 57º: Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo)

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote (m2)	Superficie de ocupación centro libre (m2)
-------------------------	---



Hasta500	15
500a800	20
800omás	25

Nosedebereáocuparmásde1/3sobreelejemedianerodefondoounmáximode3menaquellos en que el tercio resulte menor. El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible. El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parqueizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

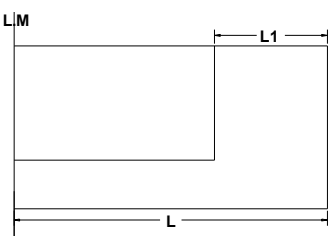
Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.Quedan exceptuadas de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan- por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

Artículo 58º: Retiro De Fondo Para Lotes Interiores

Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública. Se aplicará el siguiente esquema:

ParaL1=10m. no se exige fondo

Para L1 = 10 m. y hasta 20 m. de fondo será de 3



m.ParaL1=Mayorde20m.seapicalafórmula=0,3(L-20)

En caso de que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación. En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

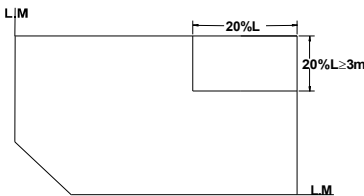


Artículo 59º: Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles

Quedará a estudio de la O.T.P.M la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

Artículo 60º: Retiro de Fondo para Lotes Esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m, éste será el retiro mínimo.

Artículo 61º: Ocupación del Centro Libre de Manzana

El centro libre de manzana solo podrá ocuparse con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, etc.), Las piscinas y natatorios podrán construirse en el centro libre de manzana, bajo la condición de que su paramento contenedor de agua diste no menos de dos metros (2m) de los ejes medianeros. Se regulará la ocupación a través de los siguientes parámetros:

- Lotes de hasta 300 m² inclusive, se permitirá una ocupación máxima de 15 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- Lotes cuya superficie este comprendida entre 300 y 400 m², se permitirá una ocupación máxima de 20 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.



- Lotes cuya superficie este comprendida entre 400 y 500 m², se permitirá una ocupación máxima de 25 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- Lotes de superficie mayor a 500 m² se permitirá una ocupación máxima de hasta 35 m² dentro del área establecida como Retiro de Fondo o Centro Libre de Manzana.
- La ocupación no podrá efectuarse de manera directa sobre la línea divisoria de fondo, el mínimo a respetar será de 2m sobre la misma.
- La altura máxima edificable en esta zona libre será de 3m, la misma solo podrá ser sobrepasada por chimeneas, u otros accesorios.
- En todos estos casos planteados las superficies a edificarse deberán computarse dentro de los parámetros FOT y FOS de cada distrito, en ningún caso la superficie de absorción conformada por el Centro Libre de Manzana o Retiro de Fondo podrá quedar ocupada por edificación en más de un 50% de la misma.
- Los cercos divisorios de parcela, en el Centro de Manzana, no podrán superar los 2,5m exceptuando los casos en que los mismos estén contruidos con especies arbóreas o vegetales en general.

Serán objeto de estudio particularizado por parte de la O.T.P.M del presente Código los siguientes casos:

- Lotes internos o de conformación irregular (Manzanas no rectangulares).
- Lotes de superficie superior a los 10.000m².
- Lotes que se vean afectados en más de un 30% de su superficie por los Retiros de Fondo o por la conformación del Centro Libre de Manzana.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamiento o infraestructura comunitaria, que no puedan (por razones funcionales) dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

4.5 Conservación de los espacios libres urbanos públicos



Artículo 62º: Generalidades Referentes a las Veredas

- La construcción y conservación de las mismas es responsabilidad exclusiva de los propietarios de los lotes frentistas.
- Las mismas no podrán exceder los límites de línea municipal, los de cordón de calzada, como así tampoco los de línea de frente de parcela.
- Deberán respetar la pendiente existente con referencia al cordón de vereda, para facilitar el escurrimiento de las mismas.
- Dejarán libres los espacios necesarios para la implantación de árboles según lo establezcan los parámetros de protección forestal.
- A la hora de construir una vereda la misma deberá respetar la altura de las veredas linderas buscando no entorpecer con desniveles la normal circulación de peatones sobre la misma.
- Los canteros y/o árboles, como así también los cestos de basura y carteles que se coloquen en las veredas deberán ubicarse a una distancia de por lo menos 1 metro de la línea de cordón cuneta.
- Los accesos vehiculares deberán estar correctamente señalizados.
- El ancho mínimo de las veredas a realizarse a partir de la aprobación del presente Código será de 3m medido desde la línea municipal.
- Los materiales a utilizarse en la construcción de las mismas deben garantizar las condiciones antideslizantes necesarias.
- Las veredas que a partir de la aplicación del presente Código sufran daños a consecuencia de trabajos ejecutados por reparaciones públicas, u obras realizadas por empresas prestadoras de diferentes servicios (públicos o privados), deberán ser reparadas en su totalidad por la misma empresa, conservando las características preexistentes. La reparación deberá realizarse en un plazo no mayor a 45 días de finalizada la obra. En caso de incumplimiento el frentista podrá denunciar la irregularidad ante el organismo municipal correspondiente.
- Sobre las esquinas se deberán dejar los espacios correspondientes para la construcción de rampas destinadas a facilitar la transitabilidad y el acceso para personas con distinto grado de capacidad para la ambulación.



- La construcción de rampas en veredas, plazas, parques y en los accesos a edificios públicos estarán a cargo del Municipio. En cambio, las rampas de acceso a edificios privados deberán ser realizadas por los propietarios de los mismos.

Artículo 63º: Toldos y Avisos Publicitarios

Se permitirá la localización de toldos de lona en las veredas siempre y cuando los mismos se ajusten a los siguientes requisitos:

- El diseño y color de los mismos debe armonizar con la fachada del edificio y su contexto.
- Deberán dichos toldos localizarse a 2,20 m de altura, tomando como referencia el piso de la vereda, las partes de lona suspendidas a modo de volados podrán llegar hasta los 2,00 m de altura.
- En el caso de tratarse de locales gastronómicos, que desean ocupar su vereda, los toldos de ser mantenidos por soportes verticales, deberán los mismos ser desmontables y de sección circular.
- Dichos soportes deberán colocarse a una distancia no mayor a 0,70 m del cordón y a 0.60 m como mínimo de la línea divisoria entre predios.
- No se podrán colocar dichos toldos en ochavas, ni en calles arboladas (siempre que la instalación del toldo implique la quita de un árbol).
- Previo al inicio de la instalación de un toldo el comerciante deberá solicitar el permiso correspondiente ante el organismo Municipal. Antes de aprobada la obra se deberá realizar una inspección por parte del organismo de aplicación del presente Código.
- En caso de no cumplirse con los requisitos preestablecidos se podrá exigir el retiro del toldo en cuestión.

En referencia a los Avisos Publicitarios a instalarse en la vía pública se preestablecen las siguientes normas para los mismos:

- Los anuncios no deben bajo ningún punto de vista ofender la moral de las personas.
- No deben perjudicar ya sea por su excesiva luminosidad o combinación de colores a los locales linderos.



- Tampoco deben significar un peligro potencial para ninguna persona que circule en cercanía de los mismos.
- Podrán localizarse sobre la fachada de los edificios avisos publicitarios pintados sobre la misma, siempre y cuando no afecten la estética de los mismos.
- En caso de querer un comerciante colocar un cartel publicitario o pantalla led, de manera horizontal sobre la fachada del edificio, tendrá que solicitar un permiso al municipio, previo a la aprobación del mismo se realizará una inspección a cargo del organismo municipal correspondiente en donde se descartará todo riesgo de accidentes por desprendimientos.
- La aprobación para localización de anuncios publicitarios que pretendan sobrepasar de manera vertical la línea municipal o la línea de calzada, deberán ser objeto de estudio por parte del organismo de aplicación del presente Código.

Artículo 64º: Cercos y Tapiales

Los Cercos y Tapiales a realizarse a partir de la aprobación del presente Código deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

- En áreas donde se establezcan retiros de Línea Municipal, los cercos de frente serán optativos, siempre y cuando el propietario de la parcela no realice ninguna actividad que por sus características perjudique la estética del vecindario.
- En ningún caso los muros de frente ya sean de mampostería, piezas premoldeadas de hormigón, o verjas podrán exceder los 2.10 m de altura.
- Todo predio baldío dentro del área urbana deberá cercarse, en caso de ser un predio sobre calle de tierra o zona carente de edificaciones linderas podrá cercarse con alambres adecuados.
- En predios baldíos sobre áreas centrales pavimentadas se exigirá que los mismos en sus frentes se encuentren cerrados por tapiales de 2.00 m de altura desde el nivel del terreno, evitando de esta manera que el deterioro en los mismos o la ocupación por diferentes materiales afecte la estética de los predios linderos.
- En cuanto a los cercos limitativos laterales y de fondo de parcela, los mismos no podrán superar los 2.20 m de altura y podrán estar constituidos por cercos vivos,



alambres de tejido, mampostería o cercos recuperables, siempre que haya un común acuerdo entre linderos.

Artículo 65º: Estacionamiento de Vehículos

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- Paraviviendasunifamiliaresdeberápreverseunmódulomínimode15m2.
- Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m2, estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.

La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:

- Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
- Vivierendamultifamiliar:3.5 m2 por habitante. Módulo mínimo=25 m2.
- Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación.
- Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m2. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m2.
- Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
- Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
- Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
- Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.



- Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta a partir de 500 m2. y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.P.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- En edificios comerciales: un módulo cada 100 m2. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m2.
- En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m2 cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
- En el caso de que los establecimientos no puedan cumplir con el requerimiento de módulo de estacionamiento dentro del predio, deberán presentar una propuesta de habilitación de módulos fuera del predio, en este sentido, a evaluar por parte de la O.T.P.M, en dicha propuesta el movimiento de carga y descarga de pasajeros deberá ser condicionado y regulado por la normativa vigente de tránsito, garantizando la seguridad vial y peatonal. Prohíbese el estacionamiento sobre la banquina.
- En los locales e instalaciones mencionados precedentemente la O.T.P.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
- En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.P.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento.
- Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

Artículo 66º: Barrios Cerrados

Prohíbese en todo el ejido municipal de la modalidad de urbanizaciones cerradas residenciales. Entiéndase por urbanizaciones cerradas residenciales a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan específico de urbanización, destinados a uso residencial, con perímetro cerrado, acceso restringido sólo a sus residentes, compuesto de unidades parcelarias independientes, áreas de uso común, sistemas de seguridad y vigilancia privada





CAPÍTULO 5: Usos del suelo

Artículo 67º: Definición

Se denomina uso del suelo al destino establecido para el mismo, tomando como punto de partida la relación entre el conjunto de actividades que se desarrollan en la actualidad, de manera correcta, o tengan por sus características condiciones aptas para desarrollarse en el área. De acuerdo a la clasificación del territorio Municipal definida según Plano de Zonas, corresponde a cada una de ellas, un tipo de uso predominante, definiéndose asimismo un conjunto de usos compatibles según sus características.

Diferentes actividades determinan la caracterización de las distintas Zonas de Usos del Suelo, por ejemplo; las productivas y de servicios por sus características requieren parcelas de mayor superficie que las que presenta el tejido urbano consolidado. La incorporación de actividades productivas industriales, de diferentes escalas y complejidades, está directamente relacionadas con la incorporación de parcelas aptas, en lugares aptos, que cuenten con una adecuada infraestructura de servicios, equipamiento y se vinculen de manera correcta con las diferentes redes viales.

5.1 Clasificación de los Usos

Artículo 68º: Uso Permitido o Conforme

Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

- Uso Predominante: Aquellos que caracterizan a la zona donde se implantan. Son actividades que contarán con el estímulo de la acción oficial y prioridad sobre los usos complementarios.
- Uso Complementario: Aquellos asociados al predominante, que satisfacen funciones necesarias para el desarrollo del primero.

Artículo 69º: Uso Condicionado

Su localización en una determinada zona estará sujeta al cumplimiento de determinados requisitos tendientes a no perjudicar a través de efectos negativos el desarrollo de los usos principales y/o complementarios.

Artículo 70º: Uso Prohibido

Son todos aquellos usos que no están específicamente permitidos y que se considere una actividad inaceptable para la zona y por consiguiente no puede localizarse bajo ningún



concepto. La no aceptación de su localización en la zona puede estar asociada a sus características generales en consideración con el grado de molestia que representan para la zona, como así también a aquellos usos admitidos que no logren cumplir con alguna de las limitaciones o requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso produciendo un impacto urbano ambiental negativo. También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente Código o por futuras normas promulgadas por la Municipalidad.

La prohibición estará fundada en el grado de peligrosidad, incomodidad y / o que resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el entorno. También se consideran usos prohibidos a todos aquellos que las normativas provincial o nacional así lo consideren.

Artículo 71º: Uso No Conforme

Son considerados Usos No Conformes a aquellos usos no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la puesta en vigencia del presente Código, habilitado por autoridad competente.

Los mismos deberán tramitar ante el municipio un certificado de subsistencia de la actividad realizada:

- La Autoridad de Aplicación podrá admitir su subsistencia mediante certificado si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos.
- Toda ampliación, o modificación del edificio o de las instalaciones, estará sujeta a la autorización de la autoridad de Aplicación, para lo cual se considerará las medidas que hayan adoptado para amortiguar los diferentes efectos negativos sobre la zona y las condiciones de convivencia alcanzadas con el entorno.
- Si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo.
- Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

Artículo 72º: Uso Específico

Se refiere usos puntuales cuya localización depende del radio de captación de su actividad. No generan zonas y se consideran complementarios de los usos principales.

Artículo 73º: Uso No Consignados



Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma. La solicitud de localización de un uso no consignado que no pueda asimilarse a otro existente implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación y autorizado por Ordenanza, de ser necesario se pedirá el asesoramiento a las autoridades provinciales competentes.

Artículo 74º: Habilitación

Cuando un predio según Planilla de Zonificación tenga uso permitido, ello dará lugar al comienzo de los trámites necesarios a partir de la obtención del certificado de uso conforme. La aptitud de los usos no implica la habilitación definitiva, debiendo para ello realizar las gestiones correspondientes de acuerdo a normas establecidas nacionales, provinciales y locales.

5.2 Criterios de clasificación

Artículo 75º: Criterios adoptados

Para la siguiente clasificación se ha adoptado un criterio por rubros genéricos la misma tiene por objeto permitir una interpretación flexible dentro de los parámetros establecidos en cada uno de dichos rubros. Se toma como base a considerar para la definición, la superficie del local al cual se afecta la actividad, el tipo de tránsito que origina su funcionamiento, la inocuidad o no del rubro y el impacto urbano ambiental de la actividad.

Artículo 76º: Uso Residencial

El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

Se clasifican en:

Permanente: comprende actividades destinadas al alojamiento permanente, para su habilitación se requiere garantizar provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, y tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad



Vivienda Unifamiliar	Única en la parcela, accesos y servicios individuales. Admite un consultorio y/o estudio profesional. Estacionamiento mínimo: un módulo
Vivienda Multifamiliar	Dos o más unidades funcionales por parcela, subdivisión por propiedad horizontal. Estacionamiento mínimo: un módulo por unidad funcional
Vivienda Comunitaria	Residencia con régimen de relación interna comunitario, ejemplo hogar infantil o juvenil, residencia estudiantil, internado de establecimientos educativos, hogares para ancianos y comunidades religiosas. Estacionamiento: cantidad de módulos equivalente a la superficie que resulte de considerar 3,50 m2 de superficie de estacionamiento por habitante.
Conjunto Habitacional	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral. Estacionamiento: un módulo por cada Unidad habitacional.
No permanente: Comprende establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento temporal por días y/o horas (Hotel, Hostería, Apart hotel, Motel). Requieren propuesta de estacionamiento de acuerdo a dimensiones y/o módulos. Señalización especializada y propuesta de ascenso y descenso de pasajeros	
Hotel, Hostería, Apart Hotel	Servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas. Estacionamiento: un módulo por habitación. Si no hay servicio de cloaca en el sector debe presentar propuesta de sistema alternativo
Motel	Alojamiento por períodos menores a una pernoctación.



	Estacionamiento: un módulo por habitación. Si no hay servicio de cloaca en el sector debe presentar propuesta de sistema alternativo. Distancias mínimas: Trescientos (300) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos preexistentes y de establecimientos similares ya autorizados.
--	--

Artículo 77º: Uso Comercial

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad.

Se clasifican en:

Comercio minorista: Comprende la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye almacén, despensa, autoservicio, supermercado, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, panadería con y sin elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.	
De pequeña escala	Superficie de venta no supera los 180 m2. Locales comerciales: Superficie mínima 16 m2.
De mediana y gran escala.	Superficie de venta supera los 180 m2. Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Estacionamiento de acuerdo con lo señalado en la Ord. 18/11 Bis.
Comercio minorista especializado: Comprende emprendimientos dedicados a la comercialización minorista, con o sin espacios destinados a la exposición de los mismos, que por sus características pueden presentar riesgos de molestias al entorno	



Orgánicos y viveros <300m2	Comercialización de pequeños animales de granja, y animales domésticos, plantas y flores.
Viveros ≥ 300m2	Artículos para jardinería. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Ofrecer propuesta de estacionamiento dependiendo de la zona donde se encuentre
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 1	Venta de maquinaria agrícola, accesorios e implementos rurales. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 2	Venta de forrajes, leña, carbón. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
Apoyo a la producción agropecuaria Cat. 3	Venta de fitosanitarios. Aplicación Ley 3288
Vehículos	Exposición y venta de automóviles, vehículos de carga y transporte de pasajeros. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
Materiales de construcción con o sin depósitos de pulverulentos y/o materiales a granel.	Materiales para la construcción, hierros, maderas, revestimientos, piedras, vidriería, viviendas prefabricadas. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela
Pinturerías	Venta de pintura y afines. Distancia mínima de localización a 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela



Materiales usados y productos para reciclar	Compra, venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar. Zona de carga y descarga dentro de los límites de la parcela
Comercio mayorista: Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye las categorías comercio integral, supermercado, carnicerías y pescaderías, productos de granja, lácteos, panadería con y sin elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares	
De pequeña escala	Superficie cubierta total no supera los 200 m2, destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales
De mediana y gran escala.	Superficie cubierta total mayor a 200 m2. Incluye hipermercados de acuerdo con Ord. 18/11 Bis. Carga y descarga: mínimo un módulo un módulo de 28 m2 cada 200 m2 de superficie cubierta total. Carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Estacionamiento de acuerdo con lo señalado en la Ord. 18/11 Bis.

Artículo 78º: Equipamientos

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.
Se clasifican en:

Enseñanza e investigación: Destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías. Se exigirá para su habilitación una distancia mínima de 200 m radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes.
--



Educación Inicial	Incluye Jardines Maternales, Jardines de Infantes y Preescolar. Registro y habilitaciones correspondientes según normativa provincial.
Educación Básica y Complementaria	Incluye Educación General Básica y Educación Especial, Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas).
Educación Superior e Investigación	Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.
Sanitario: Destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica, locales destinados a la atención de animales. Los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se consideran como de uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal	
Ambulatorio	Sin internación. Salas de primeros auxilios. Consultorios. Consultorios externos. Vacunatorios. Laboratorio de Análisis Clínico.
Con Internación	Hospital. Clínica. Sanatorio.
Con Residencia	Geriátricos. Clínicas psiquiátricas. Centros de rehabilitación física. Casas de reposo. Centro de recuperación de adicciones.
Atención de animales. Pequeña escala.	Superficie cubierta total no supera los 100m2
Atención de animales. Mediana y gran escala.	Superficie cubierta total superior a 100 m2. Puede incluir guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales.



Social y Deportivo: Destinado a actividades sociales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley

De pequeña escala	Locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera los 900 m2 y la superficie cubierta sea menos a 300 m2.
De mediana escala	Establecimientos cuya superficie total supera los 900 m2 y es menor a 1800 m2.Y la superficie cubierta es superior a los 300 m2. Puede incluir piscinas, canchas de fútbol 5, canchas de tenis, etc. Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m2.)
De gran escala	Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en parcelas cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del entorno del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en parcelas de hasta 10.000 m2 de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m2 se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental. Estacionamiento: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar un módulo cada 300 m2 de superficie de parcela destinado a la actividad y



	no menos de 2,50 m2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12.50 m2.
Actividades incómodas y/o peligrosas.	Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental. Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
Cultural: Destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, centro cultural, auditorios, cines, teatros, salas de espectáculos.	
De pequeña escala	La superficie cubierta total no deberá superar los 300 m2.
De mediana a gran escala	Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m2. Estacionamiento: un módulo cada 300 m2 de superficie de parcela destinado a la actividad y no menos de 2,50 m2 de estacionamiento por espectador. Un módulo 12.50 m2. De superar la superficie cubierta los 1000 m2 su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

Artículo 79º: Servicios



Comprende el conjunto de actividades destinadas satisfacer necesidades sociales, vinculadas principalmente a la producción de bienes intangibles, con prestación directa o por intermediarios, en donde se incluyen tanto servicios públicos como privados a diferentes escalas.

Se clasifican en:

Básico y generales: Comprende servicios de reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, peluquerías, fotocopios, imprenta, servicios de telefonía e internet, taller de encuadernación, oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 200 m2. Superficie mínima del local 16m2.
De gran escala	Superficie cubierta total supera los 200 m2. Estacionamiento: no menos del 10% de la superficie total de la parcela afectada a la actividad.
Centrales y administrativos: Comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 300 m2. Superficie mínima del local 30 m2.
De gran escala	Superficie cubierta total es superior a 300 m2. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2.)
Gastronómicos: Comprende locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo. Se incluyen bares, confiterías, cafés y salones de té, puestos de comidas rápidas, heladerías, parrillas, restaurantes, pizzerías	
Simples	Con música funcional, hasta las 2:00 hs. quedan incluidos restaurantes, casa de lunch, confitería de estar, parrilla,



	pizzería, salón de té, snack bar, bar al paso, etc.
Con actividad al aire libre	Gastronómicos con actividades al aire libre o en la vía Pública. Requisitos y limitaciones: Factibilidad de Localización y permiso de ocupación temporal de vereda.
Con actividad incómoda	Con espectáculo en vivo, actividadailable y salones de fiesta. Requisitos: deberán presentar propuesta de funcionamiento acorde a la ordenanza vigente de nocturnidad.
Recreativos: Comprende los establecimientos dedicados a la recreación, esparcimiento, ocio, y actividades asociadas. Deben presentar memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, seguridad y circulación en el predio.	
Recreativos para adultos	Se incluyen discotecas, café concert/pub, bares, salones de bailes, fiestas y agasajos, peñas, clubes, asociaciones y Bowlings. Deberán presentar propuesta de funcionamiento acorde a la ordenanza vigente de nocturnidad. Deben localizarse a una distancia de 200 m de salas velatorias y centros asistenciales de salud. Se clasifican según las siguientes categorías: Cat.a: Diversión nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2 Cat.b: Diversión nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.
Recreativos Especiales	Esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados. Se incluyen Circos, Parques de Diversiones, Calesitas, Juegos infantiles, Salones de fiestas infantiles, Peloteros, Kartódromos, Skytepark.
Recreativos Básicos	Superficie cubierta total no supera los 200 m2. Incluye establecimientos de esparcimiento con juegos mecánicos, electrónicos y/o electromecánicos, salas de billares y pools.



Automotor: Comprende establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado. Para su habilitación se debe presentar propuesta de resolución de accesos y egresos vehiculares al predio, como así también tratamiento de residuos	
Taller Cat. 1	Instrumental y accesorios: Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, alarmas, baterías, y otros relacionados al automotor. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Taller Cat. 2	Mantenimiento de vehículos cuyo peso no supere las 4Tn. Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga. Incluye gomerías excepto fabricación y/o reconstrucción. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Taller Cat. 3	Comprende todos los trabajos de chapa y pintura; reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc.; reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg; Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles. Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie total. Un módulo 12,50 m2.
Lavaderos Cat.1	Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, y vehículos que no excedan los 4000Kg. En predios cuya superficie no supere los 600m².
Lavaderos Cat.2	Establecimientos destinados al lavado de camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie supere los 600 m².
Playas de Estacionamiento	Estacionamiento de vehículos que no excedan las 4Tn: Playas de estacionamiento de uso público y/o cocheras



Cat.1	privadas.
Playas de Estacionamiento	Playas de estacionamiento para camiones, maquinaria, implementos agrícolas.
Cat.2	
Estaciones de Servicio	Incluye combustibles líquidos, gas natural comprimido y mixto. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico. Deberán localizarse a una distancia mínima de 500mts de otras ya existentes y dentro del área urbana exclusivamente en parcelas de esquina. El organismo de aplicación evaluará mediante estudio particularizado cada pedido de autorización teniendo en cuenta factibilidades técnicas y ambientales.
Transporte y Comunicación: Comprende actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, u otras similares, servicios de mudanza, empresas de transporte, etc.	
De pequeña y mediana escala	Superficie cubierta total no supera los 150 m2
De gran escala	Superficie cubierta total supera los 150 m2
Actividades incómodas	Incluye terminales de líneas de transporte colectivo, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos
Seguridad: Comprende servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Comisarías, dependencias policiales y cuartel de bomberos podrán mantener su localización actual.	
De pequeña y mediana escala	Superficies cubiertas que no excedan los 300 m2 en total.



De gran escala	Superficie cubierta supera los 300 m2.
Fúnebres: Comprende el funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.	
Casas velatorias	Superficie cubierta total no debe superar los 300 m2. Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 por cada unidad con que cuente el servicio. Distancia mínima: Deben localizarse a más de 200 metros de locales de diversión nocturna, establecimientos educativos, establecimientos sanitarios, así como de otros servicios fúnebres.

Artículo 80º: Depósitos

Los depósitos son considerados un servicio cuya actividad principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican en5 categorías según los inconvenientes que los mismos puedan originar, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Grado de molestia 1	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como combustibles, químicos, cueros y pieles, pelos y cerdas, armería y otras sustancias y productos que requieren un adecuado tratamiento para no ser perjudiciales para la salud
Grado de molestia 2	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como carnes frescas y congeladas, pescados y mariscos; durmientes, estacas y postes; desechos de hierros, acero y otros metales; minerales
Grado de molestia 3	Comprende el almacenaje de artículos y productos tales como productos agrícolas y alimenticios; materiales de construcción y mobiliario; Productos industriales y de consumo tales como pinturas, fármacos, perfumes y productos de higiene y tocador, cámaras y cubiertas, almacenes de suelas, cueros curtidos, talabartería, artículos para limpieza, metales (excluida maquinaria), vehículos y maquinarias, cables, conductores de electricidad, motores eléctricos, repuestos y accesorios, diarios y



	revistas, envases en general
Grado de molestia 4	Comprende el almacenaje de artículos y productos manufacturados y de consumo tales como alimentos secos, marroquinería, artículos para el hogar y oficina (muebles, artefactos eléctricos, bazar, etc.). Armería sin depósito de cartuchos; artículos musicales, para deportes, paquetería, ferretería en general, óptica, zapatillería, juguetería. Materiales para la construcción no pulverulentos, artefactos para obras sanitarias, instalaciones eléctricas
Grado de molestia 5	Comprende el almacenaje de confecciones (ropas). Joyería, relojería, afines. Repuestos y accesorios. Aparatos de precisión, etc.

Artículo 81º: Industrial

Estas actividades se clasifican en función de los siguientes parámetros: Destino de la producción (actividad). Magnitud (dimensión). Grado de molestia (factores de perturbación). El grado de molestia de una Industria queda determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen. Conforme a los factores enunciados, las industrias según su grado de molestia se clasifican en: - I) Peligrosas. - II) Perjudiciales. - III) Molestas. - IV) Perturbadoras. - V) Inocuas dicha clasificación está comprendida en el cuadro denominado “Clasificación de Industrias según Molestias”.

Grado de molestia 1 - Peligrosa	Comprende faena preparación y conservación de carnes y productos marinos. Elaboración de alimentos para animales. Fabricación de materiales para la construcción
--	--



Grado de molestia 2 - Perjudiciales	Comprende industria alimentaria; textil y de cuero; aserraderos, industria maderera y del papel; Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, abonos, resinas sintéticas, fibras artificiales, plásticos, barnices, pinturas, lacas, productos farmacéuticos, medicamentos, jabones, preparados de limpieza, perfumes, cosméticos, productos de tocador, tinta y negro de humo, fósforo, explosivos, municiones, productos químicos no especializados.
Grado de molestia 3 - Molestas	Comprende industria alimentaria hasta 200 m2; textil y de cuero hasta 200 m2; aserraderos, industria maderera y del papel hasta 200 m2; Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana y vitreaux. Reparación y mantenimiento de motores y turbinas. Industria de la joyería, instrumentos musicales y juguetes; Fabricación de cepillos, pinceles y escobas.
Grado de molestia 4 - Perturbadoras	Comprende industrias de hasta 100 m2 que fabriquen: helados; productos de panadería; pastas; bebidas sin alcohol y gaseosas; tejidos de punto y similares; prendas de vestir excepto calzado, muebles y accesorios de madera, objetos de barro, loza y porcelana; joyas y artículos conexos; artículos musicales
Grado de molestia 5 - Inocuas	Comprende industrias de hasta 200 m2 que fabriquen: helados; productos de panadería; pastas; bebidas sin alcohol y gaseosas; tejidos de punto y similares; prendas de vestir excepto calzado, muebles y accesorios de madera, objetos de barro, loza y porcelana; joyas y artículos conexos; artículos musicales

Artículo 82º: Agropecuario

Dicha categoría de uso productivo comprende actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros



criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán categorizarse como establecimientos industriales.

Artículo 83º: Usos Específicos

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.P.M sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación. Quedan sujetos a estudios de sector y/o estudios parciales, sobre los mismos la autoridad de aplicación analizará la implementación de normas particularizadas y proyectos específicos, con el objetivo de lograr; la regularización dominial, la rehabilitación, renovación y puesta en valor.

Artículo 84º: Infraestructuras

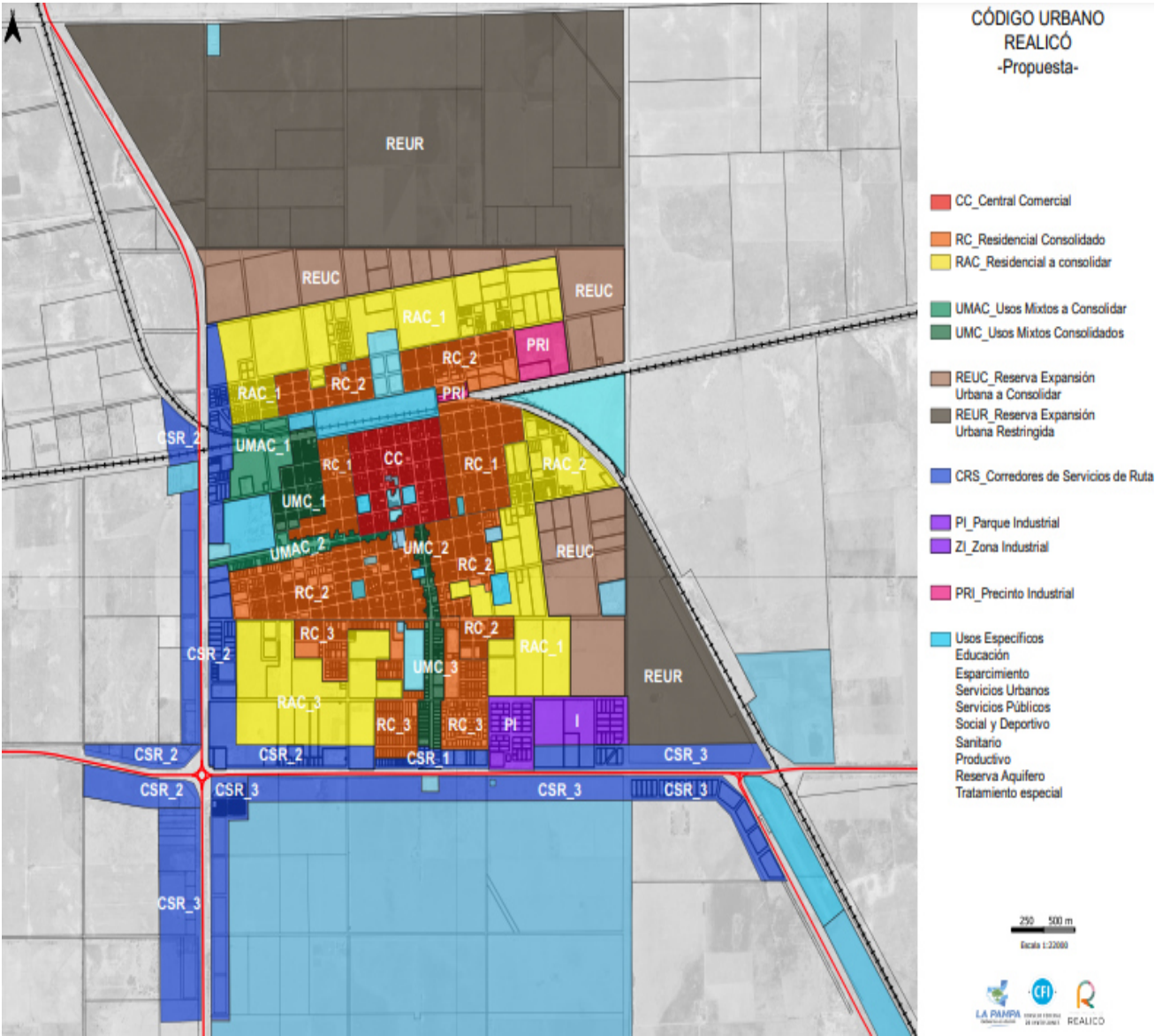
Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos. Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante y se requerirá los estudios ambientales correspondientes en cada caso, en base a la normativa provincial vigente.



CAPÍTULO 6: Zonificación y patrón de conformación socioespacial

Artículo 85°: Criterios de actualización de la zonificación y patrón de conformación socioespacial

Se actualizará la zonificación a partir de un patrón de conformación socioespacial que contiene una nueva codificación, categorizada por zonas consolidadas y a consolidar, que se homologa con los criterios de la política pública provincial. Dicha zonificación en línea con lo planteado en el Capítulo 3 del presente Código, propone un modo de crecimiento organizado de la localidad, a partir del completamiento de zonas, las cuales se habilitan una vez se cuentan con las condiciones para el acceso adecuando de servicios públicos e infraestructura urbana, tal como se indica el Plano 1.



Plano 1. Zonificación y patrón de conformación socioespacial del COUR de Realicó

Artículo 86°: Zona Central Comercial. CC



Esta zona estará conformadas por las manzanas comprendidas en el Radio “e”, delimitadas por la Av. Indios Pampa al sur, la calle Paraguay al oeste, la calle Mitre al este, y la Av. San Martín al norte. Se propone la densidad edilicia a través de actividades públicas administrativas e institucionales en el más alto nivel de densidad y diversidad, el uso residencial será complementario. Se estipula un cambio en la superficie mínima de lote para promover una mayor densificación y se estipula un mínimo de vivienda por lote.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
200	10	1 cada 100m²	9 m (3 niveles)	0,7	2,1	15%	Frente: no Lateral: no Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Administrativo, institucional, religioso, social, cultural

Complementario: Residencial unifamiliar y multifamiliar, comercio minorista y servicios.

Comercio mayorista estaría condicionado a cumplimentar con requisitos de accesibilidad, manejo adecuado del tránsito, estacionamiento.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial, talleres, depósitos, servicio automotor.

Artículo 87°: Zona Residencial Consolidada 1. RC1_Alta densidad

Área comprendida en el radio “F”, ocupando la manzana 22, lotes 22 al 35; manzana 23 lotes 12 al 23; manzana 33, lotes 2 al 7 y 15 al 21; manzana 34, lotes 1 al 4 y 13 al 22; manzana 35, lotes 2 al 13. Radio “D”, manzanas: 1, 2, 3, 4, 4A, 5, 5A, 6, 7, 8, 8A, 9, 16, 16A, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 34, 49, 50, 51, 52, 68, 67 en todos sus lotes. Radio “E”, manzanas: 21, 22, 29, 29A, 30, 31, 32, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 59, 60, 69 y 70 en todos sus lotes; manzana 61, lotes 1 al 10, 13, 20 al 27 y, 29; manzana 62 lotes 1 al 15 y 21 al 28. Se



caracterizan por un tejido homogéneo que, por su proximidad con la centralidad de la localidad y a ejes viales jerarquizados, tiene potencial para el crecimiento y densificación. Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
400	10	1 cada 100m²	9 m (3 niveles)	0,7	2,1	15%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar y multifamiliar

Complementario: Comercio minorista y servicios. Comercio mayorista estaría condicionado a cumplimentar con requisitos de accesibilidad, manejo adecuado del tránsito, estacionamiento.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: industrial, talleres, depósitos

Artículo 88°: Zona Residencial Consolidada 2. RC2_Media densidad

Área comprendida en el radio “A”, ocupando las manzanas:49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56. Radio “C”, manzanas: 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63; Quinta 6. Radio “E”, manzanas:2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 17, 18A, 18B, 19A, 19B, 20A, 20B; manzanas: 77, 78, 79A, 80A, excluyendo los lotes frentistas a la Av. Indios Pampa; manzanas: 71, 72, 72, 73, 79B, 80B, 81A, 81B, 82A, 82B, 83B, 84A, 85, 88, 90, 91A, 91B, 92B, 93, 96A, 96B, 97A, 97D, 98A, 98C, 100A, 100B; manzanas: 74, 75, 86, 87, 94, 95 excluyendo los lotes frentistas a la



Av. Mullally. Radio “F”, manzanas: 36, 37, 38 y 39 excluyendo los lotes frentistas a la Av. Indios Pampa; manzanas: 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 59, 60, 61, 62, 64A, 64B, 65A, 65B, 66, 67, 68, 69. Radio “G”, manzanas: 1, 2, 2A, 3, 4, 5, 12B, 13A, 13B, 16, 17, 18; manzanas: 6, 15, 7, 14 excluyendo los lotes frentistas a la Av. Mullally; Quinta 3 a excepción de los lotes 3 y 4. Radio “H”, Quinta 1, lotes: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41. Radio “J”, manzanas: 8, 9, 10 y Quinta 1.

Incluyen gran parte de proyectos de vivienda social. Se caracterizan por un tejido homogéneo de media densidad que convive con algunos sectores mixtos, además de usos específicos como instituciones educativas, clubes deportivos y servicios urbanos.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
300	10	1	7,5 (2 niveles)	0,6	1	20%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

- Permitidos: Residencial unifamiliar
- Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales
- Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
- Prohibidos: Industrial

Artículo 89°: Zona Residencial Consolidada 3. RC3_Baja densidad



Área comprendida en el radio “J”, ocupando las manzanas 1, lotes 1 al 12; manzanas: 7, 21, 24, 26, 37, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 55, 58. Radio “K”, manzanas: 8 y 9. Chacra 2A, lotes: 11, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62. Chacra 5A, lotes: 26, 35, 36, 38, 56, 57, 58. Chacra 2B, lotes: 5, 22, 23, 24. Se excluyen de esta zonificación todos los lotes frentistas al Acceso Ricardo Balbín entre el Corredor de Servicios 1 y la calle Josefina Mattiazzo. Sector al sur de la localidad, más próximo al ingreso por la ruta 188. Se caracteriza por una actividad residencial de tejido abierto y alta calidad, con lotes con mayores dimensiones que los del resto de la localidad.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
1000	20	1	7,5	0,4	0,4	50%	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral: obligatorio mínimo 3 m (ambos laterales) Fondo: 20 % del largo del lote *En parcelas preexistentes de ancho igual o menor a 15 m se exigirá un retiro lateral mínimo de 4 m de un solo eje divisorio.



Usos proyectados

- Permitidos: Residencial unifamiliar
- Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales
- Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
- Prohibidos: Industrial, servicio automotor

Artículo 90º: Zona Residencial a Consolidar 1. RAC1_Media densidad

Área comprendida en el radio “A”, ocupando las manzanas:40, 44, 45, 46, 47, 48, 57, 58, 59, 60; Quintas 3 y 4. Radio “B”, manzanas: 35, 36, 40, 41, 56, 57; Quintas 4, 5, 6. Radio “C”, manzana 35; Quinta 1 y 2. Radio “D”, manzanas: 34, 53, 53A, 53B, 54; Quinta 4. Radio “E” manzana 1A, 2B. Radio “G”, Quinta 3, lotes 3 y 4. Radio “H”, quinta 1, lotes2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12,22, 39, 47, 48, 49; Chacra 3, excepto lote 4.Se caracteriza por una actividad residencial en consolidación, con un perfil de media densidad, que continua con el patrón de conformación socioespacial del RC2.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
300	10	1	7,5 (2 niveles)	0,6	1	20%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

- Permitidos: Residencial unifamiliar



Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial

Artículo 91°: Zona Residencial a Consolidar 2. RAC2_Baja densidad

Área comprendida en el radio “D”, ocupando las manzanas 4B, 12, 54; Quintas 1, 3A, 3B.Sector próximo a la vía de tren y a un vertedero a cielo abierto. Se requiere que los loteos contemplen arbolado para mitigar efectos ambientales, además de un retiro de 5 metros desde el eje de la vía del tren. Se proponen los indicadores que promuevan un crecimiento de baja densidad en tanto el sector puede mejorar sus condiciones ambientales.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
360	12	1	7,5	0,6	0,8	50%	Frente: admite mínimo 3 m. Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20 % del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar

Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial



Artículo 92º: Zona Residencial a Consolidar 3. RAC3_Mixto

Área comprendida en el radio “K”, ocupando las manzanas: 4, 6, 7, 10, 13, 24, 25; manzana 1, lotes: 13, 14, 15, 16. Chacras 1, 6, 7; Chacra 2A, lotes: 7, 46, 52.Sector delimitado principalmente por dos corredores de servicios de ruta, con algunos loteos aprobados tanto para vivienda como para espacios productivos, por esta cercanía y por el potencial que puede tener la zona para la localización de servicios mixtos, se propone un perfil que tienda a residencial mixto.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
360	12	1	7,5	0,6	1,2	15%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar

Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales- Admite talleres cat.1, depósitos cat. 4 y 5 (menos molestos), cumplimentando condiciones de accesibilidad, manejo adecuado del tránsito, estacionamiento.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial

Artículo 93º: Zona Uso Mixto Consolidado 1. UMC1



Área comprendida en el radio “F”, ocupando las manzanas:7, 8, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 25, 24; manzana 23, lotes: 1 al 11 y lote 24; manzana 22, lotes 1 al 11 y lotes: 20, 21 y 36; Quinta 2, lotes 2, y 12 al 31. Sector al noroeste de la localidad con actividad productiva vinculada a talleres, pintureria, materiales para la construcción que conviven con usos residenciales.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
360	12	1	7,5	0,6	1,2	15%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar, talleres cat.1 y 2 y depósitos.

Complementario: Industria cat. 4 y 5 (inocuas).

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrias cat. 1, 2, 3

Artículo 94°: Zona Uso Mixto Consolidado 2. UMC2

Área comprendida por los lotes frentistas a la Av. Mullally entre las calles Indios Pampa y Mattiazzo. Eje que concentra multiplicidad de comercios y servicios y donde se puede proyectar un crecimiento en altura compatible con la cercanía a la zona central de la localidad. Se propone un patrón socioespacial que tienda a una mayor densificación.

Los Índices urbanísticos serán:



Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
200	10	1 cada 100m ²	9 m (3 niveles)	0,6	1,2	15%	Frente: no Lateral: no Fondo: 20% del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar y multifamiliar. Servicios básicos y esenciales

Complementario: Hoteles, gastronomía, recreativos, centrales y administrativos, talleres cat.1, depósitos cat. 4 y 5 (menos molestos)

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial

Artículo 95°: Zona Uso Mixto Consolidado 3. UMC3

Sector conformado por los lotes frentistas al acceso Ricardo Balbín, entre las calles Mattiazzo y el CSR 1. El acceso Ricardo Balbín es un acceso muy importante para la localidad, no solo en términos de conexión con la ruta, sino porque es la conexión directa con el centro administrativo y de servicios de la localidad. Presenta las condiciones para que sobre este puedan existir servicios vinculados con hotelería, servicios generales, viveros y otras actividades que generen un impacto menor con el ambiente (ruido, olores) y sean compatibles con la calidad de la vivienda del sector y mantengan el perfil de uso residencial de baja densidad.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup.	Frente		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros



(m2)	(m)						
1000	20	1	7,5	0,6	1,2	15%	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral: obligatorio mínimo 3 m (ambos laterales) Fondo: 20 % del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar

Complementario: Equipamiento social y deportivo de pequeña y mediana escala. Hoteles y residencias. Viveros. Servicios gastronómicos. Comercio minorista

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial. Comercio mayorista. Servicio automotor

Artículo 96°: Zona Uso Mixto a Consolidar 1. UMAC1

Área comprendida en el radio “A”, ocupando las manzanas 62, 63, 64. Radio “F”, quinta 2, lote 8; quinta 1, lotes: 6, 7, 8. Sector próximo a la UMC_001 por lo que se propone como zona próxima de consolidación bajo este mismo perfil.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
360	12	1	7,5	0,6	1,2	15%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral)



							Fondo: 20% del largo del lote
--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar, talleres cat.1 y 2 y depósitos.

Complementario: Industria cat. 4 y 5 (inocuas)

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrias cat. 1, 2, 3

Artículo 97º: Zona Uso Mixto a Consolidar 2. UMAC2

Área comprendida en el Radio “E”, lotes frentistas a la Av. Indios Pampa, de las manzanas:61, 62, 77, 78, 79A, 80A. Radio “F”, lotes frentistas a la Av. Indios Pampa, de las manzanas:32, 33, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40; Quinta 4, lote 3. Sector conformado por los frentistas a la Av. Indios Pampa, desde el ingreso oeste RN35. La Av. Indios Pampa es un eje importante de la localidad, conectando infraestructura de servicios, deportivos y recreativos (terminal, parque recreativo municipal), en la zona se proyecta la construcción del polo educativo, lo que generaría una dinámica diversificada de comercios y servicios que exceden lo residencial, incluso se proyectaría viviendas con otras tipologías. También hay algunos depósitos y talleres. Actualmente es preponderante el uso residencial de baja densidad, que limita la implementación de usos mixtos compatibles actividades y dinámicas que generan la cercanía al acceso por la RN35, por lo que se propone un perfil que tienda a la mixtura y convivencia de usos.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
360	12	1	7,5	0,6	1,2	15%	Frente: admite mínimo 3m



							Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote
--	--	--	--	--	--	--	--

Usos proyectados

Permitidos: Residencial unifamiliar y multifamiliar, comercio minorista, servicios gastronómicos, talleres cat. 1.

Complementario: Equipamiento social y deportivo de pequeña y mediana escala. Culto. Hoteles y residencias. Talleres y depósitos. Servicios de transporte y comunicación. Servicio automotor cat 1. Materiales de construcción cat 1.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Industrial

Artículo 98º: Zona Reserva de Expansión Urbana a Consolidar. REUC

Sector al norte de la localidad comprendida en el Radio “A”, Quinta 1 y 2; Radio “B”, Quinta 1, 2, 3; Radio “C”, Quinta 1, lote 1; Quinta 2, lote 1; Quintas 3 y 4. Y al este de la localidad comprendiendo el radio “H”, Quinta 5, Quinta 4, lote 1, y Chacra 3, lote 4. Su habilitación para lotear está condicionada a que las zonas RAC_001 próximas tengan un 70% de consolidación. Por consolidación se entiende que sus edificaciones sean habitables y tengan las conexiones a los servicios públicos. El objetivo de dicha zona es posibilitar la incorporación de suelo urbano en cantidad y calidad. Los nuevos loteos deberán garantizar la continuidad de la traza urbana y respetar las normativas vigentes. Se debe coordinar la correcta apertura de calles y la provisión de los servicios de infraestructura.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros



300	12	1	7,5 (2 niveles)	0,6	1	20%	Frente: admite mínimo 3m Lateral: admite mínimo 3 m (1 lateral) Fondo: 20% del largo del lote
-----	----	---	-----------------------	-----	---	-----	---

Usos proyectados

- Permitidos: Residencial unifamiliar.
- Complementario: Comercio minorista, servicios básicos y esenciales.
- Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
- Prohibidos: Industrial

Artículo 99°:Zona Reserva de Expansión Urbana Restringida. REUR

Sector al norte de la localidad comprendida en la sección I, Fracción A, ocupando los lotes 2, 3, 4, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 56, 57, 58, 84, 110, 111, 151; y al este el lote 82.Zonas previstas para ampliación del núcleo urbano según el crecimiento detectado y el completamiento de las zonas residenciales. Su habilitación está condicionada a que las zonas REUC próximas tengan un 70% de consolidación. Por consolidación se entiende que sus edificaciones sean habitables y tengan las conexiones a los servicios públicos. Los indicadores, las medidas mínimas de cada lote y usos serían en principio los que tengan las zonas REUC habilitados, sin embargo, al momento de habilitar su urbanización, debe ser la O.T.P.M quien dé el dictamen final, apoyándose en instancias de asesoría por parte de la Comisión Promotora del Plan Estratégico. Actualmente se mantienen los usos existentes relacionados con producción y actividades rurales, teniendo en cuenta aplicación de la ley de fitosanitarios y lo dictaminado en la Ord. 22/2020 o en la que reemplazare dicha disposición.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de	Viviendas por	Superficie edificable, alturas y retiros
--------------------	---------------	--



lote		parcela					
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
3 Ha	-	1 de apoyo a la actividad rural	-	-	-	-	-

Usos proyectados

- Permitidos: Agrícola extensivo
- Complementario: Vivienda de apoyo a la actividad rural
- Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
- Prohibidos: Vivienda multifamiliar.

Artículo 100°:Zona Corredor de Servicios de Ruta 1.CSR1

Sector al sur de la localidad, conformado por los lotes frentistas a la Ruta Nacional 188, del radio J, manzana 55. Toda la manzana 56. Y los lotes 5, 6, 7, 21, 23, 24, 25 y 26 de la Chacra 5B. Destinado a actividades vinculadas a servicios de ruta, gastronomía, recreación y comercio, principalmente.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
2000	40	1 como complemento del uso principal	7,5	0,6	0,6	20%	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral: obligatorio mínimo 5 m en ambos laterales



							Fondo: 20 % del largo del lote
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

Usos proyectados

- Permitidos: Servicios de ruta y gastronómicos, recreación
- Complementario: Comercio ocasional y vivienda unifamiliar de apoyo a la actividad
- Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
- Prohibidos: Vivienda multifamiliar. Industrial.

Artículo 101º: Zona Corredor de Servicios de Ruta 2.CSR2

Corredor conformado por los siguientes lotes frentistas a las Rutas Nacionales 188 y 35: Sección I, Fracción A, lotes 72, 154, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 206, 207, 208, 218, 220, 221; lotes 70, 153, 184, 205, 210 hasta 140 m de profundidad. Radio “A”, manzanas 43, 61, 62; quinta 4. Radio “F”, quinta 1, lotes 2, 9 al 13, 15 al 19, 21, 23 al 3; quinta 4, lote 4; quintas 5 y 6; manzana 4, lote 4. Radio “K”, chacras 1, 6, 7 hasta 140 m de profundidad; manzanas 1, 2, 17. Corredor con un perfil mixto, que incluye usos productivos como granjas, huertas, cumplimentando los requerimientos para la habilitación de dichas actividades (SENASA). Área propicia para fomentar la reubicación de aquellos usos localizados en planta urbana que por su escala y rubro sean acordes con el carácter de “Servicio de Ruta”, mejorando la convivencia de usos en el casco urbano evitando el ingreso de transporte de carga.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
1000	20	1 como complemento del uso	7,5	0,6	0,8	20%	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral:



		principal					obligatorio mínimo 5 m en ambos laterales Fondo: 20 % del largo del lote
--	--	-----------	--	--	--	--	--

Usos proyectados

Permitidos: Talleres, depósitos, servicios de ruta y gastronómicos.
Complementario: Comercio ocasional y vivienda unifamiliar de apoyo a la actividad
Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
Prohibidos: Vivienda multifamiliar.

Artículo 102º: Zona Corredor de Servicios de Ruta 3.CSR3

Sector conformado sobre los lados norte y sur de la Ruta Nacional N°188 y sobre los lados este y oeste de la Ruta Nacional N°35, al sur del cruce con RN N°188, con una profundidad de 140 metros. Sección 1, Fracción A, Lotes 25, 26, 27, 70, 80, 82, 101, 105, 106, 107, 108. Radio “A”, manzanas 1, 2, 19, 20. Radio “D”, manzanas 1, 2, 3, 4, 8, 18, 23, Radio “I”, Chacra 4; manzanas 44, 75.

Esta zona abarca la porción del área de Corredores de Servicio que coincide con el sector de mayor vulnerabilidad a la contaminación del acuífero de Realicó, por lo que su carácter, normas específicas y usos están enfocados en la preservación del mismo.

Todas las actividades a desarrollarse sobre este deberán sujetarse a las siguientes disposiciones: contar con el Estudio de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente, previo a su instalación; restringir la extracción de agua subterránea solo para uso doméstico (no comercial); prohibición de la emisión o descarga al ambiente de todo tipo de efluentes líquidos y sus agregados sin previo tratamiento o disposición que los conviertan en inocuos para el ambiente. Se habilitan actividades de apoyo a la producción primaria y secundaria, como apoyo a la capacidad del Parque Industrial

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de	Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros
--------------------	-----------------------	--



lote							
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
4000	40	No se admite vivienda	7,5	0,6	0,8	50%	Frente: obligatorio mínimo 6 m Lateral: obligatorio mínimo 5 m en ambos laterales Fondo: 20 % del largo del lote

Usos proyectados

Permitidos: Talleres, depósitos, servicios de ruta y gastronómicos.

Complementario: Comercio. Industria

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Vivienda multifamiliar.

Artículo 103°: Zona Parque Industrial. PI

Sector comprendido en el Radio I, Quintas 13, 14, 23, 24, 25, 26.Parque Industrial Municipal

“Omar Lara” registrado en el REMPI.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
1650	33	No se admite vivienda	N/A	0,6	1	20%	Frente: obligatorio mínimo 5 m Lateral: obligatorio



							mínimo 5 m en ambos laterales Fondo: obligatorio mínimo 5 m
--	--	--	--	--	--	--	--

Usos proyectados

Permitidos: Industria

Complementario: Depósitos, servicios complementarios a la industria.

Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).

Prohibidos: Residencial

Artículo 104º: Zona Industrial. I

Sector comprendido en el Radio I, manzanas 18, 74, 75. Chacra 4.

Los Índices urbanísticos serán:

Medidas mínimas de lote		Viviendas por parcela	Superficie edificable, alturas y retiros				
Sup. (m2)	Frente (m)		Altura	FOS	FOT	CAS	Retiros
1650	33	No se admite vivienda	N/A	0,6	1	20%	Frente: obligatorio mínimo 5 m Lateral: obligatorio mínimo 5 m en ambos laterales Fondo: obligatorio mínimo 5 m

Usos proyectados

Permitidos: Industria

Complementario: Depósitos, servicios complementarios a la industria.



Usos admitidos: ver nomenclador de usos (Anexo 3).
Prohibidos: Residencial

Artículo 105°: Zona Precito Industrial 1.PRI1

Sector comprendido en el Radio “C”, Quinta 5. Perteneciente al Molino Cañuelas. Se busca preservar la localización de la actividad estableciendo controles adecuados.

Artículo 106°: Zona Precito Industrial 2. PRI2

Sector comprendido en el Radio “C”, Quinta 6, correspondientes a un sector que contiene infraestructura de acopio de cereales al norte de la localidad, cercano al Molino. Actualmente la actividad productiva está desactivada y no es factible su habilitación futura. Se proyecta un cambio de uso que sea compatible con la actividad residencial del sector más próximo. Dichas determinaciones sobre los posibles usos serán evaluadas por la O.T.P.M, en articulación con la Comisión Promotora del Plan Estratégico.

Artículo 107°: Usos Específicos. UE

Áreas destinadas a la localización de equipamientos y/o infraestructura de Educación, Esparcimiento, Servicios Urbanos, Servicios Públicos, Social y Deportivo, Sanitario, Productivo, Reserva ambiental, Tratamiento especial; vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas. El objetivo de estas zonas es mantener en funcionamiento aquellas actividades que complementan y apoyan a los usos urbanos principales, dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento. Podrán ser admitidas ampliaciones y usos complementarios, dentro de la misma parcela, siempre que estos últimos contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la O.T.P.M. En el caso de desafectación o traslado, las parcelas o fracciones resultantes se integrarán a las zonas/usos próximos previa evaluación de la O.T.P.M.

Detalle Usos y localización:

Educación	Escuela N°34
	Escuela N°222
	Escuela Comercio
	Instituto Parroquial
	Instituciones Educativas (Escuela N°249; Colegio Secundario Witralen y Centro Universitario Realicó)



Espaceimiento	Plaza Central
	Parque de Flora Autóctona
	Espaceio ferroviario parque
	Parque Infantil
	Parque Recreativo Municipal
	Aeródromo
	Plaza Bomberos
Servicios Urbanos	Municipalidad
	Terminal
	Cementerio
Servicios Públicos	Antena Televisión Cable
	Planta RSU
	Planta Tratamiento Cloacal Cavas
	Estación Transformadora APE
	Planta Agua Tratada
	Antena Telefonía Celular
	Planta Rebaje Gas
Social y Deportivo	Club Sportivo Realicó
	Infraestructura Deportiva (incluye Club Ferrocarril Oeste y complejo deportivo privado)
	Club Ferrocarril Oeste
	Club Sportivo Realicó
Sanitario	Hospital Virgilio T Uriburu
	Centro de Día Municipal
	Clínica Santa Teresita
Productivo	Sociedad Rural
	Proyectado Agropecuario
Reserva	Reserva Acuífero
Tratamiento especial	Vertedero Cielo abierto



CAPÍTULO 7: Procedimientos administrativos

Artículo 108°: Disposiciones generales referentes a las tramitaciones

Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la Municipalidad en el momento de su presentación.

Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado, de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

Para las tramitaciones que se originen en relación con esta Norma será de aplicación las disposiciones sobre presentación de planos y documentación anexa, que rijan en la materia, en jurisdicción de la Municipalidad.

Las obras que se hubiesen paralizado y que no se ajusten a los factores urbanísticos establecidos por esta Norma podrán ser continuadas previa presentación y aprobación por la Municipalidad de un plan de trabajos que precise la fecha de conclusión de las mismas. La forma y plazo para la presentación de dicha documentación serán establecidas por la O.T.P.M

Artículo 105°: Trabajos que requieren Permiso de Obra

- Inicio de nuevas construcciones.
- Ampliar, refaccionar o modificar construcciones preexistentes.
- Cerrar frentes a través de la construcción de muros.
- Instalar toldos, carteles, anuncios u otro tipo de instalaciones que requieran estructuras resistentes.
- Demoler construcciones preexistentes.



La realización de las tareas anteriormente mencionadas deberá contar con la intervención de un profesional idóneo matriculado en la Provincia.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.P.M deberá exigir la cumplimentación de todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes podrán ser admitidos para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Se respeten los topes máximos de FOT
- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.
- En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:
- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.P.M para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

Artículo 109°: Trabajos que requieren Aviso de Obra

- Construir aceras.
- Construir o modificar cierres o cercos de frente.
- Revocar o refaccionar fachadas.
- Ejecutar cualquier trabajo sobre el edificio, que no requieren permiso, cuya realización implique la colocación de vallas provisorias.
- Terraplenar y rellenar terrenos.
- Ocupar la acera con materiales.



- Renovar, modificar o refaccionar estructuras de techos.
- Desmontar o excavar terrenos.

Las tareas anteriormente mencionadas no requerirán de la intervención de profesionales quedando bajo la responsabilidad de su propietario.

Artículo 110°: Certificado de Uso Conforme

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso de suelo, de acuerdo al modelo adjunto en anexo.

La solicitud especificará:

1. Nombre y apellido del usuario
2. Ubicación de la parcela
3. Medidas y superficie de la parcela
4. Especificaciones de la actividad a desarrollar.
5. Todo otro dato que la O.T.P.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de uso conforme, el que perderá su validez a los 180 días de otorgado, si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá en inicio de ningún trámite en sede municipal que no cuente con el correspondiente certificado de uso conforme aprobado.

Artículo 111°: Certificado de subsistencia de actividades no permitidas

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no



cuenten con permiso de localización regularizada deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.P.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento, cuya validez será de 1 año.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibile por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.P.M determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo acorde a las características de la actividad para su definitiva erradicación.

Artículo 112º: Constancia de zonificación

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la expedición del certificado de uso conforme, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.-----

Realicó 31 de mayo del 2024.-



ANEXO II

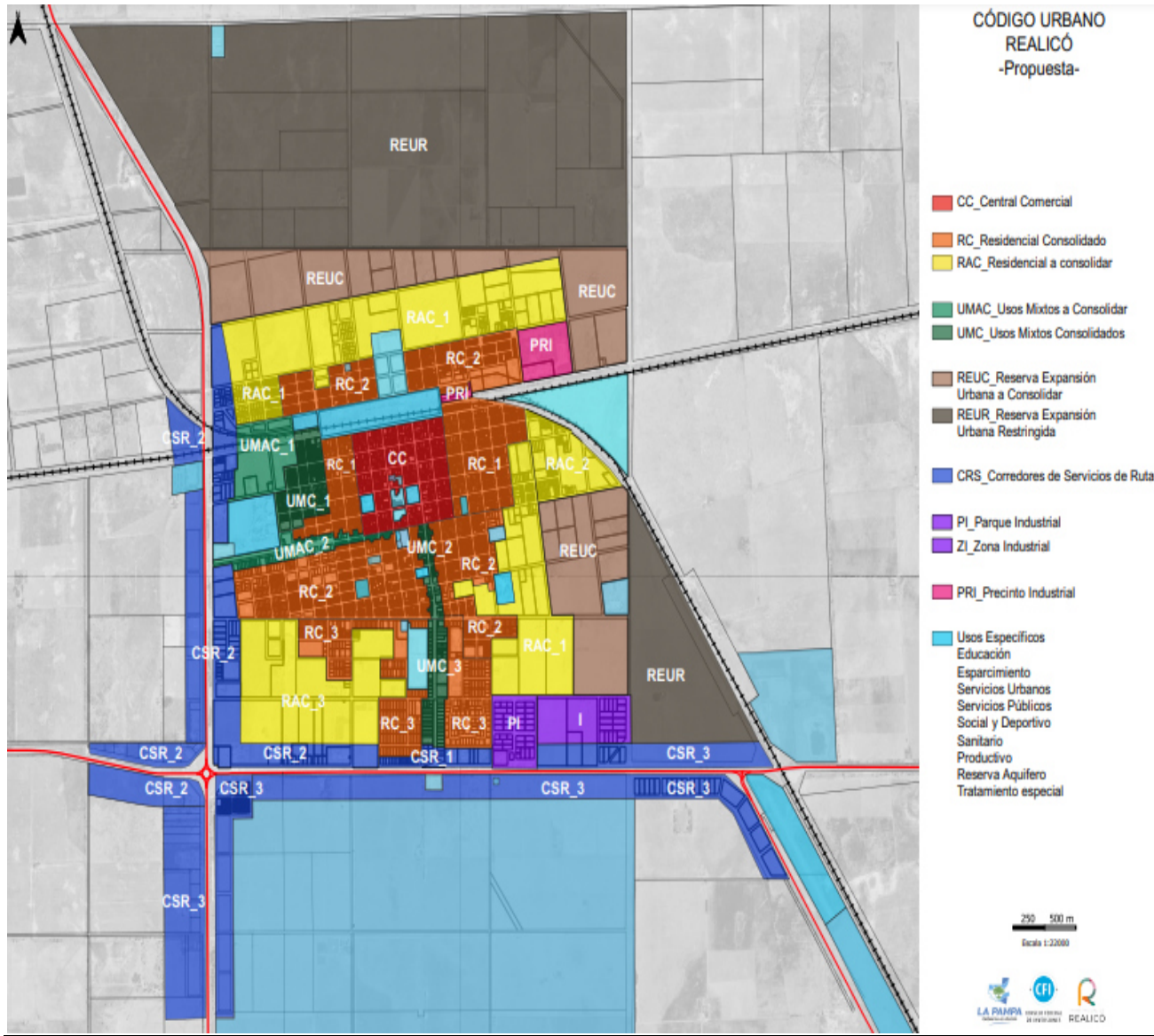
Cuadro Resumen

Se anexa a continuación y consta de nueve páginas

--



y Plano de Zonificación





ANEXO III

Nomenclador de usos

Se anexa a continuación y consta de 14 páginas





ANEXO IV

Certificado de Uso Conforme

CERTIFICADO DE USO CONFORME										
1) APELLIDO Y NOMBRE DEL PETICIONANTE:										
Domicilio:										
Finalidad por la que solicita este Certificado (A): -Transferencia de Dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión										
Uso (B):.....										
Observaciones.....										
.....										
El Presente ítem del Certificado de Uso Conforme tiene carácter de Declaración Jurada.										
(A)Tachar lo que no corresponda o agregar la indicada										
(B) Indicar el uso										
Firma del peticionante										
2) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO										
CROQUIS DE UBICACIÓN (C)			NOMENCLATURA CATASTRAL							
			EJIDO	CIRC.	RADIO	CH.	QTA.	MZ.	PARC.	PARTIDA
			Dimensiones de la parcela:							
			Frente (m):				Contra Frente (m):			
			Lado Derecho (m):				Lado Izquierdo (m):			
(C) Sobre la silueta de la Mz. Con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas										
3) UBICACIÓN DEL BIEN										
Zona:					Uso					
Predominante:					Uso Complementario:					
INDICADORES URBANISTICOS										
Uso	Cantidad de Viviendas por Parcela	FOT Máx.	FOS Máx.	CAS (%)	Retiros			Dimensiones mín. Parcelas		
					Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie	
SERVICIOS ESENCIALES										



	Agua Corrient e	Cloacas	Paviment o	Energía Eléctrica Domiciliari a	Alumbrad o Público	Gas Natural
Previstos para la Zona						
Existentes en la parcela						
4) El uso se clasifica como: PERMITIDO - PERMITIDO CONDICIONADO - PROHIBIDO (D) Según lo resuelto por la Autoridad de Aplicación. y/o HCD (Comisión Asesora Especial) (D) Tachar lo que no corresponda Fecha de vigencia del PRESENTE CERTIFICADO DE USO CONFORME: 180 días corridos (Art. XX – Código de Ordenamiento Urbano – Ordenanza HDC N° XXX) Fecha de otorgamiento						