



# CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DE 30 DE AGOSTO

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Municipalidad de Trenque Lauquen

**VOLUMEN II**  
Marco Normativo

Julio de 2019



Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial





## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



# AUTORIDADES MUNICIPALES

## MUNICIPALIDAD DE TRENQUE LAUQUEN

Intendente Municipal

**Dr. Miguel Ángel Fernández**

Director del Ente Descentralizado de 30 de Agosto

**Dr. Miguel Ángel Mulán**

## FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

Secretario General

Dr. Juan Simón Pérez

Secretario de Gobierno

Dr. Gustavo Marchabalo

Secretario de Hacienda

Cdor. Pablo Silvani

Secretaria de Producción, Agricultura, Ganadería, Pesca

Sra. Clarisa Fabris

Secretaria de Desarrollo Humano

Dra. Cristina Ferster

Secretario de Salud

Dr. Sergio Valente

Subsecretario de Obras Públicas

Ing. Miguel Bulián

Subsecretario de Servicios Públicos

Ing. Adhemar Enrietti

Subsecretario de Modernización, Ciencia y Tecnología

Sr. Marcelo Ferreyra

Director de Planeamiento

Arq. Cristian Rabasa

## CONCEJO DELIBERANTE:

Presidente

Cdor. Claudio Sergio Figal

Concejales

Cdor. Alfredo Zambiasio (Cambiemos)

Sr. Esteban Vidal (Cambiemos)

Prof. Marisol Basso (Cambiemos)

Lic. Andrea Olivera Timo (Cambiemos)

Dr. Alberto Rodríguez Mera (Cambiemos)

Sra. Adriana Velazquez (Cambiemos)

Ing. Francisco Recoulat (Cambiemos)

Dr. Ricardo Eduardo Paso (Cambiemos+)

Prof. Ana Mónica Lamaisón (Cambiemos+)

Dra. Mónica Estevez (Unidad Ciudadana)

Cdor. Pablo Larrosa (Unidad Ciudadana)

Sr. Federico Crowder (Unidad Ciudadana)

Dr. Martín Sotullo Lanz (Unidad Ciudadana)

Prof. Jorge Jordán (Frente Renovador)

Dra. Mariel Jordán (Frente Renovador)

Cdra. Laura Angelini (UNA)

Agrim. Sebastián Solimano (UNA)



## **EQUIPO TÉCNICO DE LA DPOUT – PROVINCIA de BUENOS AIRES**

**Ministro de Gobierno**

**Sr. Joaquín de la Torre**

**Director Provincial**

Dr. Agustín Sánchez Sorondo

**Directora**

Lic. Rosario Alioto

**Asistentes Técnicos**

Arq. Martín Isla  
Arq. Licia Ríos  
Arq. Ivana Merino

## **EQUIPO TÉCNICO DE LA MUNICIPALIDAD de TRENQUE LAUQUEN**

**Director de Planeamiento**

Arq. Cristian Rabasa

**Asistentes Técnicos**

Arq. Matías Benito  
Arq. Ornella Guaita De Fabio  
Arq. Carolina Marchesi

**Colaboradora**

Arq. Nadia Correa



## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I – INTRODUCCIÓN</b> .....	8
1.1 PRESENTACIÓN .....	8
1.2 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO .....	8
<b>CAPÍTULO II – DEFINICIONES</b> .....	9
2.1 GENERALIDADES .....	9
2.1.1 Alcance de las normas .....	9
2.1.2 Ámbito de vigencia .....	9
2.1.3 Definiciones de términos técnicos .....	9
<b>CAPÍTULO III - TRAMITACIONES</b> .....	14
3.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES .....	14
3.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS .....	14
3.3 SANCIONES .....	14
3.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO .....	14
3.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES .....	14
3.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN .....	15
3.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO .....	15
3.8 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE .....	15
3.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFUNCIONALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN .....	15
3.10 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL .....	16
3.11 EVALUACIÓN DE IMPACTO .....	16
3.11.1 Evaluación de Impacto Urbano (E.I.U.) .....	16
3.11.1.1 Presentación del E.I.U. ....	16
3.11.2 Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) .....	17
3.11.2.1 Presentación del E.I.A. ....	17
<b>CAPÍTULO IV - NORMAS GENERALES</b> .....	19
4.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO .....	19
4.1.1. Criterio general .....	19
4.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas .....	19
4.1.3 Nuevos amezanamientos .....	19
4.1.4 Apertura de calles .....	19
4.1.5 Parcelamiento .....	20
4.1.6 Cota de piso .....	20
4.1.7 Zonas de crecimiento urbano .....	21
4.1.8 Cesiones .....	21
4.1.8.1 Obligación de los propietarios .....	21
4.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes .....	21
4.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua .....	22
4.1.8.4 Conservación de desagües naturales .....	22
4.1.9 Propaganda .....	22
4.1.10. Régimen de propiedad horizontal .....	22
4.1.11 Subdivisión en áreas rurales .....	22
4.1.12 Parcelas menores .....	22
4.2 MORFOLOGÍA URBANA .....	22
4.2.1 Ocupación del suelo .....	22
4.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) .....	23
4.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.) .....	23
4.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.) .....	23
4.2.5 Densidad poblacional neta .....	23
4.2.5.1 Densidad potencial .....	24



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



4.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela .....	24
4.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela .....	24
4.2.6 Superficie cubierta mínima por persona .....	24
4.2.7 Volúmenes edificables .....	24
4.2.8 Altura máxima .....	25
4.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo) .....	25
4.2.9.1 Disposiciones generales .....	25
4.2.9.2 Retiro de fondo para lotes interiores .....	25
4.2.9.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles .....	26
4.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros .....	26
4.2.10 Patios .....	26
4.2.10.1 Clasificación de los patios .....	26
4.2.10.2 Patio de primera categoría .....	27
4.2.10.3 Patio de segunda categoría .....	27
4.2.10.4 Espacio Libre Urbano .....	27
4.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales .....	28
4.2.12 Muros y cercos de frente .....	28
<b>4.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS .....</b>	<b>29</b>
<b>4.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS .....</b>	<b>29</b>
<b>4.5 LÍMITES DE ZONAS URBANAS .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO V - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS .....</b>	<b>31</b>
<b>5.1 INDUSTRIAS .....</b>	<b>31</b>
5.1.1 Definición .....	31
5.1.2 Disposiciones generales .....	31
5.1.3 Clasificación de industrias .....	31
5.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1 .....	31
5.1.3.2 Industrias Incómodas - Categoría 2 .....	31
5.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3 .....	31
5.1.4. Procedimiento para instalación de establecimientos industriales: .....	32
5.1.4.1 Certificado urbanístico .....	32
5.1.4.2 Categorización .....	32
5.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª Categoría .....	32
5.1.5 Homologación de zonas con Ley de Industrias N° 11.459/93 .....	32
<b>5.2 TALLERES .....</b>	<b>33</b>
5.2.1 Disposiciones generales .....	33
5.2.2 Clasificación de los talleres del automotor .....	33
5.2.2.1 Talleres: Categoría 1 .....	33
5.2.2.2 Talleres: Categoría 2 .....	33
5.2.2.3 Talleres: Categoría 3 .....	33
<b>5.3 DEPÓSITOS .....</b>	<b>34</b>
5.3.1. Clasificación de los depósitos .....	34
5.3.1.1 Depósitos Inocuos. Categoría 1 .....	34
5.3.1.2 Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3 .....	34
<b>5.4 PRESTACIÓN DE SERVICIOS .....</b>	<b>34</b>
5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1 .....	34
5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2 .....	34
<b>5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>34</b>
5.5.1 Categoría 1 .....	34
5.5.2 Categoría 2 .....	34
5.5.3 Categoría 3 .....	34
<b>5.6 USOS VARIOS .....</b>	<b>35</b>
5.6.1 Hotelería .....	35
5.6.2 Hoteles alojamiento .....	35
5.6.3 Cabañas .....	35
5.6.4 Urbanizaciones especiales .....	35
5.6.5 Galerías comerciales .....	36
5.6.6 Locales de esparcimiento nocturno .....	36



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



5.6.7 Centrales de servicios públicos .....	36
5.6.8 Templos .....	36
5.6.9 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja y caballerizas .....	36
5.6.10 Feedlot/ engorde de hacienda bovina en corral .....	36
5.6.11 Almacenaje de granos - silos.....	37
5.6.13 Hangares.....	37
5.6.14 Clubes de campo .....	37
5.6.15 Servicios fúnebres .....	37
5.6.16 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones .....	38
5.6.17 Estaciones de servicios .....	38
5.6.18 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado .....	38
5.6.19 Industrias extractivas .....	38
5.6.20 Antenas .....	39
5.6.21 Depósitos de agroquímicos.....	39
<b>5.7 USOS PUNTUALES .....</b>	<b>39</b>
<b>5.8 USOS ESPECÍFICOS .....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO VI - MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>40</b>
<b>6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES .....</b>	<b>40</b>
<b>6.2 MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO .....</b>	<b>40</b>
6.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario .....	40
6.2.2 Zonas de parcelamiento y/o edificación obligatorios.....	41
6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario.....	41
6.2.4 Reservas para ampliación urbana .....	41
<b>CAPÍTULO VII - CONDICIONES AMBIENTALES.....</b>	<b>42</b>
<b>7.1 CONCEPTO .....</b>	<b>42</b>
<b>7.2 DEFINICIONES DE TERMINOS TÉCNICOS.....</b>	<b>42</b>
<b>7.3 NORMAS DE APLICACIÓN .....</b>	<b>42</b>
<b>7.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS.....</b>	<b>43</b>
<b>7.5 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO VIII - NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>44</b>
<b>8.1 OBJETIVOS GENERALES .....</b>	<b>44</b>
<b>8.2. CONCEPTO.....</b>	<b>44</b>
<b>8.3 ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>44</b>
<b>8.4 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO .....</b>	<b>45</b>
<b>8.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL .....</b>	<b>45</b>
<b>8.6 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS .....</b>	<b>45</b>
<b>8.7 FORESTACIÓN .....</b>	<b>45</b>
8.7.1 Generalidades .....	45
8.7.2 Prohibiciones.....	45
8.7.3 Definiciones .....	46
8.7.4 Forestación en los espacios públicos .....	46
8.7.5 Responsabilidades .....	46
8.7.6 Alcances de la obligación .....	46
8.7.7 Plantación y reposición .....	46
8.7.8 Especies arbóreas.....	46
8.7.9 Eliminación o sustitución de árboles y poda.....	46
8.7.10 Disposición de los ejemplares .....	47
8.7.11 Colocación de canteros y veredas.....	47
8.7.12 Provisión de los ejemplares.....	47
8.7.13 Obligación de reposición .....	47
8.7.14 Poda o extracción.....	47
8.7.15 Tramitación .....	47
8.7.16 Sanciones y/o multas.....	47
8.7.17 Incremento del patrimonio forestal público.....	48
8.7.18 Responsabilidad solidaria .....	48



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



<b>8.8 ACERAS</b> .....	48
8.8.1 Prohibición de construcción sobre las aceras.....	48
8.8.2 Prohibición de ocupación de la acera .....	48
8.8.3 Accesibilidad en las aceras.....	48
<b>8.9 PUBLICIDAD</b> .....	49
<b>8.10 ILUMINACIÓN</b> .....	49
<b>8.11 SEÑALIZACIÓN</b> .....	49
<b>8.12 MOBILIARIO URBANO</b> .....	49
<b>8.13 CERCOS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL</b> .....	49
<b>8.14 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES</b> .....	50
8.14.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural.....	50
8.14.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal.....	50
<b>8.15 TOLDOS</b> .....	50
<b>8.16 MARQUESINAS</b> .....	50
<b>CAPÍTULO IX – NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO</b> .....	51
<b>9.1 OBJETIVOS GENERALES</b> .....	51
<b>9.2 VALORES PATRIMONIALES</b> .....	51
<b>9.3 ZONAS DE PRESERVACIÓN Y BIENES PATRIMONIALES</b> .....	51
<b>9.4 PROCEDIMIENTO PARA LA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO</b> .....	51
<b>CAPÍTULO X - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN</b> .....	52
10.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL .....	52
10.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD.....	52
10.3 ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA.....	52
10.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN .....	53
10.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES .....	53
<b>CAPÍTULO XI – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS</b> .....	54
11.1 DELIMITACIÓN CATASTRAL .....	54
11.2 NOMENCLADORES – ENUNCIACIÓN DE MANZANAS. ....	58
<b>CAPÍTULO XII – ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS: HOJAS DE ZONA</b> .....	64
<b>CAPÍTULO XIII – CLASIFICACIÓN DE USOS</b> .....	91
13.1 PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS .....	92



# CAPÍTULO I – INTRODUCCIÓN

## 1.1 PRESENTACIÓN

El presente documento, que se encuadra como VOLUMEN II, corresponde al Código de Zonificación de la localidad de 30 de Agosto. Configura el marco normativo actual y es el resultado del análisis y diagnóstico de varios componentes, entre ellos la normativa anterior (Ordenanza N°759/93).

De la misma forma, el presente volumen es una adecuación del marco normativo vigente del Código de Zonificación de la ciudad de Trenque Lauquen (Ordenanza N°3465/10 y modificatorias), de donde se toman los criterios generales y se adapta a las nuevas zonas y áreas de la localidad de 30 de Agosto.

## 1.2 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

El documento realizado corresponde a dos instrumentos de aplicación, construidos en el marco del DL N°8912/77, y se compone de dos volúmenes separados:

### **VOLUMEN I: Plan de Ordenamiento Urbano de 30 de Agosto**

Incluye el diagnóstico urbano, lineamientos, escenario ideal (modelo deseado) y la enumeración de programas y proyectos.

Este documento contiene el resultado del análisis y el diagnóstico urbano, que fue ajustado luego de la presentación pública en una Jornada de Participación Ciudadana.

Incluye también la evaluación y la propuesta de readecuación de la normativa de 1993, la imagen de la ciudad ideal; y la enumeración de Programas y Proyectos que deberán contribuir a encauzar el desarrollo ordenado y equilibrado del núcleo urbano y la nueva Zona Industrial propuesta.

### **VOLUMEN II: Código de Zonificación de 30 de Agosto**

Corresponde al presente documento y es el marco normativo del trabajo realizado.



## CAPÍTULO II – DEFINICIONES

### 2.1 GENERALIDADES

#### 2.1.1 Alcance de las normas

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos referidos a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

#### 2.1.2 Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas, complementarias e industriales de la localidad de 30 de Agosto.

#### 2.1.3 Definiciones de términos técnicos

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota  $\pm 0.00$  de la acera.

##### AMPLIAR

Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

##### ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Zonas destinadas a la localización de usos agropecuarios intensivos (preferentemente agroecología y producciones orgánicas), espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbana y rural.

##### ÁREA RURAL

La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal y otros.

##### ÁREA URBANA

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

##### BLOQUE

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

##### CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

##### COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S)

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 de agua por el suelo.

##### CORREDOR COMERCIAL

Destinado al concentrar el equipamiento comercial, institucional, financiero, administrativo, consolidando un uso intenso y permanente de actividades, alentando la inversión privada para la localización de actividades acordes. Siendo compatible con el uso residencial.

##### DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificable.

##### DISTRITO

Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asignan normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

### ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

### ESPACIO LIBRE URBANO

Espacio urbano no edificado que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

### ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos, pensiones y hoteles.

### FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

### FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

### LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Límite o paramento exterior de un edificio.

### LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

### LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA

La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

### LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA

La que une la Línea Municipal con la línea divisoria de fondo.

### LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)

Línea de deslinde establecida por el municipio que separa el dominio público del privado.

### LOCAL

Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

### LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE

Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

### LOCAL DE PRIMERA CLASE

Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.

### LOCAL DE SEGUNDA CLASE

Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, Cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

### LOCAL DE TERCERA CLASE

Local que puede iluminar artificialmente y debe ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos X. etc.

### LOCAL DE CUARTA CLASE

Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches, etc.

### LOCAL DE QUINTA CLASE

Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### LOCAL HABITABLE

El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

### MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.

### MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

### NIVEL DE VEREDA

Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

### NIVEL DE LA PARCELA

Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

### OCUPACIÓN DEL SUELO

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

### O.T.M.

Abreviatura de Oficina Técnica Municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial en el Partido de Trenque Lauquen.

### PARCELA - PREDIO - LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

### PATIO

Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

### PATIO APENDICULAR

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

### PATIO DE FONDO

Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

### PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

### PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

### PATIO INTERNO

Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

### PLANTA LIBRE

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

### RETIRO DE FRENTE

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### RETIRO DE FONDO

Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

### RETIRO LATERAL

Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

### RECICLAR / TRANSFORMAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

### RECONSTRUIR

Volver a construir o reparar un espacio destruido o deteriorado con el objeto que quede igual y con la misma función que la construcción original.

### REFUNCIONALIZAR

Volver a construir o reparar un edificio destruido o deteriorado con el objeto de otorgarle un funcionamiento diferente al original.

### REFORMAR

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

### SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial.

### USOS DEL SUELO

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

### USO PREDOMINANTE

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

### USO COMPLEMENTARIO

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

### USO ADMITIDO

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

### USO NO CONFORME

Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

### USO CONDICIONADO

Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

### USO PROHIBIDO

Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

### USO ESPECÍFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

### VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### ZONA

Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

### ZONIFICACIÓN

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.

### ZONA CENTRAL

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades, y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

### ZONA DE ESPARCIMIENTO

La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

### ZONA INDUSTRIAL

La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento. Dentro de esta zona se incluye a los sectores industriales planificados.

### ZONA INDUSTRIAL MIXTA

La destinada a localización de talleres categoría 1, 2 y 3, industrias de primera y segunda categoría, transporte de carga y logística, etc. Se desarrollan también usos residenciales y de prestación de servicios como complementarios de los usos dominantes.

### ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIONES URBANAS

Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

### ZONA RESIDENCIAL

La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.



### CAPÍTULO III - TRAMITACIONES

#### 3.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Decreto Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

#### 3.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

#### 3.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V del DL N°8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, y en el Código de Faltas Municipal, e ingresarán a la cuenta de rentas generales.

#### 3.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar
- f) Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá el 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 urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuese utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente, o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

**No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.**

#### 3.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre 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.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.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.

### 3.6 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 correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.**

### 3.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

### 3.8 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se regirán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

### 3.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFUNCIONALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del DL N°8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S. si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M. la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N°11.459/93 y su reglamentación.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b) 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.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.



### 3.10 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°531/19.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N°11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°531/19, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo V, inciso 5.1.5.

### 3.11 EVALUACIÓN DE IMPACTO

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente N°11.723, por el presente Código y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según corresponda por el tipo de proyecto en el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo permanente y control.

#### 3.11.1 Evaluación de Impacto Urbano (E.I.U.)

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este Código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>) ubicados dentro del Área Urbana.
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Emprendimientos habitacionales que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela mayor de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m<sup>2</sup>) y/o superficie cubierta de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial N°12.573/01 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Supermercados con una superficie cubierta mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial N°12.573/01 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.

##### 3.11.1.1 Presentación del E.I.U.

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



- e) Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
  - Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 1.000m de la parcela objeto de la intervención.
  - Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas aledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
  - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
  - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
  - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
  - Foto de maqueta volumétrica que incluya las construcciones de las manzanas.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- j) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- k) Matriz de Evaluación de Impacto.
- l) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas .

### 3.11.2 Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.)

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectarse potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

#### 3.11.2.1 Presentación del E.I.A.

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, etc., así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.



## CAPÍTULO IV - NORMAS GENERALES

### 4.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO

#### 4.1.1. Criterio general

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el DL N°8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N°1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

#### 4.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas

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 básicos:

- 1) Se asegure, la nivelación del terreno atendiendo la correcta evacuación del agua de lluvia, la dotación de agua potable, la eliminación de excretas por red o garantizando la no contaminación de la fuente de aprovisionamiento de agua cuando no exista red. La provisión de red energía eléctrica.
- 2) En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica de los predios.
- 3) Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia, la que estará a cargo del emprendedor.

#### 4.1.3 Nuevos amezanamientos

Los nuevos amezanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amezanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente. La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario. Asimismo, se establecerán las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a la Zonificación. Será de aplicación lo establecido en 4.1.8.

#### 4.1.4 Apertura de calles

Todo proceso de Ampliación Urbana, Completamiento de Tejido Urbano, Parcelamiento de Fracciones o Chacras ubicadas en las áreas urbanas y complementarias; y/o materialización del uso mediante localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario. **El municipio definirá en cada caso la proyección de calles existentes no aprobando ningún expediente de obra que se sitúe en la proyección de las mismas.**

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° del DL N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario N°1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Código o la O.T.M. determine otro ancho.

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevos trazados.
- d) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Ampliación Urbana.
- e) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2° y 3° del Decreto N°1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

### 4.1.5 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- 2) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

### 4.1.6 Cota de piso

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la Oficina Técnica Municipal.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 4.1.7 Zonas de crecimiento urbano

Las zonas o sectores de crecimiento urbano previstos son:

- a) Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.
- b) En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.
- c) Para sectores de Completamiento de Tejido se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos integrales de conjuntos habitacionales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.
- d) Para Sectores de Reserva para Ampliación Urbana son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N°8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según criterios del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según los establecido en 4.1.2.

La localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

### 4.1.8 Cesiones

#### 4.1.8.1 Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto N°1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º del DL N°8.912/77, en el Decreto N°1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

#### 4.1.8.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al DL N°8.912/77 rige el artículo 57º del mismo.

Asimismo, se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código y los que establezcan los estudios particularizados que pudiera efectuar el Municipio.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 4.1.8.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59° del DL N°8.912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549 /83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

### 4.1.8.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N°6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario N°11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbanas y Complementarias definidas por este Código.

### 4.1.9 Propaganda

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Ley N°7.428).

### 4.1.10 Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación el régimen vigente según lo establecido por el Código Civil y Comercial, en su Título V: Propiedad Horizontal.

### 4.1.11 Subdivisión en áreas rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

### 4.1.12 Parcelas menores

Sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7° del Decreto N°1.549/83.

**Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural y la utilización del Art. 7° del Decreto N°1.549/83 para autorizar parcelamientos destinados al uso residencial o producción rural intensiva aunque cuenten con estudio agroeconómico que fundamente la solicitud de dimensiones menores a las reglamentarias establecidas en este Código.**

## 4.2 MORFOLOGÍA URBANA

### 4.2.1 Ocupación del suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

### 4.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi - cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0,60m medidos desde el plano límite de la edificación.

### 4.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0,60m medidos desde el plano límite de la edificación.
- b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- d) La caja de ascensores y escaleras se computará solo en planta baja.

### 4.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)

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 Hojas de Zona (Capítulo XII), a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

### 4.2.5 Densidad poblacional neta

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), sólo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas se regirán por el Artículo 37º del Decreto Ley N°8.912/77 y su Decreto Reglamentario.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 4.2.5.1 Densidad potencial

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales .

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

### 4.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

Número de habitantes: Superficie de la parcela (m<sup>2</sup>) por densidad neta (hab./m<sup>2</sup>):

$$\text{N}^\circ \text{ hab.} = \text{dens.}[\text{hab./m}^2] \times \text{sup.}[\text{m}^2]$$

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m<sup>2</sup>.

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

El mínimo de habitantes computable para la modalidad residencial de cabañas o establecimientos turísticos del tipo Apart-Hotel destinados al alojamiento temporario, será de cuatro (4) personas por unidad.

### 4.2.5.3 Cantidad máxima 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 (300m<sup>2</sup>) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

### 4.2.6 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes:15 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes:12 m <sup>2</sup> /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes:18 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes:15 m <sup>2</sup> /persona

### 4.2.7 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.



### 4.2.8 Altura máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Hojas de Zona. Quedará a criterio de la O.T.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 cumplieren todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten, debiendo ser aprobada mediante Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.

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

### 4.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)

#### 4.2.9.1 Disposiciones generales

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 3,00m.

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 las siguientes características:

- a) Se podrá ocupar todo el fondo del lote.
- b) Altura máxima del techo inclinado en la cumbrera de 3,50m.
- c) Altura máxima del techo plano, incluido el parapeto para no generar vistas a linderos, de 3,50m.
- d) Sobre estas alturas sólo se permiten conductos de ventilación o humos.
- e) Esta construcción tendrá una profundidad máxima de 7,00m sumando la superficie cubierta y semicubierta; y no podrá ser accesible.
- f) El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el porcentaje de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.
- g) Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

Quedan exceptuados de la formación del centro libre de manzana:

- a) 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.
- b) No será de aplicación la norma general establecida en aquellas parcelas en las que se materialice el uso residencial de carácter temporario (cabañas), exigiéndose en las mismas un retiro de fondo igual a 3,00m.

#### 4.2.9.2 Retiro de fondo para lotes interiores

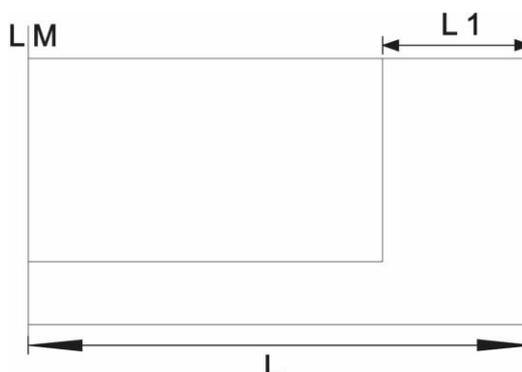
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública. Se aplicará el siguiente esquema:

- Para  $L_1 = 10$  m. no se exige fondo.
- Para  $L_1 = 10$  m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.
- Para  $L_1 =$  Mayor de 20 m. se aplica la fórmula  $= 3 + [0,3 (L-20)]$ .



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



En caso 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.

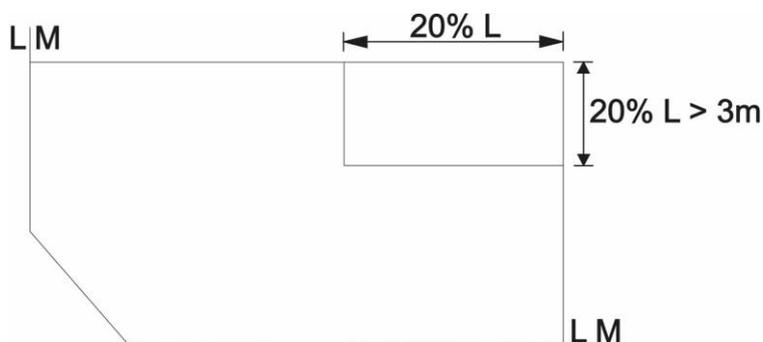
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

### 4.2.9.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles

Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal 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.

### 4.2.9.4 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 3,00m, éste será el retiro mínimo.

## 4.2.10 Patios

### 4.2.10.1 Clasificación de los patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- Patio de primera categoría.
- Patio de segunda categoría.
- Espacio libre urbano.



### 4.2.10.2 Patio de primera categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano, en tanto esté conectado mediante uno de sus lados al Espacio Libre Urbano.

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16,00m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 4,00m y uno de sus lados deberá estar conectado al Espacio Libre Urbano.

### 4.2.10.3 Patio de segunda categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase: Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10,00m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2,50m.

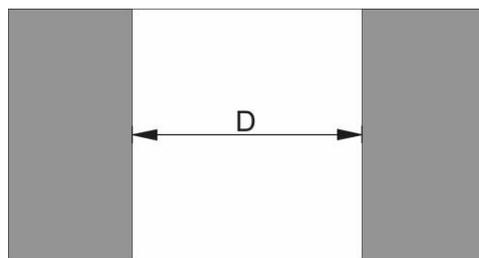
### 4.2.10.4 Espacio Libre Urbano

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase).

Conforman el espacio libre urbano:

- 1) El espacio de la vía pública.
- 2) El centro libre de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3,00m.
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (D) entre paramentos verticales (H), sea como mínimo de 6,00m y cumpla con la siguiente relación:  $D = H \geq 6,00m$

2



En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (H) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

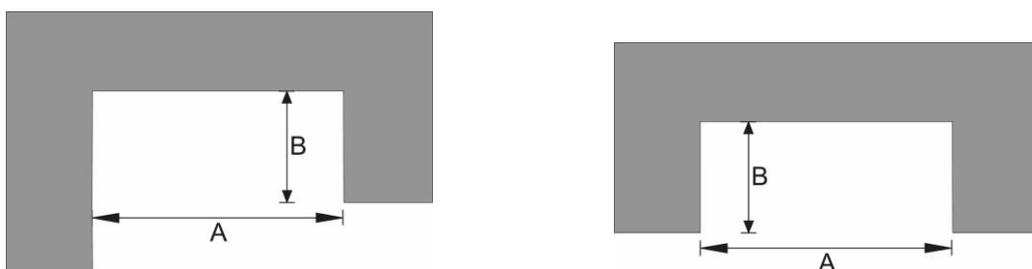
5) El patio apendicular, considerando como tal:

- a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3,00m.

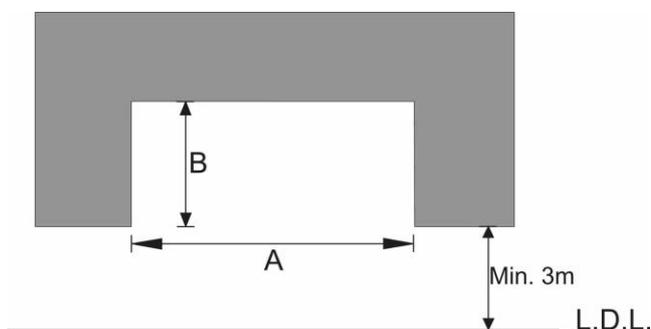


## Código de Zonificación de 30 de Agosto

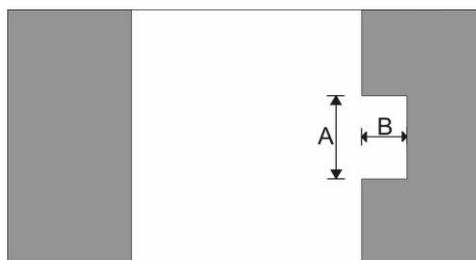
Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



- b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3,00m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación:  $A \geq 2 B$



- c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber:  $A \geq 2 B$



### 4.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las Hojas de Zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

### 4.2.12 Muros y cercos de frente

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente se materializarán preferentemente con cerco vivo, y no podrán tener muros que excedan de 3,00m de altura, exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 3,00m como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.



### 4.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de desagües pluviales, agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 4.2.5. de este Código, el DL N°8.912/77 y su Decreto Reglamentario N°1.549/83.

### 4.4 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:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 18,00m<sup>2</sup>.
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25,00m<sup>2</sup>, 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.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3,50m<sup>2</sup> por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
  - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
  - b) Vivienda unifamiliar transitoria destinada al turismo (cabañas): un módulo por cada unidad.
  - c) Vivienda multifamiliar: 3,50m<sup>2</sup> por habitante. Módulo mínimo = 25,00m<sup>2</sup>.
  - d) Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
  - e) Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50,00m<sup>2</sup> de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250,00m<sup>2</sup>.
  - f) 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.
  - g) Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
  - h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.
  - i) Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
  - j) Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100,00m<sup>2</sup> de superficie cubierta a partir de 500,00m<sup>2</sup> y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
  - k) En edificios comerciales: un módulo cada 100,00m<sup>2</sup> de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250,00m<sup>2</sup>.

En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150,00m<sup>2</sup> cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones los mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

- 6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Artículo 3.9.
- 7) 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.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



- 8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,50m<sup>2</sup> de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200,00m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.
- 9) La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:
- La superficie cubierta máxima será de 30,00m<sup>2</sup> y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3,50m.
  - La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
  - Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

### 4.5 LÍMITES DE ZONAS URBANAS

En las parcelas frentistas de una calle que es límite de dos zonas distintas, estas podrán incrementar los indicadores urbanísticos por los correspondientes a los de mayor jerarquía, cuando se trate de dos zonas residenciales distintas. Para el resto de las zonas, dentro del límite del área urbana, en todos los casos podrán autorizarse usos permitidos al de la zona de mayor jerarquía, de acuerdo a la evaluación que realice la Oficina Técnica Municipal (O.T.M.) oportunamente. Para su autorización deberá presentarse un proyecto en la Dirección de Obras Particulares que lo someterá a la Oficina Técnica Municipal (O.T.M.) quien se expedirá en un plazo máximo de 15 días hábiles desde su presentación.



## **CAPÍTULO V - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

### **5.1 INDUSTRIAS**

#### **5.1.1 Definición**

De acuerdo al Decreto Reglamentario N°531/19 y conforme a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley N°11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

#### **5.1.2 Disposiciones generales**

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley N°11.459/93 y la Ley N°15.107/18 (modifica Art. 11) y su Decreto Reglamentario N°531/19 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

#### **5.1.3 Clasificación de industrias**

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Industrias inocuas - Categoría 1.
- b) Industrias incómodas - Categoría 2.
- c) Industrias peligrosas - Categoría 3.

##### **5.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1**

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

##### **5.1.3.2 Industrias Incómodas - Categoría 2**

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, no contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

##### **5.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3**

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley Provincial N°11.459/93 (Ley N°15.107/18 modifica Art. 11) y su Decreto Reglamentario N°531/19.

### 5.1.4. Procedimiento para instalación de establecimientos industriales:

#### 5.1.4.1 Certificado urbanístico

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

#### 5.1.4.2 Categorización

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Decreto N°531/19) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido, será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación Provincial.

#### 5.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª Categoría

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley N°11.459/93 y su Decreto Reglamentario N°531/19, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

#### 5.1.5 Homologación de zonas con Ley de Industrias N°11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 40° y 41° de la Ley N°11.459/93 y su Decreto Reglamentario N°531/19 (Anexo I, Artículo 6°), se establece la siguiente equivalencia de zonas:

### LOCALIDAD de 30 DE AGOSTO

SEGÚN LEY N°11.459/93 – Decreto N°531/19	SEGÚN CÓDIGO
ZONA A: Residencial exclusiva	C.A. - C.C.
ZONA B: Residencial mixta	R. - Z.A - Z.A.1 - R.M.
ZONA C: Industrial exclusiva	Z.I. - Z.I.M.
ZONA D: Rural	A.C.1 - A.C.2 - A.R.

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos permitidos y prohibidos (ANEXO IV).



### 5.2 TALLERES

#### 5.2.1 Disposiciones generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50m, debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes. Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,60m de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

#### 5.2.2 Clasificación de los talleres del automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Talleres Categoría 1.
- b) Talleres Categoría 2.
- c) Talleres Categoría 3.

##### 5.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios:

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

##### 5.2.2.2 Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico:

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 que no excedan los 4.000 kg.

II – Gomerías:

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

##### 5.2.2.3 Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura:

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

II - Taller integral:

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg.: máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.



### 5.3 DEPÓSITOS

#### 5.3.1. Clasificación de los depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuos - Categoría 1.
- b) Incómodos - Categoría 2.
- c) Peligrosos - Categoría 3.

##### 5.3.1.1 Depósitos Inocuos. Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales. Incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

##### 5.3.1.2 Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

Depósitos de agroquímicos: Ver Artículo 5.6.21.

### 5.4 PRESTACIÓN DE SERVICIOS

#### 5.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

#### 5.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

### 5.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

#### 5.5.1 Categoría 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150m<sup>2</sup>, sin acopio, a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

#### 5.5.2 Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2.

#### 5.5.3 Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.



### 5.6 USOS VARIOS

#### 5.6.1 Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas.

Los establecimientos, y su clasificación y categorización, se regirán por la normativa vigente en materia de regulación de la actividad turística en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

#### 5.6.2 Hoteles alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro (24) horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el área rural.

#### 5.6.3 Cabañas

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada. Las superficies mínimas de parcelas para la localización de estos establecimientos, así como la cantidad de cabañas admitidas, se encuentran determinadas en las correspondientes Hojas de Zona.

#### 5.6.4 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3.500m<sup>2</sup> o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de proyectos urbanísticos de carácter integral, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

- 1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).
- 2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
- 4) Continuidad de vías de circulación principal.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

### 5.6.5 Galerías comerciales

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

### 5.6.6 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos.
- Confeitería bailable, disco.
- Bailanta, instalaciones para mega-eventos.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales y provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

### 5.6.7 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Compañías Telefónicas, Telefonía Celular, Correo Argentino, Correos Privados, Policía, Bomberos, Compañía de Gas, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

### 5.6.8 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

### 5.6.9 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja y caballerizas

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas en este Código, según las disposiciones específicas, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000m del límite del ejido urbano.

### 5.6.10 Feedlot/ engorde de hacienda bovina en corral

Son los establecimientos rurales dedicados a la producción intensiva de ganado mediante el encierro y alimentación de la dieta balanceada.

Se podrán localizar exclusivamente en el Área Rural, a distancias superiores a 1.000m del ejido urbano.

Se deberá presentar solicitud de localización con determinación de la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado. Se deberán prever medidas de mitigación



de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación.

Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

### 5.6.11 Almacenaje de granos - silos

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante. Se regirán por el Decreto Provincial N°96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley N°12605/01.

**Los silos y las instalaciones anexas que se encuentren en áreas no permitidas (especialmente en las zonas urbanas) tendrán un plazo máximo de cinco (5) años para su relocalización en zonas permitidas, a partir de la convalidación provincial de la presente Ordenanza.**

### 5.6.12 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por la presente Ordenanza de Zonificación y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10,00m de los límites del predio.
- b) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- f) Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos, y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

### 5.6.13 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en Área Rural y en la Zona Industrial a una distancia mínima mayor o igual a 2,00 kilómetros del área urbana y de las Zonas de Reserva de Ampliación Urbana (RAU). Podrán incluir taller de reparaciones.

### 5.6.14 Clubes de campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley N°8.912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario N°9.404/86, y podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural.

### 5.6.15 Servicios fúnebres

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 5.6.16 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de descanso y recreación de choferes. Deberán resolver el tratamiento de efluentes líquidos y la disposición de residuos sólidos dentro del predio.

### 5.6.17 Estaciones de servicios

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia.

Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

### 5.6.18 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural deberán emplazarse en el Área Rural, Zonas Industriales, o en las Zonas donde estén permitidas, y se rigen por la Legislación Nacional.

En un radio menor a 1.000m del Área Urbana y de las zonas destinadas a Reserva de Ampliación Urbana, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental.

### 5.6.19 Industrias extractivas

A esos fines se encuadran: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas de las áreas urbanas y complementarias y serán reguladas en forma específica.

Las nuevas explotaciones, – o la ampliación de las existentes -, solo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida por autoridad competente si se cumplen las indicaciones establecidas y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de proyecto de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras deprimidas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio una vez cesada la actividad.

Para la habilitación de Hornos de ladrillo será necesario cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15cm.
- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a los 30cm.
- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.
- Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, exigen aprobación de la O.T.M. con estudio de impacto del área de emplazamiento. A esos fines se encuadran en los lineamientos generales expresados en este punto.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 5.6.20 Antenas

Para la radicación de antenas (tramitación, ubicación, zonas permitidas, etc.) regirán los criterios que establezca la O.T.M., hasta tanto el Honorable Concejo Deliberante de Trenque Lauquen sancione la ordenanza específica que actualmente se encuentra en estudio.

### 5.6.21 Depósitos de agroquímicos

Sólo podrán localizarse en Área Rural (A.R.), Zona Industrial (Z.I.) y Zona de Acceso (Z.A.) ligada a la Zona Industrial (Z.I.). En todos los casos sólo podrán ubicarse a una distancia no menor a 5.000m de las Áreas Urbanas, o 1.500m de las Áreas Complementarias.

Se regirán por la Ley Provincial N°10.699/88 y las Ordenanza Municipales vigentes en la materia.

## 5.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva. Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

## 5.8 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados. Los predios correspondientes a los Cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.



## **CAPÍTULO VI - MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES**

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del Conjunto Urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.

### **6.2 MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

**1) Los que necesitan declaración específica:**

- Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

**2) Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación:**

- Los sectores para Ampliación Urbana fijados por el código de Zonificación.

#### **6.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario**

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana de la Infraestructura necesaria y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un más racional ejercicio de los usos predominantes.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 6.2.2 Zonas de parcelamiento y/o edificación obligatorios

La declaración de una zona de parcelamiento y/o edificación obligatorios afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar. La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 84° al 88 del DL N°8.912/77 (T.O N°3.389/87) y su modificatoria (Ley 14.449/13), y será mediante Ordenanza, previo informe de la O.T.M.

La declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

### 6.2.3 Zonas de englobamiento parcelario

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria).

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91° del DL N°8.912/77.

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el código y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

### 6.2.4 Reservas para ampliación urbana

Las ampliaciones urbanas deberán encuadrarse en los Art. 14° a 18° del Decreto Ley N°8.912/77; mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en el presente código y de las que surjan del estudio particularizado para la reserva de ampliación urbana según lo estipulado en el Artículo 4.1.3.

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso que la municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de calle.



## CAPÍTULO VII - CONDICIONES AMBIENTALES

### 7.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico – ambiental.

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

### 7.2 DEFINICIONES DE TERMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley N°11.723/95.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiéndose por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

### 7.3 NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

Las leyes nacionales y provinciales que rigen la temática se encuentran en las páginas web de los organismos públicos actuales:

<http://www.opds.gba.gov.ar/normativas-provinciales>

<http://amb.ambiente.gob.ar/normativa-ambiental/>

Ley Provincial N°11.347/92 y su Decreto Reglamentario N°450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

La Ley Provincial N°11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto N°8.751/77 T.O. y N°8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N°11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial N°5.965 y el Decreto N°11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

Ley Provincial N°6.253/60 y Decreto Reglamentario N°11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

La Ley Nacional N°25.675/02 (Ley General del Ambiente) sobre presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente.

Ley Nacional N°20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

La Ley Nacional N°24.051/92 de Residuos Peligrosos.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 7.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se ejecuten, a los Convenios que realice el Municipio con los organismos nacionales y provinciales competentes, y a las posibilidades reales de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Ruidos molestos.
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones.

Asimismo, las Ordenanzas Municipales que regulan en la materia y que son congruentes con las leyes nacionales y provinciales vigentes, y se encuentran en la página web del Honorable Concejo Deliberante de Trenque Lauquen:

<http://hcdtrenquelauquen.com/medio-ambiente/>

### 7.5 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en la Dirección de Obras Particulares, en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) y Evaluación de Impacto Urbano (E.I.U.) en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.



# CAPÍTULO VIII - NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

## 8.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público del Área Urbana, las Áreas Complementarias y el Área Rural entorno a la localidad de 30 de Agosto.

## 8.2. CONCEPTO

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil, el Decreto Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo N°8.912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, bulevares, plazas, plazoletas, parques y lagunas.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- a) Potenciar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía.
- b) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento.
- c) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- d) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental.
- e) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, que se definan como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- f) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano-ambiental.

## 8.3 ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO

En la ejecución de todas las obras públicas y las privadas (de pública concurrencia) se evitará la generación de barreras arquitectónicas, en cumplimiento de la legislación vigente (nacional, provincial y municipal), debiendo incorporar, como un componente más dentro del proceso de diseño, los criterios y conceptos de accesibilidad, diseño universal y diseño para todos.

El espacio público deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de todas personas.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán ser accesibles. En el caso de obras construidas y con dificultad para la readecuación del acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

Ley Nacional N° 22.431/94 y N°24.314/94, y Decreto N°914/97 sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Ley Provincial N°10.592 sobre un régimen básico e integral para las personas con discapacidad.

Asimismo, las Ordenanzas Municipales que regulan en la materia y que son congruentes con las leyes nacionales y provinciales vigentes, y que se encuentran en la página web del Honorable Concejo Deliberante de Trenque Lauquen:

<http://hcdtrenquelauquen.com>



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 8.4 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de la localidad de 30 de Agosto, de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- El Área Urbana de la localidad.
- Las Áreas Complementarias de la localidad.
- El Área Rural entorno a la localidad.

### 8.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Obras Públicas, la O.T.M., la Dirección de Espacios Verdes y las respectivas áreas de incumbencia de la Municipalidad de Trenque Lauquen y del Ente Descentralizado de 30 de Agosto serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

### 8.6 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.).
- b) Aceras y calzadas.
- c) Publicidad / Cartelería.
- d) Iluminación.
- e) Señalización.
- f) Toldos.
- g) Marquesinas.
- h) Muros y Cercos de frente.

### 8.7 FORESTACIÓN

#### 8.7.1 Generalidades

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

La Ordenanza N°3465/10 (Código de Zonificación de la ciudad de Trenque Lauquen) declaró patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del partido de Trenque Lauquen.

Sin perjuicio de los criterios generales sobre forestación del presente Código, rige lo normado en las Ordenanzas N°1936/00, N°4250/14 y N°4903/18.

#### 8.7.2 Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en el Artículo 8.7.1.; para lo cual rige lo normado por Ordenanza N°4903/18.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 8.7.3 Definiciones

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

### 8.7.4 Forestación en los espacios públicos

La Ordenanza N°3465/10 (Código de Zonificación de la ciudad de Trenque Lauquen) declaró de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles y avenidas, y ramblas de las localidades del partido de Trenque Lauquen.

### 8.7.5 Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

### 8.7.6 Alcances de la obligación

La responsabilidad indicada en el Artículo 8.7.5 obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

### 8.7.7 Plantación y reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en el Artículo 8.7.6.

### 8.7.8 Especies arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

### 8.7.9 Eliminación o sustitución de árboles y poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente. Para lo cual rige lo normado por Ordenanza N°4903/18.



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### 8.7.10 Disposición de los ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación y lo normado en el Código de Edificación vigente, Ordenanza N°2501/04 y modificatorias:

<http://hcdtrenquelauquen.com/ordenanza/25012004-sanciona-el-codigo-de-edificacion-del-partido-de-trenque-lauquen/>

### 8.7.11 Colocación de canteros y veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.

### 8.7.12 Provisión de los ejemplares

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

### 8.7.13 Obligación de reposición

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

### 8.7.14 Poda o extracción

Se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- a) Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en el frente de la parcela.
- b) Por razones de seguridad.

Rige lo normado en la Ordenanza N°4903/18.

### 8.7.15 Tramitación

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación. Rige lo normado en la Ordenanza N°4903/18.

### 8.7.16 Sanciones y/o multas

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) A aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) A aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido



## Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

### 8.7.17 Incremento del patrimonio forestal público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo 8.7.16, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público del Partido de Trenque Lauquen quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

### 8.7.18 Responsabilidad solidaria

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

## 8.8 ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y avenidas de la localidad, las cuales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos y similares a los establecidos para las diferentes zonas.

### 8.8.1 Prohibición de construcción sobre las aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas del partido la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, bicicletteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso y ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, bancos de vereda u otros elementos y mobiliario urbano, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal, quedando sujetos la elección del color y los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

En caso de requerir escalones de acceso a inmuebles que invadan la vereda por razones técnicas, estos serán autorizados por la O.T.M.

### 8.8.2 Prohibición de ocupación de la acera

Prohíbese la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación, quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

### 8.8.3 Accesibilidad en las aceras

Rige lo normado en la ordenanza N°2501/04 y modificatorias (Código de Edificación) para las medidas, pendientes y otros requisitos. Los criterios de accesibilidad son los enumerados en el Artículo 8.3:



<http://hcdtrenquelauquen.com/ordenanza/25012004-sanciona-el-codigo-de-edificacion-del-partido-de-trenque-lauquen/>

### 8.9 PUBLICIDAD

En las fachadas sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 20% de la superficie total de la fachada en planta baja para inmuebles en zonas no comerciales. En las zonas comerciales la fachada podrá ser tratada en su totalidad como imagen corporativa publicitaria. La O.T.M. determinará sobre propuestas publicitarias de diseño especial, ejemplo imágenes corporativas predeterminadas.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros de frente y en las medianeras de edificios. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada.

En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

### 8.10 ILUMINACIÓN

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios solo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

### 8.11 SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 8.9, estando expresamente prohibido la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos del partido.

La O.T.M. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelera y señalización urbana públicas.

### 8.12 MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

### 8.13 CERCOS SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

Será de aplicación los Artículo 4.2.12 del Cap. IV "Normas Generales".



### **8.14 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES**

#### **8.14.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural**

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

#### **8.14.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal**

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

### **8.15 TOLDOS**

Podrán colocarse toldos rebatibles y construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles sin laterales, con lonas vinílicas lisas o rayadas que armonicen cromáticamente con la fachada y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

### **8.16 MARQUESINAS**

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,60m de profundidad el plano de fachada, salvo que la misma forme parte del proyecto original de edificios declarados de interés patrimonial.



## **CAPÍTULO IX – NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO**

### **9.1 OBJETIVOS GENERALES**

Las presentes disposiciones tienen por objetivo dar el enmarque general sobre las acciones de preservación y rehabilitación del patrimonio urbano y rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la formulación del Programa que deberá elaborarse para:

- a) Potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y cambio.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

### **9.2 VALORES PATRIMONIALES**

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracteriza e identifica respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.

### **9.3 ZONAS DE PRESERVACIÓN Y BIENES PATRIMONIALES**

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

### **9.4 PROCEDIMIENTO PARA LA PRESERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO**

Rige lo normado por las Ordenanzas Municipales vigentes:

Ordenanza Municipal N°1579/98, sobre bienes culturales y reservas naturales del Partido.

Ordenanza Municipal N°1979/00, catálogo de Patrimonio Cultural del Partido.

Ordenanza Municipal N°2137/01, agrega edificios al Catálogo del Patrimonio Cultural.

Ordenanza Municipal N°2153/01, modifica artículos de la Ordenanza N°1579/98.

Ordenanza Municipal N°2202/02, declaración de Patrimonio Cultural y de Valor Arquitectónico a varios edificios del Partido.

Ordenanza Municipal N°2208/02, declaración de Patrimonio Cultural de varios edificios del Partido.

Ordenanza Municipal N°4216/14, declara durante el mes de Abril el Día de Protección del Patrimonio Cultural del Partido de Trenque Lauquen.

Será necesaria la implementación de un Programa de Preservación del Patrimonio Natural, Paisajístico, Arquitectónico y Urbanístico, a fin de implementar las normas específicas y procedimientos para la preservación y rehabilitación de las Zonas y Bienes Patrimoniales catalogados.



# CAPÍTULO X - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

## 10.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Artículo 83, DL N°8.912/77, T.O. N°3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar una (1) copia para toma de conocimiento de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el Capítulo IV y por lo establecido para cada tipo de Reserva de Ampliación Urbana, según la zona de emplazamiento. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en dicho Capítulo.

En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo V (Usos del Suelo).

## 10.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en el Partido de Trenque Lauquen con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial del Partido de Trenque Lauquen, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

## 10.3 ACTUALIZACION PERIÓDICA

Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados. El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.



## **Código de Zonificación de 30 de Agosto**

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



### **10.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN**

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

### **10.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.



## **CAPÍTULO XI – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS**

### **11.1 DELIMITACIÓN CATASTRAL**

Lo que prima sobre esta delimitación son los Planos 1, 2 y 3 que figuran como ANEXO I del presente Código.

### **11.2 NOMENCLADORES – ENUNCIACIÓN DE MANZANAS.**

La enunciación es complementaria de los planos del Artículo 11.1, y se agrega como ANEXO II del presente Código.

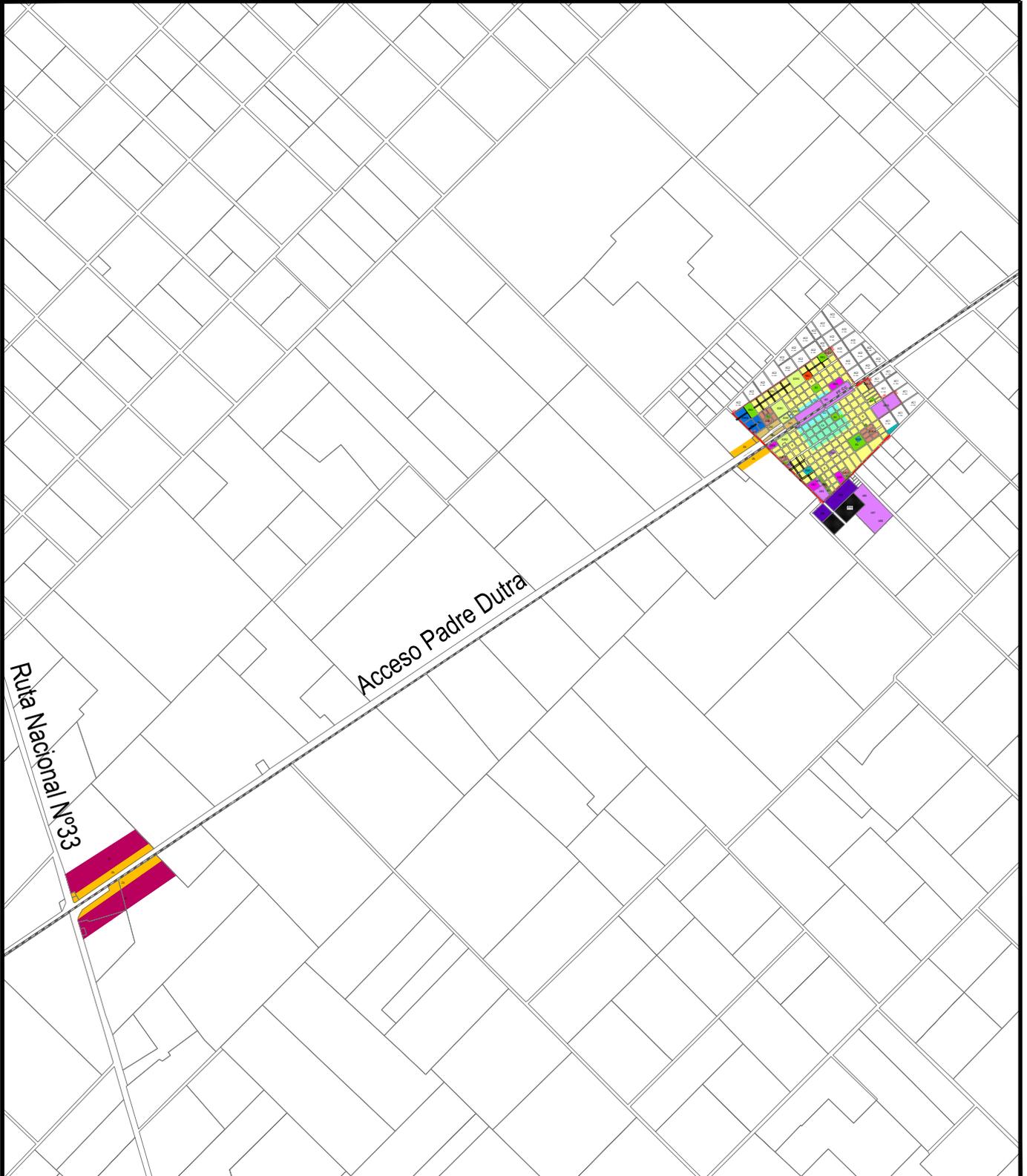


# Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



## Localidad: 30 de Agosto



<b>TITULO</b>		<b>ZONIFICACIÓN - ANEXO I</b>		 SIN ESCALA GRAFICA	
		Elaboración Propia.			
<b>REFERENCIAS</b>		CA Comercial Administrativa CC Corredor Comercial R Residencial RM Residencial Mixta DUE Diseño Uso Especial	EDR Espacio Deportivo Recreativo EV Espacio Verde UE Uso Especifico ZIM Zona Industrial Mixta ZI Zona Industrial	ZA Zona de Acceso ZA1 Zona de Acceso 1 DIE Distrito de Intervención Especial AC Área Complementaria RDP Reservorios Des. Pluviales	ZAIM Zona Reserva Industrial Mixta ZRRM Zona Reserva Residencial Mixta RAU Reserva Ampliación Urbana REC Reserva Equipamiento Comunitario REV Reserva Espacio Verde
				<b>PLANO 1</b>	

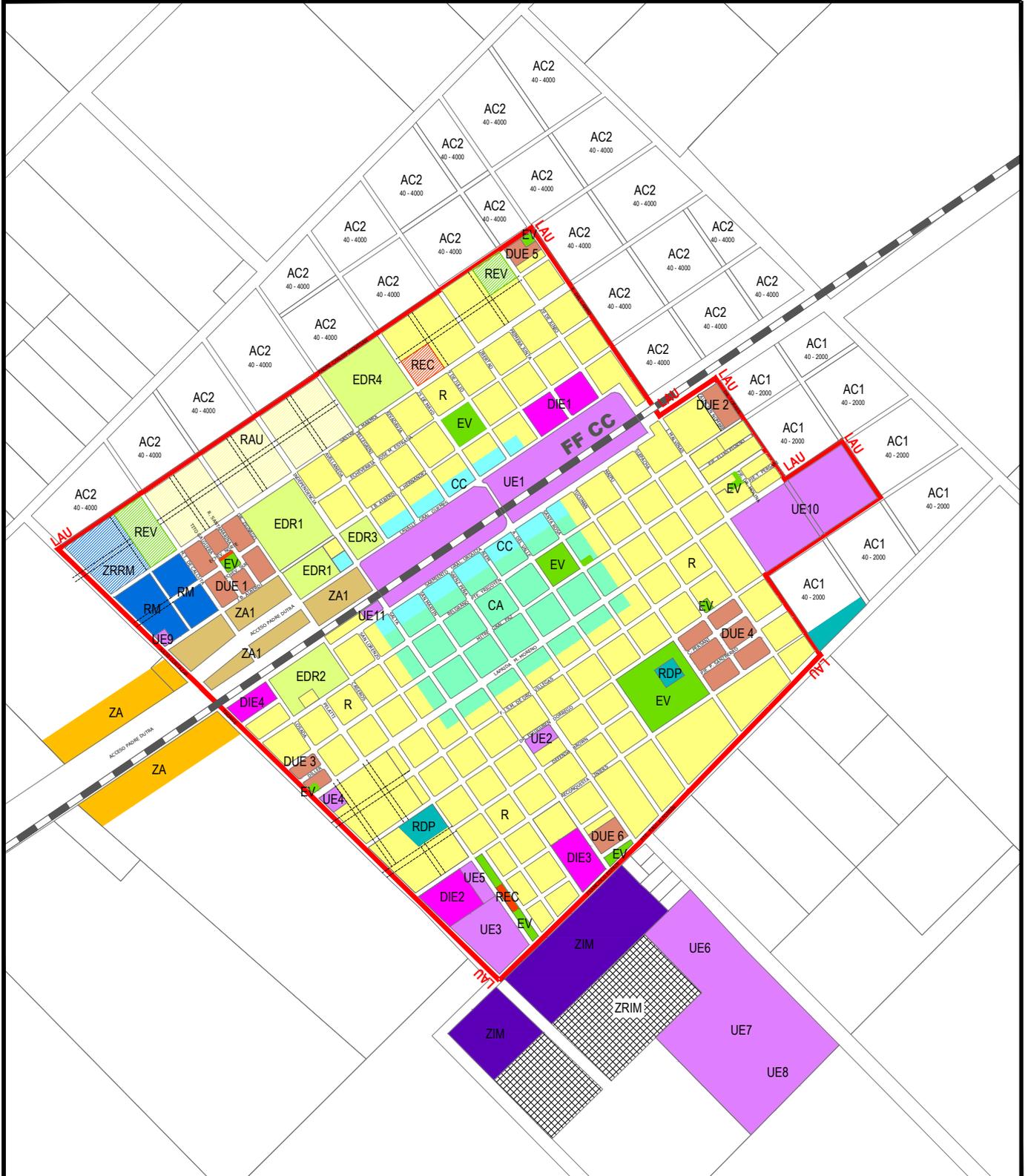


# Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



## Localidad: 30 de Agosto



TITULO

### ZONIFICACIÓN - ANEXO I

Elaboración Propia.

REFERENCIAS

CA	Comercial Administrativa	EDR	Espacio Deportivo Recreativo	ZA	Zona de Acceso	ZAIM	Zona Reserva Industrial Mixta
CC	Corredor Comercial	EV	Espacio Verde	ZA1	Zona de Acceso 1	ZRM	Zona Reserva Residencial Mixta
R	Residencial	UE	Uso Especifico	DIE	Distrito de Intervención Especial	RAU	Reserva Ampliación Urbana
RM	Residencial Mixta	ZIM	Zona Industrial Mixta	AC	Area Complementaria	REC	Reserva Equipamiento Comunitario
DUE	Diseño Uso Especial	ZI	Zona Industrial	RDP	Reservorios Des. Pluviales	REV	Reserva Espacio Verde



PLANO 2

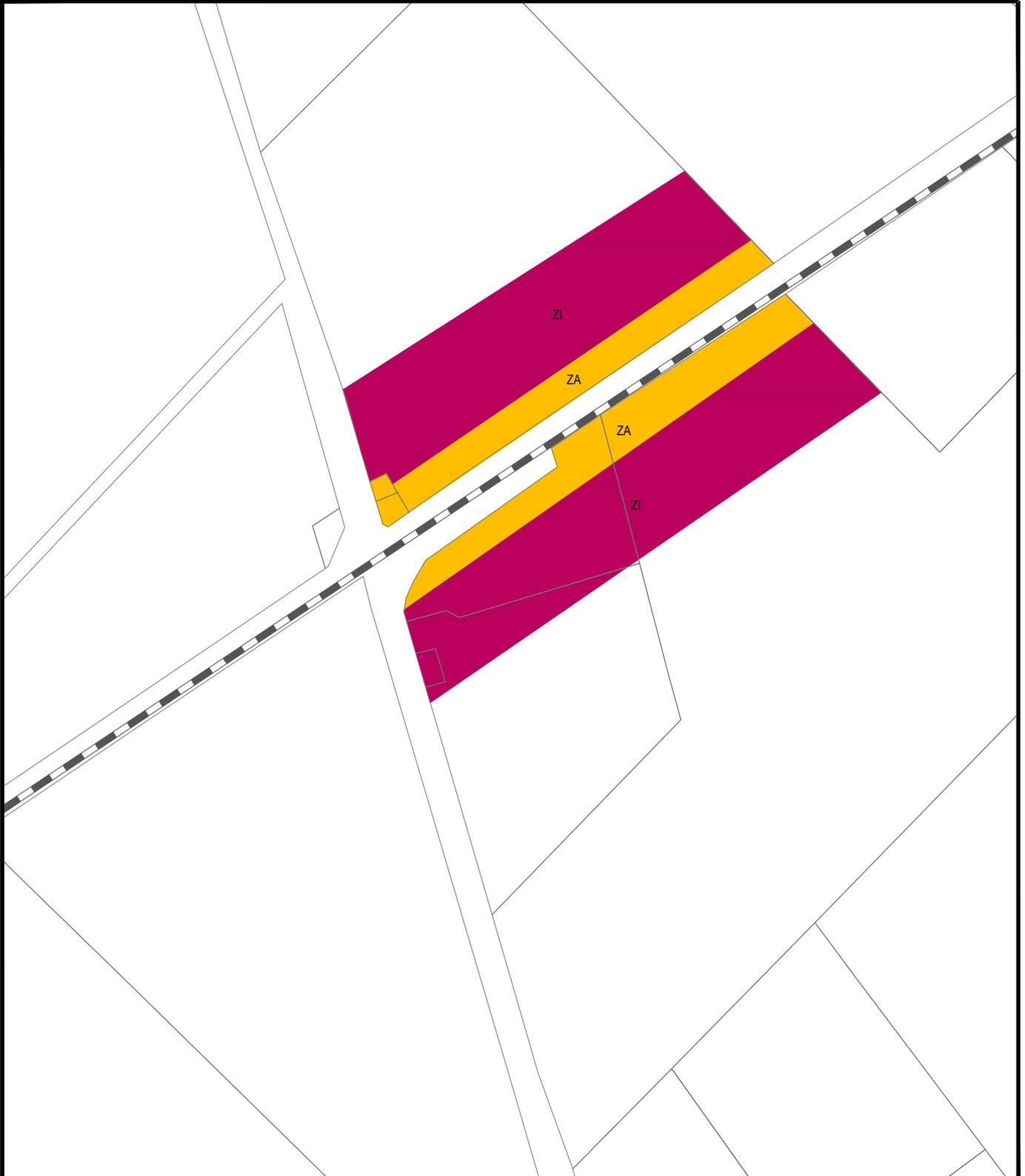


# Código de Zonificación de 30 de Agosto

Convenio Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - Municipalidad de Trenque Lauquen



## Localidad: 30 de Agosto



### TITULO

## ZONIFICACIÓN - ANEXO I

Elaboración Propia.



ESCALA GRAFICA  
0 50 100

### REFERENCIAS

CA	Comercial Administrativa	EDR	Espacio Deportivo Recreativo	ZA	Zona de Acceso	ZAIM	Zona Reserva Industrial Mixta
CC	Corredor Comercial	EV	Espacio Verde	ZA1	Zona de Acceso 1	ZRRM	Zona Reserva Residencial Mixta
R	Residencial	UE	Uso Especifico	DIE	Distrito de Intervención Especial	RAU	Reserva Ampliación Urbana
RM	Residencial Mixta	ZIM	Zona Industrial Mixta	AC	Área Complementaria	REC	Reserva Equipamiento Comunitario
DUE	Diseño Uso Especial	ZI	Zona Industrial	RDP	Reservorios Des. Pluviales	REV	Reserva Espacio Verde

PLANO  
**3**

## ANEXO II NOMENCLADORES

Zonificación	Nomenclatura Catastral						S/ calle
	Circ.	Secc.	Qta.	Fr.	Mz.	Pc.	
CA	XIII	A			22	5a,5b,6a,6b,6c,7a,7b	
CA	XIII	A			23	5a,6,7c	
CA	XIII	A			24	6b,6c,7,8,9a	
CA	XIII	A			28	1b,2c,2d,2e,3a,3b,3c, 4m,4d,4e,4h,5a,5b,6f, 6g,7a,7b,8b,8c	
CA	XIII	A			34	2e,2b,3b,3c,3d,3e,6,7, 8,9,10b,12a	
CA	XIII	A			40	1b,1h,2b,3,4a,5a,5b,6, 7,8,9,10a,11j,11e	
CA	XIII	A			46	1b,2a,2b,3a,3b,4a,4b, 4c,4d,5,6,7,8,9a,9c,10a	
CA	XIII	A			52	1b,1c,2a,2b,2c,3a,4a, 5a,5b,6a,6b,6c,6d,7a, 7b,8a	
CA	XIII	A			30		
CA	XIII	A			35		
CA	XIII	A			36		
CA	XIII	A			41		
CA	XIII	A			42		
CA	XIII	A			47		
CA	XIII	A			48		
CA	XIII	A			53		
CA	XIII	A			54		
CA	XIII	B	57	3		3, 4, 5a, 6a	
CA	XIII	B	58		58A	1a,1b,1g,4,5b,6a,6b	
CA	XIII	B	58		58B	1,2,3,4a,4b,5a,5b,6a	
CA	XIII	B	59		59A	1a	
CA	XIII	B	50		50A	1,14a,14b,14c,15,16	
CA	XIII	B	50		50C	1a,14a,14b,15,16a, 17a,18,19	
CA	XIII	B	45		45A	1a,13,14,15,16,17	
CA	XIII	B	45		45C	1,13a,13b,14a,14b,15 16,1	
CA	XIII	B	39		39A	12C	
CA	XIII	B	39		39C	1,16,17,18	
CC	XIII	A			22	7c	
CC	XIII	A			28	1a,9b,9e,9f,10	
CC	XIII	A			34	1,13a,15c,15d	
CC	XIII	A			40	1d,11f,11g,11h,11k, 11d,12a,12c,12e	
CC	XIII	A			46	1a,10c,10d,11b	
CC	XIII	A			52	1a,8f,8d,8e,9a,9b,10,11	
CC	XIII	A			21	5	
CC	XIII	A			27	2b,2c,2d,3a,4a,4b,4c	
CC	XIII	A			33	3,4a,4b,5a,5b	
CC	XIII	A			39	3b,3c,4,5a,5b,5c	
CC	XIII	A			45	3b,3d,4a,4d,5a,5b,5c	
CC	XIII	B	56		56A	8a	
CC	XIII	B	57	3		1a	
R	XIII	A			1		
R	XIII	A			2		

Zonificación	Nomenclatura Catastral						S/ calle
	Circ.	Secc.	Qta.	Fr.	Mz.	Pc.	
R	XIII	A			3		
R	XIII	A			4		
R	XIII	A			5		
R	XIII	A			6		
R	XIII	A			7		
R	XIII	A			8		
R	XIII	A			10		
R	XIII	A			11		
R	XIII	A			12		
R	XIII	A			13		
R	XIII	A			14		
R	XIII	A			15		
R	XIII	A			16		
R	XIII	A			17		
R	XIII	A			18		
R	XIII	A			19		
R	XIII	A			20		
R	XIII	A			21	1,2,3,4a,6,7	
R	XIII	A			22	1a,1b,1f,2a,2c,8a,8b,9a	
R	XIII	A			23	1,2a,2b,3a,3b,3c,3d,4,8	
R	XIII	A			24	1a,1b,2,3c,3d,3b,4c,5c, 6a,9b,10c,11,12	
R	XIII	A			25		
R	XIII	A			27	1a,1b,1d,1e,2a,4d,5,6,7	
R	XIII	A			31		
R	XIII	A			32		
R	XIII	A			33	1a,2a,2b,6a,6b,7c,7d, 8a,8b,9	
R	XIII	A			37		
R	XIII	A			38		
R	XIII	A			39	1a,1b,2a,2b,3a,5d,5e, 6a,6b,7a,7b,8,9	
R	XIII	A			43		
R	XIII	A			44		
R	XIII	A			45	1a,1b,2a,2b,2c,3c,6a, 6b,6c,6d,7d,7c,8a,8b,9	
R	XIII	A			49		
R	XIII	A			50		
R	XIII	B	21		21B		
R	XIII	B	21				
R	XIII	B	22		22A		
R	XIII	B	22		22B	1f,3,4,5	
R	XIII	B	22			2a	
R	XIII	B	22		22C		
R	XIII	B	22		22D		
R	XIII	B	27		27A	5,6,7,8,9,10,11,12	
R	XIII	B	27		27B		
R	XIII	B	28				
R	XIII	B	29		29A		
R	XIII	B	29		29B		
R	XIII	B	29		29C		
R	XIII	B	32				
R	XIII	B	33		33A		
R	XIII	B	33		33B	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,14,15,16,17,18,19, 20,21,22,23,24,25	

Zonificación	Nomenclatura Catastral						S/ calle
	Circ.	Secc.	Qta.	Fr.	Mz.	Pc.	
R	XIII	B	33		33C		
R	XIII	B	33		33D		
R	XIII	B	35				
R	XIII	B	38				
R	XIII	B	39		39A	1a,2,3,4,5,6a,6b,6c,7a, 8a,8b,9d,9e,9b,9c,10, 11,12a,12b	
R	XIII	B	39		39C	2,3,4,5,6,7,8,9,10a,11b, 11c,12,13,14,15	
R	XIII	B	39		39B		
R	XIII	B	39		39D		
R	XIII	B	45		45A	2a,3,4,5,6,7,8,9a,9b,9c, 10,11,12	
R	XIII	B	45		45B		
R	XIII	B	45		45C	2,3a,3b,4,5,6,7,8a,8b, 9,10a,10b,11,12	
R	XIII	B	45		45D		
R	XIII	B	41				
R	XIII	B	46		46A		
R	XIII	B	46		46B		
R	XIII	B	46		46C		
R	XIII	B	46		46D		
R	XIII	B	47	1			
R	XIII	B	47	2			
R	XIII	B	50		50A	2a,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13	
R	XIII	B	50		50B		
R	XIII	B	50		50C	2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13b	
R	XIII	B	50		50D		
R	XIII	B	51		51A	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	
R	XIII	B	51		51B		
R	XIII	B	51		51C		
R	XIII	B	51		51D		
R	XIII	B	52		52A		
R	XIII	B	52		52B	1,2,3,21,22,23,24,25, 26,27	
R	XIII	B	52	2		1a,2,3,4a,5a,6,7,8	
R	XIII	B	57	1		3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	
R	XIII	B	57	2			
R	XIII	B	57	3			
R	XIII	B	58		58A	7a,8,9,10,11c,11e,12, 13,14c,14d,14e,14f,15, 16,17	
R	XIII	B	58		58B	7a,8a,9,10,11,12,13b, 14,15,16,17,18	
R	XIII	B	58		58C		
R	XIII	B	58		58D		
R	XIII	B	59		59A	2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17a,18,19	
R	XIII	B	59		59B		
R	XIII	B	59		59C		
R	XIII	B	59		59D		
R	XIII	B	60		60A		
R	XIII	B	60		60B		
R	XIII	B	60		60C		

Zonificación	Nomenclatura Catastral						S/ calle
	Circ.	Secc.	Qta.	Fr.	Mz.	Pc.	
R	XIII	B	60		60D		
R	XIII	B	61		61A		
R	XIII	B	61		61B		
R	XIII	B	61		61C		
R	XIII	B	61		61D		
R	XIII	B	61		61E		
R	XIII	B	61		61F		
R	XIII	B	66			2b	
R	XIII	B	67		67A		
R	XIII	B	67		67B		
R	XIII	B	67		67C		
R	XIII	B	67		67D		
R	XIII	B	68	1			
R	XIII	B	68		68A		
R	XIII	B	68		68D		
R	XIII	B	69			2	
R	XIII	B	75	2			
R	XIII	B	76		76A		
DUE1	XIII	B	64		64A		Ord.nº 1025/1995
DUE1	XIII	B	64		64B		Ord.nº 1025/1995
DUE1	XIII	B	64		64C		Ord.nº 1025/1995 - 4692/2017
DUE1	XIII	B	64		64E		Ord.nº 1025/1995
DUE1	XIII	B	64		64F		Ord.nº 1025/1995
DUE1	XIII	B	64		64G		Ord.nº 1025/1995
DUE2	XIII	B	21			3	Ord.nº 3675/2011
DUE3	XIII	B	76		76B	1a,2a,3a,4a,5a,6a,7a, 8a,9a,10a,11a,12a,13a, 14a,15a,16a,17a,18a	Ord.nº 2798/2006
DUE3	XIII	B	76		76C	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14	Ord.nº 2798/2006
DUE4	XIII	B	34		34A	1 a la 16	Ord.nº 97/1988
DUE4	XIII	B	34		34B	1 a la 20	Ord.nº 97/1988
DUE4	XIII	B	34		34C	1 a la 20	Ord.nº 97/1988
DUE4	XIII	B	34		34D	1 a la 16	Ord.nº 97/1988
DUE4	XIII	B	34		34E	1 a la 15	Ord.nº 97/1988
DUE4	XIII	B	34		34F	1,4,5,6,7,8,9,10	Ord.nº 97/1988
DUE5	XIII	B	27		27A	2,3,4,13,14,15,16,17,18, 19,20,21	Lotes c/Servicios-Ley Provincial nº 14.449
DUE6	XIII	B	52		52B	4 a la 20	Lotes c/Servicios-Ley Provincial nº 14.449
RAU	XIII	B	49				
RAU	XIII	B	54				
RAU	XIII	B	63				
RM	XIII	B	73		73A	1 y 2	
RM	XIII	B	73		73B	1 y 4	
RM	XIII	B	73			2a	
ZRRM	XIII	B	72				J. Cortazar (10 mts. s/M. Sastre y s/P. C. Piovesan)
ZA	XIII					1218A	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA	XIII					1153A	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA	XIII					1153B	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA	XIII					1277M	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA	XIII					1286C	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA	XIII					1287C	Parc. frentistas al Acceso Padre Dutra
ZA1	XIII	A		1			
ZA1	XIII	B	65	1			
ZA1	XIII	B	65	2			

Zonificación	Nomenclatura Catastral						S/ calle
	Circ.	Secc.	Qta.	Fr.	Mz.	Pc.	
ZA1	XIII	B	74	1			
ZA1	XIII	B	74	2			
ZI	XIII	B				1277M	300 mts. e/ZA y Area Rural
ZI	XIII	B				1287C	300 mts. e/ZA y Area Rural
ZI	XIII	B				1286C	300 mts. e/ZA y Area Rural
ZIM	XIII	B				1150M	F. Espain y 410 mts. Hacia el sudeste
ZRIM	XIII	B				1150M	Parc. a crear linderas a ZIM
EDR1	XIII	B	55				
EDR1	XIII	B	56			2	
EDR2	XIII	B	66			1,2a	
EDR3	XIII	A	51				
EDR4	XIII	B	44				
EV	XIII	A			26		
EV	XIII	A			29		
EV	XIII	B	22		22B	1 y 2	
EV	XIII	B			23	5b	
EV	XIII	B	27		27A	1	
EV	XIII	B	33		33B	13	
EV	XIII	B	40				
EV	XIII	B	52		52C	1	
EV	XIII	B	61	1		1 y 3	
EV	XIII	B	64		64D	2	
EV	XIII	B	76		76C	8	
REV	XIII	B	32				A crear e/prolongacion 20 de Junio, Padre C. Piovesan, prolong. Primera Junta y calle a ceder.
REV	XIII	B	72				A crear s/Madre T. de Calcuta, e/Sastre y Padre C. Piovesan.
REC	XIII	B	61	1		2	
REC	XIII	B	64		64d	1	
REC	XIII	B	38				A crear s/José Marmol, 25 de Mayo, prolong. 9 de Julio y calle a ceder. FF.CC
UE1	XIII						
UE2	XIII	B	51		51A	2	
UE3	XIII	B	70			2a,2c,3,4d,4f	
UE4	XIII	B	68	1		1b y 2a	Laprida y Tronge
UE5	XIII	B	70			1b,1c,2a,2b,3,4a,4b,	
UE6	XIII					1150H	
UE7	XIII					1150H	
UE8	XIII					1150H	
UE9	XIII	B	73			2b	
UE10	XIII	B	23y14				
UE11	XIII	B	57	1			
DIE1	XIII	A	9 y 15				
DIE2	XIII	B	70			4g	
DIE3	XIII	B	52	2		1b	
DIE4	XIII	B	75				
RDP	XIII	B	24			5	
RDP	XIII	B	69			1	
RDP	XIII	B	40			1	dentro de Parque Municipal
AC1	XIII	B	6				
AC1	XIII	B	7				
AC1	XIII	B	8				
AC1	XIII	B	9				
AC1	XIII	B	12				
AC1	XIII	B	13				





## **CAPÍTULO XII – ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS: HOJAS DE ZONA**

Las Hojas de Zona se agregan como ANEXO III del presente Código.

**ANEXO III – HOJAS DE ZONA**  
**Planilla resumen de Zonificación**  
**y Normas específicas para cada zona**  
**de la localidad de 30 de Agosto**

ÁREA	ZONA	F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN MÍNIMA DE PARCELA	
URBANA	Comercial Administrativo	C.A.	1,5	0,6	450	15 m ---- 375 m <sup>2</sup>
URBANA	Corredor Comercial	C.C.	1,5	0,6	450	15 m ---- 375 m <sup>2</sup>
URBANA	Residencial	R	1,2	0,6	Act. 150 Pot. 200	12 m ---- 300 m <sup>2</sup>
URBANA	Residencial Mixta	R.M.	1,2	0,6	Act. 150 Pot. 200	15 m ---- 375 m <sup>2</sup>
URBANA	Espacios Dep. Recreativo	E.D.R.	-	-	-	-
URBANA	Reserva de Equipamiento Comunitario	R.E.C.	-	-	-	-
URBANA	Espacio Verde de Uso Público	E.V.	-	-	-	-
URBANA	Uso Especifico	U.E.	-	-	-	-
COMPLEMENTARIA	Zona Industrial	Z.I.	0,8	0,5	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m <sup>2</sup>
COMPLEMENTARIA	Zona Industrial Mixta	Z.I.M.	0,8	0,6	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m <sup>2</sup>
COMPLEMENTARIA	Zona de Acceso	Z.A.	0,8	0,6	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m <sup>2</sup>
URBANA	Zona de Acceso 1	Z.A.1	1	0,6	1 Vivienda/ parcela	20 m – 1.000 m <sup>2</sup>
URBANA	Distrito de Intervención Especial	D.I.E.	-	-	-	-
COMPLEMENTARIA	Zona Reserva Industrial Mixta	Z.R.I.M.	-	-	-	-
URBANA	Zona Reserva Residencial Mixta	Z.R.R.M.	-	-	-	-
COMPLEMENTARIA	Zona Reserva de Ampliación Urbana	R.A.U.	-	-	-	-
URBANA	Distritos de Urbanización Especial	D.U.E. 1 a 6	Ver planillas	Ver planillas	Ver planillas	Ver planillas
COMPLEMENTARIA	Área Complementaria 1	A.C.1.	0,8	0,5	1 Vivienda/ parcela	40 m – 2.000 m <sup>2</sup>
COMPLEMENTARIA	Área Complementaria 2	A.C.2.	0,6	0,4	1 Vivienda/ parcela	40 m – 4.000 m <sup>2</sup>

## Comercial Administrativo

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>450</b>	Frente	15m	<b>C.A.</b>
				Superficie	375m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Sector de máxima centralidad. Concentra equipamiento comercial, institucional, financiero, administrativo, amenidades y residencia.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su carácter de centralidad. Alentar inversión privada para localizar actividades acordes. Rescatar su valor simbólico, uso intenso y permanente. Promover sus valores patrimoniales y las acciones de revalorización del espacio público distintivo.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Institucional, administración pública y privada, reparticiones gubernamentales, judiciales, financieras, culturales, comerciales, de servicios, gastronomía y de esparcimiento.	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Pavimento Teléfono Recolección de residuos Gas natural

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Prohibido.
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Optativo.
		<b>CENTRO LIBRE DE MANZANA</b>	Según normas generales.
		<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Planta Baja y 2 Niveles (12,00m)
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). No se admiten jardineras ni canteros. Marquesinas, toldos y cartelera según Código de Edificación vigente. (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
	<b>PAISAJE</b>	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en cazuelas reglamentarias.	

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Los edificios declarados patrimoniales podrán sufrir modificaciones dentro de lo normado como Patrimonio Cultural (Ver Capítulo IX), previa evaluación y aprobación del proyecto por parte de la Comisión de Patrimonio Cultural (Ordenanza N°1579/98) y la O.T.M. Los edificios nuevos linderos a los declarados patrimoniales deberán respetar la puesta en valor del edificio patrimonial adyacente, sin que su morfología perjudique el valor arquitectónico del mismo. Se permitirá realizar cocheras independientes de los edificios que las deben proveer, en un radio no mayor de 200,00m. (Ver Capítulo IV, Art. 4.4).

## Corredor Comercial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>450</b>	Frente	15m	<b>C.C.</b>
				Superficie	375m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Concentra equipamiento comercial, institucional, financiero, administrativo, amenidades y residencia. Tejido compacto.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su carácter. Alentar inversión privada para localizar actividades acordes. Rescatar su valor simbólico, uso intenso y permanente. Promover sus valores patrimoniales y la acciones para revalorizar el espacio público.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Comercial (diario, periódico y ocasional), administrativo, institucional y de servicios, gastronomía y de esparcimiento. <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Residencial multifamiliar y unifamiliar. Cocheras. <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>USO OBLIGATORIO</b>	Planta baja: locales destinados a albergar usos predominantes.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Pavimento Telefonía Recolección de residuos Gas natural

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Prohibido.
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Optativo.
		<b>CENTRO LIBRE DE MANZANA</b>	Según normas generales.
		<b>CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS</b>	Altura máxima: Planta Baja (con obligatoriedad de local comercial) y 2 niveles (12,00m).
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). No se admiten jardineras ni canteros. Marquesinas, toldos y cartelera según Código de Edificación vigente. (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
<b>PAISAJE</b>	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en cazuelas reglamentarias.		

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Se permitirá realizar cocheras independientes de los edificios que las deben proveer, en un radio no mayor de 200,00m. (Ver Capítulo IV, Art. 4.4). En servicios para autos y vehículos menores se deberá obtener el Informe de Impacto Ambiental, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente Municipal.

## Residencial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>Actual 150</b>	<b>Frente</b>	12m	<b>R</b>
			<b>Potencial 200</b> <small>(c/red cloacal)*</small>	<b>Superficie</b>	300m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público. Erradicación paulatina de actividades molestas para la población.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar.	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Residencial multifamiliar, comercio (diario y periódico) y servicios.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Optativo.
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Optativo.
		<b>CENTRO LIBRE DE MANZANA</b>	Según normas generales.
		<b>CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS</b>	Altura máxima: Planta Baja y 1 Nivel (9,00m)
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). No se admiten jardineras ni canteros. Marquesinas, toldos y cartelera según Código de Edificación vigente. (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio.		

## Residencial Mixta

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>Actual 150</b>	<b>Frente</b>	15m	<b>R.M.</b>
			<b>Potencial 200</b> <small>(c/red cloacal)</small>	<b>Superficie</b>	375m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial de baja densidad que admite usos compatibles y complementarios de talleres, depósitos, etc.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover la convivencia del uso residencial con el de la producción de baja intensidad o artesanal. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar, talleres, depósitos y servicios. <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Comercio diario y periódico.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Optativo.
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Optativo.
		<b>CENTRO LIBRE DE MANZANA</b>	Según normas generales.
		<b>CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS</b>	Altura máxima: Planta Baja y 1 Nivel (9,00m)
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). No se admiten jardineras ni canteros. Marquesinas, toldos y cartelera según Código de Edificación vigente. (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio.		

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	El movimiento vehicular de los talleres o depósitos debe resolverse dentro del predio. Los espacios abiertos deben tratarse paisajísticamente.

## Espacios Deportivos Recreativos

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
*	*	<b>0,4</b>	-----	Frente	-----	<b>E.D.R.</b>
				Superficie	-----	

<b>CARÁCTER</b>	Sector en donde se localizan las instalaciones deportivas y/o recreativas, pertenecientes a instituciones sociales y/o deportivas y municipales.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana, de esparcimiento y ocio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público circundante.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	E.D.R.1 Club Juventud Unida E.D.R.2 Club Deportivo Argentino E.D.R.3 Club La Gloria Fútbol Club E.D.R.4 Club Deportivo Argentino	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público Electricidad y fuerza motriz Red de Desagüe Cloacal Desagües pluviales	Agua potable Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>Toda ampliación y/o modificación de la edificación existente deberá ser objeto de evaluación por la O.T.M., pudiendo ser denegada si no se corresponde con la imagen del entorno.</p> <p>La altura de edificación y los retiros de eje medianero se ajustarán a los requerimientos de cada actividad no pudiendo afectar los espacios libres y/o patios de inmuebles linderos por conos de sombra.</p> <p>*Serán de aplicación los indicadores urbanísticos de la zona de pertenencia, si éste establecimiento se encuentra dentro del Área Urbana. No se admite P.H.</p>
-----------------------------------	--

## Reserva de Equipamiento Comunitario

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
*	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	*	Superficie	-----	<b>R.E.C.</b>

<b>CARÁCTER</b>	
<b>PROPÓSITOS</b>	

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Equipamiento comunitario.
-------------------------	---------------------------

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>Será destinado a Reserva de Equipamiento Comunitario (R.E.C.) el polígono de la Quinta 38 del ANEXO I, Plano 2.</p> <p>* A determinar por la O.T.M. según proyecto particularizado, de acuerdo a las zonas colindantes.</p> <p>No se admite P.H.</p>

<b>Espacios Verdes Públicos</b>
---------------------------------

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
-----	-----	-----	-----	Superficie	-----	<b>E.V.</b>

<b>CARÁCTER</b>	
<b>PROPÓSITOS</b>	

<b>USO PREDOMINANTE</b>	<p>E.V.1 Parque Municipal María “La India” Roca</p> <p>E.V.2 Plaza Gral. Don José de San Martín</p> <p>E.V.3 Plaza Juan Lucero</p> <p>E.V.4 Plazoleta Albert Bruce Sabin</p> <p>E.V.5 Plaza de los Sentimientos</p> <p>E.V.6 Plaza Félix y Miguel Avendaño</p> <p>E.V.7 Parque Homenaje a Nuestros Mayores</p>
-------------------------	--

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Serán destinados a Espacios Verdes Públicos (E.V.P.) los polígonos de las Quintas 32 y 72 del ANEXO I, Plano 2.
-----------------------------------	---

## Uso Específico

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
-----	-----	-----	-----	Superficie	-----	U.E.

<b>CARÁCTER</b>	
<b>PROPÓSITOS</b>	

<b>USO PREDOMINANTE</b>	U.E.1: Cuadro de estación FF.CC., con usos recreativos, lúdicos, culturales, etc. U.E.2: Hospital Dr. Eguiguren U.E.3: Cementerio Municipal U.E.4: Terminal de Ómnibus U.E.5: Obras Sanitarias U.E.6: PROLIM U.E.7: Planta Depuradora Cloacal U.E.8: Centro de Disposición R.S.U. U.E.9: Planta de Gas U.E.10: Escuela Agropecuaria “Juan Manuel Belgrano” U.E.11: Cuartel de Bomberos Voluntarios	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>		
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>		
<b>SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>		

<b>COCHERAS</b>	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Sujeto a normas particulares y proyectos específicos (Capítulo V – Art. 5.8)

## Zona Industrial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	1 Vivienda/ parcela	<b>Frente</b>	40m	<b>Z.I.</b>
				<b>Superficie</b>	2.000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a concentrar la localización de establecimientos industriales, depósitos y talleres, alejada de la planta urbana.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana industrial, garantizar la accesibilidad ferroviaria o vial. Diseñar y mantener la calidad del espacio público, prevenir riesgos de degradación o contaminación de las áreas urbanizadas.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Industrial / Depósitos y Talleres <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Permitido: una (1) vivienda por establecimiento, destinada a encargado o sereno con un máximo de superficie cubierta de 50,00m <sup>2</sup> . <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Accesos pavimentados Desagües pluviales Calles interiores mejoradas Alumbrado público y domiciliario	Desagües industriales Agua Potable Fuerza motriz Teléfonos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Obligatorio. Mínimo 3,00m	
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Obligatorio. Mínimo 3,00m	
		<b>FONDO</b>	Obligatorio. Mínimo 3,00m	
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). Marquesinas, toldos y cartelería según Código de Edificación vigente (Ord. N°2501/04 y modificatorias).		
	<b>PAISAJE</b>	Se deberá forestar el espacio público según lo determinado por el Municipio.		

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DIMENSIONES DE CALLES INTERIORES</b>	Vías de circulación interna: ancho mínimo de 20,00m.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p><b>OBLIGATORIO</b> Movimiento de carga y descarga resuelto dentro de la parcela. Cumplir las industrias con requerimientos de este Código y todas las reglamentaciones y disposiciones nacionales y provinciales en la materia. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán tratarlos dentro de su parcela.</p> <p><b>PERMITIDO</b> Tratamiento unificado de efluentes de varios establecimientos con proceso común. Los espacios configurados por los retiros serán arbolados y/o parquizados, pudiendo usarse para estacionamiento o incorporarse a la playa de maniobras de carga y descarga, una superficie no mayor del cincuenta por ciento (50%) de dichos espacios. Espacios libres voluntarios: podrán usarse como depósitos a cielo abierto, diseñados para ese uso, previendo control de visuales. No se admite P.H.</p>

## Zona Industrial Mixta

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	1 Vivienda/ parcela	Frente	40m	<b>Z.I.M</b>
				Superficie	2000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la ubicación de talleres de reparación y montaje de todo tipo, de usos inocuos o incómodos.
<b>PROPÓSITOS</b>	Generar áreas de ubicación de talleres de usos inocuos e incómodos, fuera de áreas residenciales pero cercanas a los mismos.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Talleres, depósitos, logística, industrias artesanales. <i>(Ver Planillas de Usos)</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	1 vivienda por parcela, como complementario del uso dominante. Comercio vinculado al sector talleres y servicios asociados.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Accesos pavimentados Red de Desagüe cloacal Desagües pluviales Calles interiores mejoradas Alumbrado público y domiciliario	Tratamiento de desagües y residuos especiales Telefonía Fuerza motriz Agua Potable

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>RETIRO LATERAL</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>FONDO</b>	Según normas generales.
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). Marquesinas, toldos y cartelería según Código de Edificación vigente (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
	<b>PAISAJE</b>	Se deberá forestar el espacio público según lo determinado por el Municipio.	

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p><b>OBLIGATORIO</b></p> <p>Resolver movimiento de carga y descarga dentro de la parcela. Tratar los espacios libres, contemplando visuales con cercos no transparentes cuando se utilicen como depósito a cielo abierto. Arbolar espacios abiertos, pudiendo usarlos para maniobras o estacionamiento, asegurando el cincuenta por ciento (50%) de los mismos como terreno absorbente.</p> <p><b>PROHIBIDO</b></p> <p>Usar la vía pública para reparación de vehículos en sus diversos tipos y/o para cualquier otra actividad ó depósito de elementos. No se admite P.H.</p>

Zona de Acceso						
F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab.ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	1 Vivienda/ parcela	Frente	40m	<b>Z.A.</b>
				Superficie	2.000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona apta para albergar usos especiales que confieran relevancia a la entrada principal de la ciudad.
<b>PROPÓSITOS</b>	Preservación de las características arquitectónicas y de uso propias de zona urbana de acceso.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Locales de exposición y venta, concesionarias de automotores, venta y arreglo de neumáticos, taller automotor categorías 1 y 2, estaciones de servicio con taller anexo, corralones de materiales. <i>(Ver Planilla de Usos).</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda sólo como complementaria de la radicación dominante.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Agua potable Tratamiento de desagües cloacales Desagües pluviales	Electricidad y Alumbrado público Recolección de residuos
<b>SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>	Accesos pavimentados Calles interiores mejoradas	

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Optativo Mínimo tres (3) metros.
		<b>LATERAL</b>	OPTATIVO Mínimo tres (3) metros.
		<b>FONDO</b>	Según Normas Generales.
		<b>CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS</b>	Planta Baja (con obligatoriedad de local comercial) y 1 nivel.
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). Marquesinas, toldos y cartelera según Código de Edificación vigente (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
	<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio. Obligatoria la forestación de espacios libres.	

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	No se admite P.H.

Zona de Acceso 1						
F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
1	0,6	0,5	1 Vivienda/ parcela	Frente	20m	<b>Z.A.1</b>
				Superficie	1.000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona urbana apta para albergar usos especiales que confieran relevancia a la entrada principal de la ciudad. Por su ubicación central dentro de la trama urbana y cerca de la Zona Comercial Administrativa es un sector adecuado para locales bailables*.
<b>PROPÓSITOS</b>	Preservación de las características de uso y arquitectónicas propias de zona urbana de acceso más próxima a la ruta y a la Zona Comercial Administrativa.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Locales de exposición y venta, concesionarias de automotores, venta y arreglo de neumáticos, taller automotor categorías 1 y 2, estaciones de servicio con taller anexo, corralones de materiales. *Locales bailables sólo en las parcelas incluidas en tres manzanas identificadas catastralmente como: Circ.XIII – Secc.A – Fr.I Circ.XIII – Secc.B – Qta.65 – Fr.II Circ.XIII – Secc.B – Qta.74 – Fr.II  <i>(Ver Planilla de Usos).</i>	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda sólo como complementaria de la radicación dominante.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Agua corriente Cloacas Desagües pluviales	Electricidad y Alumbrado público Recolección de residuos
<b>SERVICIOS COMPLEMENTARIOS</b>	Accesos pavimentados Calles interiores mejoradas	

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	OPTATIVO Mínimo tres (3) metros.
		<b>LATERAL</b>	OPTATIVO Mínimo tres (3) metros.
		<b>FONDO</b>	Veinte por ciento (20%) de la profundidad de la parcela.
		<b>CONSTRUCCIONES ENTRE MEDIANERAS</b>	Altura máxima: Planta Baja (con obligatoriedad de local comercial) y 1 nivel.
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). Marquesinas, toldos y cartelería según Código de Edificación vigente (Ord. N°2501/04 y modificatorias).	
<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio. Obligatoria la forestación de espacios libres.		

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Locales bailables sólo en las parcelas incluidas en tres manzanas identificadas catastralmente como: Circ.XIII – Secc.A – Fr.I Circ.XIII – Secc.B – Qta.65 – Fr.II Circ.XIII – Secc.B – Qta.74 – Fr.II No se admite P.H.

## Distrito de Intervención Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
*	*	*	*	Frente	*	<b>D.I.E.</b>
				Superficie	*	

<b>CARÁCTER</b>	Sectores del área urbana con usos específicos no aptos (USO CONDICIONADO), que podrán mantener las condiciones actuales de funcionamiento controlando los efectos negativos.
<b>PROPÓSITOS</b>	Se deberán mitigar los efectos negativos determinando condiciones, para no afectar los requerimientos los usos residenciales predominantes.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	D.I.E.1 Planta de silos (1) D.I.E.2 Planta de silos (1) D.I.E.3 Taller mecánico D.I.E.4 Maderera	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público Electricidad y fuerza motriz Red de Desagüe Cloacal Desagües pluviales	Agua potable Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* Los establecimientos mantendrán las instalaciones actuales, no pudiendo ampliar las construcciones existentes. Al momento de erradicación de las instalaciones, la O.T.M. determinará los indicadores urbanísticos de los predios, prevaleciendo los de la zona circundante.</p> <p><b>(1) El plazo de erradicación de las plantas de silos (D.I.E.1 y D.I.E.2) será de cinco años a partir de la convalidación provincial de la presente Ordenanza, según Art. 5.6.11. Deberán gestionar el Certificado de Subsistencia establecido en el apartado 3.5.</b></p>
-----------------------------------	---

## Zona de Reserva Industrial Mixta

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
-----	-----	-----	-----	Frente	-----	Z.R.I.M.
				Superficie	-----	

<b>CARÁCTER</b>	Futura Zona Industrial Mixta
<b>PROPÓSITOS</b>	Destinada a la ampliación de la Zona Industrial Mixta. No se admite P.H.

<b>Zona de Reserva Residencial Mixta</b>
--

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
-----	-----	-----	-----	Frente	-----	<b>Z.R.R.M.</b>
				Superficie	-----	

<b>CARÁCTER</b>	Futura Zona Industrial Mixta.
<b>PROPÓSITOS</b>	Destinada a la ampliación de la Zona Residencial Mixta. No se admite P.H.

## Reserva de Ampliación Urbana

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
-----	-----	-----	-----	-----	-----	R.A.U.

<b>CARÁCTER</b>	
<b>PROPÓSITOS</b>	

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Áreas de reserva para futuras ampliaciones urbanas.
-------------------------	---

<b>COCHERAS</b>	Según normas generales.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	De no existir definición particularizada se autoriza sólo los usos y división actuales. La O.T.M. evaluará los proyectos particularizados de acuerdo al Art. 4.1.7 de la presente Ordenanza. No se admite P.H.

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
*	*	*	*	Frente	*	D.U.E.
				Superficie	*	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.1 Quinta 64 (Distintas parcelas) D.U.E.2 Quinta 21 (Distintas parcelas) D.U.E.3 Quinta 76 (Distintas parcelas) D.U.E.4 Quinta 34 (Distintas parcelas) D.U.E.5 Quinta 27 (Distintas parcelas – Ley Provincial N°14.449) D.U.E.6 Quinta 52 (Distintas parcelas – Ley Provincial N°14.449)	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Toma los indicadores de la Zona Residencial (R), excepto F.O.T., F.O.S y dimensiones de parcela mínima, que son establecidos por ordenanza específica. Ver planillas individualizadas.
-----------------------------------	---

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,6</b>	----	<b>130</b>	Frente	10m <sup>(1)</sup>	<b>D.U.E.1</b>
				Superficie	300m <sup>2</sup> ( <sup>1</sup> )	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.1 Quinta 64 (Distintas parcelas*) Ordenanzas N°1025/1995 y N°4692/2017.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas. ( <sup>1</sup> ) Excepto manzana 64c: Frente: 9,50m – Superficie: 230m <sup>2</sup> .
-----------------------------------	---

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,6</b>	----	<b>150</b>	<b>Frente</b>	10,88m	<b>D.U.E.2</b>
				<b>Superficie</b>	308,34m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.2 Quinta 21 (Distintas parcelas*) Ordenanza N°3675/2011.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas.
---------------------------------------	--

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,6</b>	----	<b>150</b>	Frente	6,50m	<b>D.U.E.3</b>
				Superficie	148m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.3 Quinta 76 (Distintas parcelas*) Ordenanza N°2798/2006.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas.
-----------------------------------	--

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,5</b>	----	<b>150</b>	Frente	10m	<b>D.U.E.4</b>
				Superficie	300m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.4 Quinta 34 (Distintas parcelas*) Ordenanza N°97/1988.	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas.
---------------------------------------	--

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,6</b>	----	<b>130</b>	Frente	10 <sup>(1)</sup>	<b>D.U.E.5</b>
				Superficie	250m <sup>2</sup> ( <sup>1</sup> )	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.5 Quinta 27 (Distintas parcelas*) Programa Lotes con Servicios – Ley N°14.449	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas. ( <sup>1</sup> ) Cumple Ley N°14.449, Artículo 21, Inciso b) Frente mínimo: 8,00m – Superficie mínima: 200,00m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---

## Distrito de Urbanización Especial

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>1</b>	<b>0,6</b>	----	<b>130</b>	Frente	10m <sup>(1)</sup>	<b>D.U.E.6</b>
				Superficie	250m <sup>2</sup> ( <sup>1</sup> )	

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial, de baja densidad poblacional.
<b>PROPÓSITOS</b>	Consolidar y promover su imagen urbana residencial unifamiliar con terreno propio. Mantener y mejorar la calidad del espacio público.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	D.U.E.6 Quinta 52 (Distintas parcelas*) Programa Lotes con Servicios – Ley N°14.449	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Alumbrado público y domiciliario Red de Desagüe cloacal Agua corriente Desagües pluviales	Cordón cuneta Tratamiento de calles Recolección de residuos

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	*Ver Art. 11.2. Nomencladores - Enunciación de manzanas. 1) Cumple Ley N°14.449, Artículo 21, Inciso b) Frente mínimo: 8,00m – Superficie mínima: 200,00m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---

## Área Complementaria 1

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>0,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	1 Vivienda/ parcela	Frente	40m	<b>A.C.1.</b>
				Superficie	2.000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Agropecuario intensivo (excepto criaderos de cualquier índole), preferentemente agroecología y producciones orgánicas, y usos afines, cercano a las zonas urbanas.
<b>PROPÓSITOS</b>	Presta servicios complementarios a las zonas urbanas y rurales.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo junto a vivienda unifamiliar.	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Usos complementarios de salud, recreación, esparcimiento. <i>(Ver Planilla de Usos).</i>	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Acceso vial Calles interiores consolidadas Energía eléctrica	Agua potable Tratamiento de desagües cloacales Desagües pluviales Recolección de residuos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>LATERALES</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>FONDO</b>	Según normas generales.
		<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Planta Baja y 1 Nivel (9,00m)
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). <b>PROHIBIDO:</b> Marquesinas, toldos y cartelería.	
	<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio. Obligatoria la forestación de espacios libres.	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	En caso de usos complementarios de recreación y esparcimiento: toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua quedarán prohibidas. La factibilidad de tales actividades queda sujeta a la evaluación y estudio de la O.T.M. No se admite P.H.
-----------------------------------	--

## Área Complementaria 2

F.O.T.	F.O.S.	C.A.S.	DENSIDAD (hab./ha.)	DIMENSIÓN PARCELA		ZONA
<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	1 Vivienda/ parcela	Frente	40m	<b>A.C.2.</b>
				Superficie	4.000m <sup>2</sup>	

<b>CARÁCTER</b>	Agropecuario intensivo, preferentemente agroecología y producciones orgánicas, cercano a las zonas urbanas.
<b>PROPÓSITOS</b>	Presta servicios complementarios a las zonas urbanas y rurales.

<b>USO PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo.	
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar y usos complementarios de salud, recreación, esparcimiento. <i>(Ver Planilla de Usos).</i>	
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Acceso vial Calles interiores consolidadas Energía eléctrica	Agua potable Tratamiento de desagües cloacales Desagües pluviales Recolección de residuos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>EDILICIA</b>	<b>RETIRO FRENTE</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>LATERALES</b>	Obligatorio Mínimo 3,00m.
		<b>FONDO</b>	Según normas generales.
		<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN</b>	Planta Baja y 1 Nivel (9,00m)
	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Veredas según ordenanza N°2501/04 y modificatorias. La O.T.M. determinará la forma de resolución particular (solado, arbolado y desniveles). <b>PROHIBIDO:</b> Marquesinas, toldos y cartelería.	
	<b>PAISAJE</b>	Se deberá respetar el arbolado urbano existente o el determinado por el Municipio. Obligatoria la forestación de espacios libres.	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	En caso de usos complementarios de recreación y esparcimiento: toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua quedarán prohibidas. La factibilidad de tales actividades queda sujetas a la evaluación y estudio de la O.T.M. No se admite P.H.
-----------------------------------	---



## **CAPÍTULO XIII – CLASIFICACIÓN DE USOS**

### **13.1 PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**

Las Planillas de Usos se agregan como ANEXO IV.

No obstante la homologación de de Zonas con las establecidas en la Ley Nº11.459 y su Decreto Reglamentario Nº531/19, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos (Artículo 5.1.5).

Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.

PLANILLA DE USOS																	
PERMITIDO <input type="checkbox"/>						PROHIBIDO <input type="checkbox"/>											
USOS ASIGNADOS - 30 DE AGOSTO																	
USOS	C	C	R	R	E	Z	Z	Z	Z	Z	A	A	A	A	A	R	OBSERVACIONES
	A	C	R	M	R	E	Z	I	M	A	C	1	1	2	2		
<b>RESIDENCIAL</b>																	
Vivienda unifamiliar (*)						*				*				*		*	(*) El uso de Vivienda Unifamiliar es complementario del uso dominante.
Vivienda multifamiliar																	
Convento																	
Hogar infantil																	
Casa de pensión																	
Instituto geriátrico																	
<b>ADMINISTRACIÓN</b>																	
Cuartel de bomberos																	
Estafeta postal																	
Oficina pública																	
Policía - comisaría																	
Penitenciaria																	
Oficina de administración privado																	
Bancos - Cajeros automáticos																	
Financieras - Casas de cambio																	
<b>SANIDAD</b>																	
Dispensario - Unidad sanitaria																	
Hospital																	
Primeros auxilios / Enfermería																	
Sanatorio o clínica con internación																	
Sanatorio o clínica sin internación																	
Estudios médicos y diagnóstico por imágenes																	
<b>EDUCACIÓN</b>																	
Guardería																	
Escuela Preescolar																	
Escuela EGB																	
Escuela Polimodal																	
Escuela Técnica																	



PLANILLA DE USOS		PERMITIDO <input type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>														
USOS	C A C	C C	R M	R E	Z I	Z I	Z M	Z A	Z A	Z A	Z A	Z A	Z A	A C R	OBSERVACIONES	
																A
<b>COMERCIO</b>																
Almacén y dispensa con o sin sistema de autoservicio																
Venta de aves y productos de granja																
Comidas para llevar																
Carnicería - Pescadería																
Farmacia																
Ferretería- Bazar - Materiales eléctricos - Iluminación																
Fiambrería - Rotisería - Chacinados																
Heladería (elaboración y venta)																
Productos lácteos (venta)																
Librería - Papelería - Cotillón																
Mercería - Sedería - Lanas - Fantasías																
Envasado y venta de agua - soda (*)	*	*	*													(*) Sólo venta.
Panadería - Confitería (elaboración y venta)																
Pastas frescas (elaboración propia)																
Kiosco - Lotería - Pojirrubros																
Artículos para el hogar - Cristalería - Audio - Video																
Frutería y verdulería																
Vinería sin fraccionamiento (**)																(**) En AC2 fraccionamiento permitido.
Chocolatería - Dulces - Alfajores - Exquisiteces (venta)																
Florería y artículos de jardinería																
Regalos y decoración																
Juguetería																
Zapatería (venta)																
Talabartería y marroquinería artesanal c/expo. y venta																
Ropa - Boutique (venta)																
Accesorios de moda																
Joyería - Platería - Artesanías - Bijouterie																
Indumentaria y artículos deportivos																
Tienda por departamentos - Outlets																

PLANILLA DE USOS		PERMITIDO <input type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>													
USOS	USOS ASIGNADOS - 30 DE AGOSTO												OBSERVACIONES		
	C A	C C	R R	R M	E D	Z I	Z I	Z I	Z A	Z A	Z A	A C		A C	A R
<b>COMERCIO (continuación)</b>															
Perfumería y cosmética															
Ropa de cama y blanquería															
Colchones y somniers															
Instrumentos de precisión científica															
Óptica - Ortopedia															
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio															
Repuestos de automotor (venta)															
Rodados - Bicicletas - Motos															
Automotores, Casas rodantes, embarcaciones (expo. y venta)															
Artículos de camping, pesca y caza															
Mercados y ferias (*)			*												
Muebles - Antigüedades (compra y venta)															
Máquinas usadas (compra y venta)															
Casas prefabricadas (expo. y venta)															
Computación y muebles de oficina															
Galerías comerciales - Paseo de compras															
Herboristería															
Artículos de limpieza (venta)															
Supermercado menor de 500 m² de sup. (expo. y venta)															
Supermercado mayor/igual a 500 m² de sup. (expo. y venta)															
Materiales de construcción (expo. y venta s/depósito)															
Mat. de construc. (expo. y venta - excluye mat. a granel)															
Mat. de construc. (expo. y venta - con mat. a granel)															
Muebles, madera, mimbre o afines (exposición y venta)															
Pinturas, caucho y plástico (venta)															
Sustancias químicas - Agroquímicos (*)					*									*	
Carbón, leña, forrajes (venta)															
Veterinaria (con venta de animales)															

(\*) Sólo de carácter temporal.

(\*) Con restricciones.  
Rige lo normado en el Artículo 5.6.21 del presente Código.



PLANILLA DE USOS		PERMITIDO	PROHIBIDO	USOS ASIGNADOS - 30 DE AGOSTO												OBSERVACIONES		
USOS	SERVICIOS (continuación)	C	C	R	R	E	Z	Z	Z	Z	Z	Z	A	A	A		A	A
		A	C	R	M	D	I	I	A	A	A	A	1	1	1	2	C	R
Bar - Café - Salón de té - Confeitería - Pizzería - Fast food																		
Restaurante - Casas de comida																		
Wine bar																		
Cyber (acceso a internet)																		
Locutorio																		
Copias - Reproducción - Fotografías (excepto imprenta)																		
Estación de radio y TV (estudios)																		
Música, películas y videos (alquiler y/o venta)																		
Alquiler de rodados (motos y bicicletas)																		
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)																		
Gomería (reparación y venta)																		
Lavadero automático de autos																		
Lavado y engrase de autos																		
Lavado y engrase de camiones, maq. agrícola e industrial																		
Lustrado y pulido de carrocería (vehículos hasta 4000 kg.)																		
Estudios y consultorios profesionales																		
Fúnebre con velatorio																		
Hoteles - Hospedajes (excepto hotel alojamiento)																		
Hotel alojamiento																		
Cabañas - Vivienda destinada al turismo																		
Camping con instalaciones sanitarias																		
Laboratorio de análisis clínicos y otros																		
Seguros con revisión de vehículos																		
Obrador de obra pública o privada																		
Cerrajería de automotores																		
Tapicería de muebles																		
Reparación de artículos electrodomésticos																		
Local de actividades políticas																		





