



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE
6346 / PELLEGRINI / BS. AS.

VISTO:

La Ley Orgánica de las Municipalidades, el Reglamento de Contabilidad de la Provincia de Buenos Aires y el Decreto Provincial N° 2980/00; y

CONSIDERANDO:

Que el Cálculo de Recursos y el Presupuesto Gastos es la herramienta que rige la propuesta político económica del gobierno municipal para el ejercicio venidero.

Que en ese sentido el Departamento Ejecutivo ha decidido continuar en el Ejercicio 2022 con las premisas que han sido bases fundacionales de esta administración, previendo un presupuesto equilibrado, en base a la austeridad en el gasto y la efectiva administración de recursos.

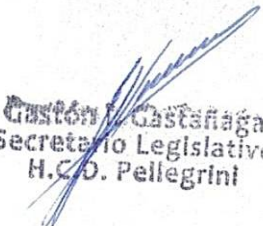
Que se prevé un incremento de los sueldos municipales con igual criterio que el utilizado estos últimos años, que es el de acompañar los efectos inflacionarios, como forma de no provocar un deterioro mayor en el poder adquisitivo de los ingresos de la familia municipal.

Que la variación de los precios producida durante los últimos años, ha provocado un aumento considerable en todos los bienes y servicios utilizados por nuestro municipio, que necesariamente debemos considerar en la proyección del ejercicio venidero.

Que la atención de las distintas problemáticas sociales del Distrito es prioridad para este gobierno, que ha intentado llegar a cada sector necesitado de manera de minimizar la brecha de desigualdad y exclusión.

Que en este sentido es necesario seguir acompañando el esfuerzo de instituciones de carácter público y privado que luchan codo a codo junto a este municipio en la contención de las diferentes problemáticas sociales, intentando lograr una sociedad más justa y que nos albergue a todos.

Que otra arista de esta lucha es la de incentivar la autorrealización de las personas, promoviendo proyectos productivos que les permitan generar sus propios ingresos y


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE

6346 / PELLEGRINI / BS. AS.

un medio de vida. En ese sentido se ha decidido continuar con el programa de créditos micro empresariales con financiamiento municipal, que se realimentará con la devolución de las cuotas pactadas por sus beneficiarios.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE del DISTRITO de PELLEGRINI,

Sanciona la siguiente:

ORDENANZA N°1654/2021

ARTÍCULO 1º: Fíjese en la suma de \$ 927.967.800,⁰⁰ (Pesos Novecientos Veintisiete Millones Novecientos Sesenta y Siete Mil Ochocientos) el Cálculo de Recursos para el Ejercicio 2022.

ARTÍCULO 2º: Fíjese en la suma de \$ 927.967.800,⁰⁰ (Pesos Novecientos Veintisiete Millones Novecientos Sesenta y Siete Mil Ochocientos) el Cálculo de Recursos para el Ejercicio 2022.

ARTÍCULO 3º: Las bonificaciones y premios para el personal municipal, serán las establecidas en la Ley N° 14.656 (Ley marco para el empleo público municipal para el Personal de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires) y en las Ordenanzas dictadas por el Honorable Concejo Deliberante.

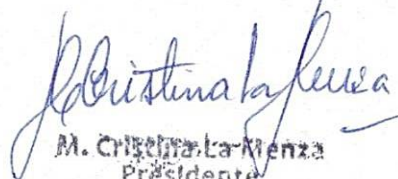
ARTÍCULO 4º: Los saldos que arrojan al cierre de cada ejercicio, las cuentas de Recursos Afectados, serán transferidos al nuevo ejercicio, incorporándolos al Cálculo de Recursos por Decreto del Departamento Ejecutivo; correlativamente se ampliará el Presupuesto de Gastos, reforzando créditos de cuentas existentes e incorporando conceptos no previstos. En ambos casos se respetará el destino al que deben aplicarse los fondos en cuestión.

La incorporación de saldos afectados al Cálculo de Recursos y al Presupuesto de Gastos, se efectuará respetando los nomencladores vigentes respectivos.

ARTÍCULO 5º: Facúltase al Departamento Ejecutivo, con carácter general y para el Ejercicio 2022, realizar transferencias de créditos y creación de partidas, de otras cuentas del Presupuesto que arrojen economías y siempre que ellas conserven el crédito suficiente para


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE
6346 / PELLEGRINI / BS. AS.

cubrir las necesidades del ejercicio, sin alterar el monto total del Presupuesto de Gastos sancionado por Ordenanza (Ley Orgánica de las Municipalidades, Artículo N° 119)

ARTÍCULO 6°: Enviar copia, al Honorable Concejo Deliberante, de los Decretos con las modificaciones presupuestarias producidas por aplicación del Artículo 5°, toda vez que esto ocurra en el ejercicio y a los efectos de la toma de conocimiento por parte de dicho Cuerpo.

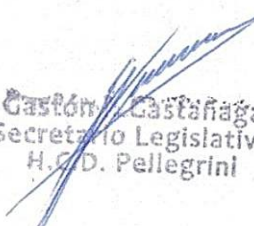
ARTÍCULO 7°: Facúltase al Departamento Ejecutivo y para el Ejercicio 2022, otorgar el Premio al Mérito, al Personal Temporario con doce (12) o más Jornadas trabajadas por mes y a los funcionarios que excluye el Artículo 2° de la Ley N° 11.757 excepto al Intendente y los Concejales, cuando así lo considere y el mismo sea otorgado en forma general a todo el personal de la Planta Permanente.

ARTÍCULO 8°: Fijese para el Personal y como sueldo mínimo la suma de \$ 26.762,⁷⁹ (Pesos Veintiseis Mil Setecientos Sesenta y Dos con Setenta y Nueve), importe correspondiente a la Categoría 20 (veinte) de la Escala Salarial Municipal, para el régimen horario de treinta (30) horas semanales.

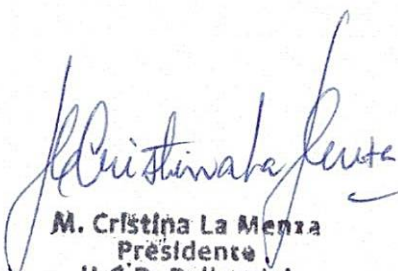
ARTÍCULO 9°: Fijese el valor de la dieta a los Concejales, en la suma de \$ 68.262,⁰² (Pesos Sesenta y Ocho Mil Doscientos Sesenta y Dos con Dos Centavos) que resulta de multiplicar coeficiente 1,912974 por el básico correspondiente a la Categoría 20 (veinte) Administrativa, para el régimen horario de cuarenta (40) horas semanales, aplicando el correspondiente redondeo de centavos.

ARTICULO 10°: Comuníquese, dese razón al Departamento Ejecutivo, insértese en el Registro Oficial y cumplido, archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL DISTRITO DE PELLEGRINI, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE
DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.**


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Mera
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VISTO:

El Convenio oportunamente firmado entre la Municipalidad de Pellegrini y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, y;

CONSIDERANDO:

Que, en materia de Planeamiento Urbano, el distrito no había avanzado en el proceso desde la implementación de la Zonificación según Usos establecida por la Ordenanza N° 156/1983, y a partir de ese momento, hace 38 años, han cambiado muchas cuestiones de orden físico sobre el Territorio Urbano;

Que a través de los años la distribución y crecimiento poblacional sobre la localidad se ha dado en forma espontánea, sin planificación y en la mayoría de los casos siguiendo la posibilidad de abastecimiento de servicios a través de las redes de infraestructura existente;

Que se evidencia un crecimiento de la ciudad con baja densidad, hacia zonas sin cobertura de servicios y/o planificación;

Que, en la ciudad de Pellegrini, hay una alta ocupación del suelo urbano disponible, que requiere acciones inmediatas para conducir las tendencias de crecimiento urbano en ellas.

Que es necesario contar con una Zonificación actualizada que defina un modelo territorial a alcanzar;

Que hace falta un Código de Ordenamiento Urbano específico para regular la intervención privada en el territorio, en relación a la definición de indicadores de uso y ocupación del suelo tales como: Superficies de parcelas, densidades de población, espacios libres de ocupación, retiros de líneas municipales, líneas medianeras y líneas de fondo, alturas máximas de edificación, centros libres de manzanas, entre otros;

Que con la normativa existente a la fecha no se puede establecer con certeza las limitaciones y condiciones para la adecuada instalación de los distintos usos de suelo y requerimientos correspondientes tanto en temas de impacto urbanístico como ambiental;


Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Que el municipio logró durante el proceso de elaboración de la actualización de la Zonificación la valiosa asistencia y colaboración de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial;

Que en el desarrollo de la Zonificación y el Código de Ordenamiento Urbano trabajó un importante conjunto de personas, entre las cuales contamos con profesionales de nuestro distrito;

Que se han realizado todos los procesos correspondientes de relevamientos en oficinas municipales, presentaciones públicas de la etapa de diagnóstico y propuesta y talleres de interacción con la comunidad;

Que en conjunto la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y la Municipalidad han culminado las tareas previstas para el desarrollo de la Zonificación y el Código de Ordenamiento Urbano para la localidad de Pellegrini;

Por ello;

***El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE del Distrito de PELLEGRINI,
Sanciona la siguiente:***

ORDENANZA N°1655/2021

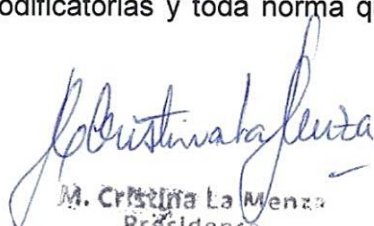
ARTÍCULO 1°: Apruébese el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO de la Ciudad de Pellegrini con sus Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°: De existir diferencias entre la delimitación catastral de las zonas establecidas en el Capítulo X del Código de Ordenamiento Urbano y los planos de Zonificación, prevalece la delimitación indicada en los planos.-

ARTÍCULO 3°: Deróguese la Ordenanza N° 156/83, sus modificatorias y toda norma que se oponga a la presente.-


Gastón A. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

ARTÍCULO 4º: Comuníquese, dése razón al Departamento Ejecutivo, insértese en el Registro Oficial y cumplido, Archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL DISTRITO DE PELLEGRINI, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE
DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-**




Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CODIGO DE ZONIFICACION PROYECTO

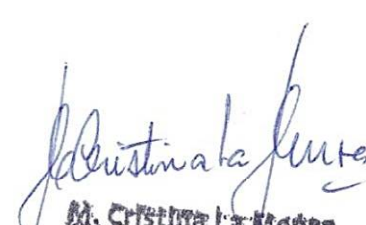
MUNICIPALIDAD DE PELLEGRINI


Gastón A. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



Buenos Aires
Provincia




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini



INDICE

I	INTRODUCCION	1
	CAPITULO I :	3
I.1	ALCANCES DE LAS NORMAS	4
I.2	BIENES OBJETOS DE REGULACION	4
I.3	AMBITO DE VIGENCIA	4
I.4	DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS	4
I.5	ABREVIATURAS	10
	CAPITULO II:	11
	TRAMITACIONES	11
II.1	RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	12
II.2	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS	12
II.3	SANCIONES	12
II.4	CERTIFICADO URBANISTICO	12
II.5	CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES	13
II.6	CONSTANCIA DE ZONIFICACION	13
II.7	LIMITACION A LA VALIDEZ DE LOS TRAMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO	13
II.8	CATEGORIZACION Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL	14
II.9	EVALUACION DE IMPACTO	14
	CAPITULO III:	17
	NORMAS GENERALES	17
III.1	SUBDIVISION DEL SUELO	18
III.2	MORFOLOGIA URBANA	22
III.3	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	29
III.4	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	30

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.5	LIMITE DE ZONAS URBANAS	30
CAPITULO IV:		31
USOS DEL SUELO		31
IV.1	CLASIFICACION DEL TERRITORIO	32
IV.2	NOMENCLADORES	33
IV.3	DELIMITACION DE ZONAS	34
IV.4	PLANO DE ZONIFICACION	34
IV.5	NOMENCLADOR DE USOS	35
CAPITULO V:		55
MOVILIZACION DEL SUELO URBANO		55
V.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	56
V.2	MECANISMO DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO	56
V.3	LOTES CON SERVICIOS	58
V.4	CONSORCIOS URBANISTICOS	58
CAPITULO VI:		59
CONDICIONES AMBIENTALES		59
VI.1	CONCEPTO	60
VI.2	DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS	60
VI.3	NORMAS DE APLICACIÓN	60
VI.4	NORMAS COMPLEMENTARIAS	60
VI.5	RESIDUOS PELIGROSOS	61
VI.6	CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACION DE NUEVAS ACTIVIDADES	62
CAPITULO VII:		63
ESPACIO PÚBLICO		63
VII.1	OBJETIVOS GENERALES	64
VII.2	DEFINICIÓN	64
VII.3	ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	64



Gastón J. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.4	ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS	64
VII.5	DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL	65
VII.6	FORESTACIÓN	65
VII.7	ACERAS	67
VII.8	PUBLICIDAD	68
VII.9	ILUMINACION	69
VII.10	SEÑALIZACION	69
VII.11	MOBILIARIO URBANO	69
VII.12	ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES	69
VII.13	TOLDOS	70
VII.14	MARQUESINAS	70
CAPITULO VIII:		71
ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECIFICAS DE AREAS Y ZONAS		71
CAPITULO IX:		72
CLASIFICACION DE USOS		72
CAPITULO X:		73
DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS		73
CAPITULO XI:		74
PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO		74
XI.1	INICIATIVA INSTITUCIONAL	75
XI.2	INICIATIVA DE LACOMUNIDAD	75
XI.3	ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA	75
XI.4	COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN	76
XI.5	DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES	76
XI.6	VIGENCIA DEL CODIGO	76
CAPITULO XII:		77


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

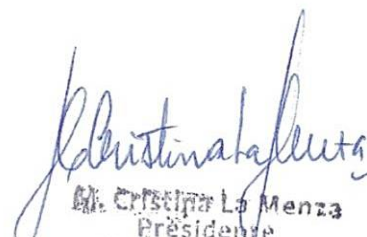



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

SISTEMA CIRCULATORIO	77
XII.1 CRITERIO GENERAL	78
XII.2 CLASIFICACIÓN	78
XII.3 TRANSITO PESADO	78
CAPITULO XIII:	80
PATRIMONIO	80
XIII.1 OBJETIVOS	81
XIII.2 BIENES PATRIMONIALES	81
XIII.3 DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL	81
XIII.4 ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL	82
XIII.5 CATALOGO PATRIMONIAL	82
XIII.6 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN	83
XIII.7 ESCALAS DE PROTECCIÓN	83
XIII.8 TIPOS DE ACTUACIONES	84
XIII.9 GRADOS DE INTERVENCIÓN	84
XIII.10 CONVENIO URBANÍSTICO	84
XIII.11 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS	85
XIII.12 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.	86
CAPITULO XIV:	87
NORMAS DE APLICACIÓN	87
XIV.1 LEYES NACIONALES	88
XIV.2 LEYES PROVINCIALES	88
XIV.3 ORDENANZAS MUNICIPALES	89


Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

INTRODUCCION

La Planificación Urbana es un proceso que permite articular las iniciativas de los actores públicos y privados para potenciar el desarrollo de una ciudad. Crea un ámbito de reflexión acerca del futuro de la ciudad, capaz de dar coherencia y credibilidad a una propuesta colectiva sobre la cual cada actor (o grupo de actores) pueda ejecutar sus proyectos individuales (o sectoriales).

Frente a la tensión que ofrecen las actuales tendencias de globalización, regionalización y localización, se trata de consensuar una visión estratégica colectiva acerca de la ciudad, generando líneas de trabajo que la reposicionen en los nuevos escenarios.

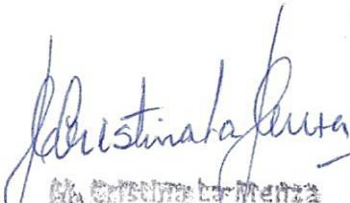
Es una planificación de carácter orientativo que permite formas de trabajo accesibles a una amplia gama de actores sociales. En definitiva, se trata de:

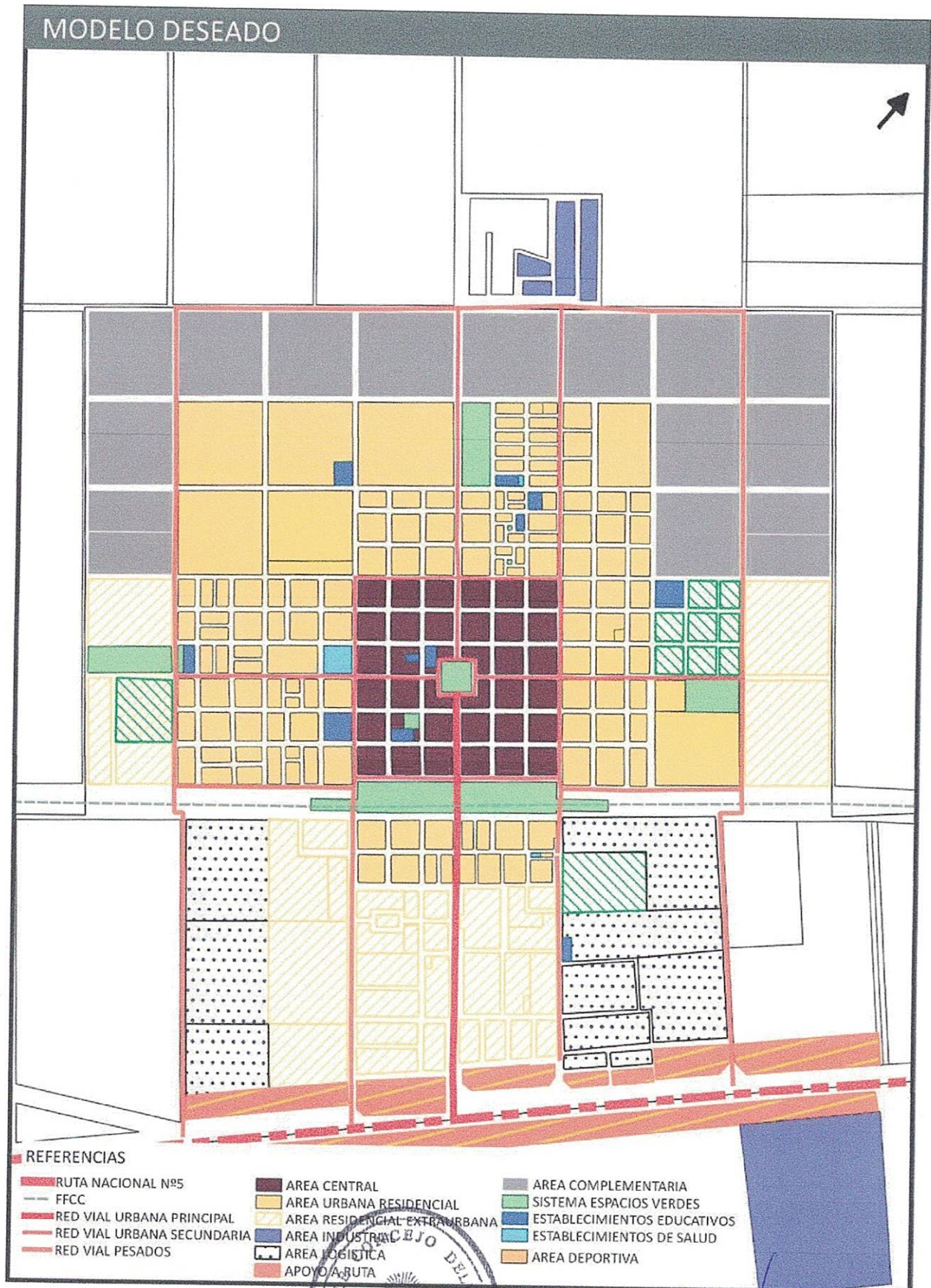
- Una metodología adaptable, sin rigideces, para la cual la flexibilidad es una condición indispensable.
- Una herramienta para el desarrollo local, teniendo como horizonte las intervenciones estratégicas que garanticen calidad de vida urbana, progreso económico y social.
- Un mecanismo para avanzar hacia formas progresivas de gobernabilidad, profundizando sustantivamente la democracia través de una colaboración real entre los actores públicos y privados.
- Una forma moderna, participativa y democrática de pensar y organizar el desarrollo de una ciudad, que permita establecer un marco de referencia para que todos los agentes económicos y sociales puedan acomodar sus propias estrategias de acuerdo con el escenario que se desea para la ciudad o territorio. Es un nuevo instrumento que facilita la gestión de una ciudad en época de cambios tendenciales frecuentes y que permite estimular la imaginación necesaria para enfrentarlos.

Después de analizar experiencias similares en otras ciudades y las formas organizativas que estas adoptaron para impulsar la actualización de las normativas, se optó por un esquema de organización sencillo: oficina de coordinación conformada por un equipo técnico-administrativo (Secretaría de Obras Públicas) encargado de la organización del conjunto de actividades previstas, producción de los materiales técnicos utilizados en cada etapa y de la comunicación entre las partes; y el Consejo Asesor de Planificación Urbana para el Distrito de Pellegrini conformado bajo ordenanza municipal nº1262/2016 por representantes de instituciones vinculadas a la temática capaces del análisis, debate y consenso de las propuestas.


Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




María Cristina La Menta
Presidenta
H.C.D. Pellegrini



Gastón Castañaga
 Secretario Legislativo
 H.C.D. Pellegrini



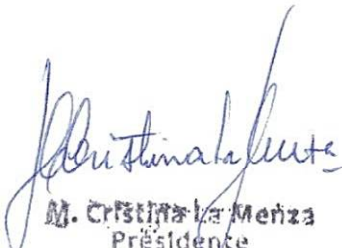
M. Cristina La Menza
 M. Cristina La Menza
 Presidente
 H.C.D. Pellegrini

CAPITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES




Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

I.1 ALCANCES DE LAS NORMAS

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificaciones, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico de la ciudad.

I.2 BIENES OBJETOS DE REGULACION

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuera la afectación de sus bienes.

Normas de aplicación supletoria, en caso de silencio de las presentes normas:

- El decreto-ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo, y decretos reglamentarios.
- Las leyes nacionales y provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de éste Código.
- Los decretos-ordenanzas generales vigentes del Gobierno Provincial que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.
- Las ordenanzas municipales y los decretos y resoluciones del Departamento Ejecutivo que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no hayan sido derogados.

I.3 AMBITO 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 Urbana, Complementaria y Rural de la ciudad de Pellegrini.

I.4 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

ALTURA DE EDIFICACION:

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota ± 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.

AREA COMPLEMENTARIA:

Área destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

AREA RURAL:

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

AREA URBANA:

Área 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:

Espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno. Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

COEFICIENTE DE ABSORCION DEL SUELO (C.A.S):

Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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.

CONSERVACIÓN:

Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

CORREDORES:

Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los correderos viales.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

DISTRITO:

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

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL:

Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna 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:

Parte del espacio urbano, 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. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.):

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

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

LINEA DE EDIFICACION:

Límite o paramento exterior de un edificio.

LINEA DE FRENTE DE LA PARCELA:

Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la parcela con la vía o lugar público.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:

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

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

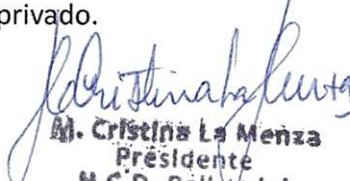
LINEA MUNICIPAL (L.M.):

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

LOCAL:


Gastón I. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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, comercios 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, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarpas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

LOCAL DE TERCERA CLASE:

Local que puede iluminar artificialmente y puede 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 depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, 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 anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

LOCAL DE QUINTA CLASE:

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

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.

MODULO 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.

OCUPACION 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 y Urbanismo.

PARCELA - PREDIO – LOTE:

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

PARCELA PASANTE:

Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

Gastón J. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini 6

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 el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; 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 CATEGORIA:

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

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA:

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

PRESERVACIÓN:

Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

PUESTA EN VALOR:

Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

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.

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.

RECICLAJE:

Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

RECONSTRUIR:

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFORMAR:

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

REFUNCIONALIZACIÓN:

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

REHABILITACIÓN:

Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

RENOVACIÓN:

Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

RESTAURACIÓN:

Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

SECTOR DE URBANIZACION ESPECIAL:

Sector urbano destinado a Conjuntos Habitacionales a los que se les asignan normas e indicadores específicos.

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. La ley provincial N° 8912/77 define para ampliación de áreas urbanas que los servicios esenciales son: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales y para zonas residenciales extraurbana de densidad menor a 150 hab/ha: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento y estabilización de calles o mejorado en secundarias, desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

SUBDIVISION:

Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro.

URBANIZACION:

Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios.

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 pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

USO NO CONFORME:


Gastón J. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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 NO CONSIGNADO:

Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.

USO ESPECÍFICO:

La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

VIA PÚBLICA:

Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad incorporado al dominio público.

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Unidad de vivienda que ocupa un lote único con accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Dos o más unidades habitacionales en una parcela, que pueden tener acceso independiente o bien, el 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).

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.

ZONIFICACION:

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 CORREDOR DE SERVICIOS:

La destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades agropecuarias, así como de servicios en general vinculadas a los corredores viales.

ZONA CENTRAL:

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

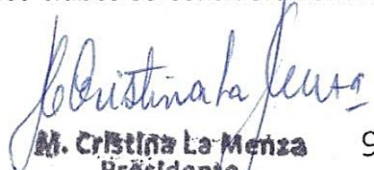
ZONA DE ESPARCIMIENTO:

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

ZONA INDUSTRIAL:


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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 DE SILOS Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON INSUMOS AGROPECUARIOS:

Sector destinado a las actividades de concentración, almacenaje, distribución y empaque de mercaderías que requieren instalaciones de gran escala, accesibilidad y actividades complementarias indispensables para asegurar su funcionamiento.

ZONA DE RESERVA URBANA:

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.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA:

La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA INDUSTRIAL MIXTA:

La destinada a la localización de industrias categoría I y II, talleres del automotor categoría 1, 2 y 3, servicios al automotor, de transporte o carga, y vivienda como uso complementario y de prestación de servicios.

I.5 ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

D.E.: Departamento Ejecutivo

O.T.M.: Oficina Técnica Municipal

L.M.: Línea Municipal

L.E.: Línea de Edificación

L.D.L.: Línea Divisoria Lateral

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

D.B.: Densidad Bruta

D.N.: Densidad Neta

H. máx.: Altura máxima

Hab.: habitante

m.: metro lineal

m2: metro cuadrado

Ha.: Hectárea

E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental

E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO II: **TRAMITACIONES**




Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

II.1 RESPONSABILIDADES 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 Art. 4 de la Ley Nº8912/77 y su Decreto Reglamentario Nº1549/83.

II.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, deben tener 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.

II.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, e ingresarán a la cuenta de Recursos Ordinarios.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal competente enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

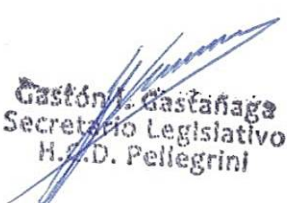
II.4 CERTIFICADO URBANISTICO

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 de acuerdo al modelo obrante en el **Anexo I**.

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.


Gastón Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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 utilizada 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.

II.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.

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.

II.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACION

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.

II.7 LIMITACION A LA VALIDEZ DE LOS TRAMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO

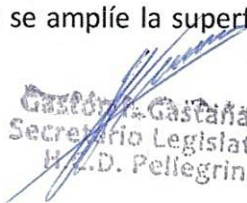
Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se registrarán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se dio 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.

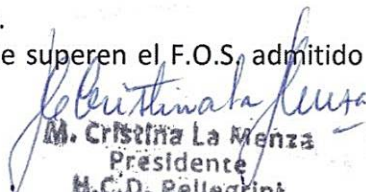
Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir 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 de la Ley Nº8912 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


Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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 Nº11.459/93 y su reglamentación.

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

- La ocupación del suelo y morfología se registrará por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.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.

II.8 CATEGORIZACION 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 Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 531/19.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº531/19, registrará la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo IV, inciso 1.

II.9 EVALUACION DE IMPACTO

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad 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.

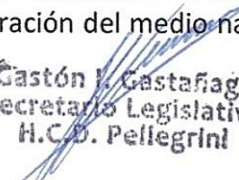
La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

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 y control permanente.

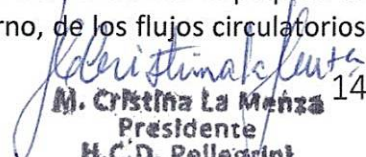
II.9.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)

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

- A) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) 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 (5.000 m²) ubicados dentro del Área Urbana.
- C) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- D) Empreimientos habitacionales o de equipamiento 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


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

del transporte.

- E) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- F) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 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.

II.9.2 PRESENTACION DEL EIU

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

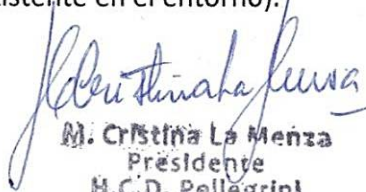
- A) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- B) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- C) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- D) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- E) Informe con 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 500 m. 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, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- F) 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.
- G) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- H) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- I) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- J) Matriz de Evaluación de Impacto.
- K) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.

II.9.3 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

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).


Gastón Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

II.9.4 PRESENTACION DEL EIA

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.
- 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.



[Signature]
Castón I. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

[Signature]
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO III:
NORMAS GENERALES




Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.1 SUBDIVISION DEL SUELO

III.1.1 CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley Nº 8912/77, Capítulo III, en el Decreto Reglamentario Nº 1.549/83, en la Ley 11.459 y también lo estipulado en la Ley de Hábitat Nº 14.449, 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:

III.1.2 SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se regirán por lo establecido en este Código para cada zona en particular.

III.1.3 SUBDIVISIÓN EN AREAS 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.

III.1.4 NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas 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 en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

III.1.5 APERTURA DE CALLES

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o 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 12º de la Ley Nº 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

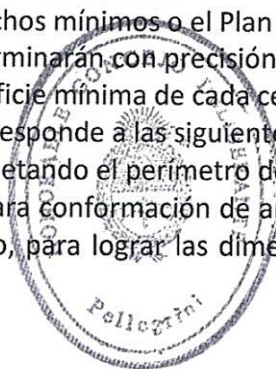
Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

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.
- 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

Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza 18
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Código.

- C) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana.
- D) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 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.

III.1.6 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:

El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

- 1) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 2) 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.

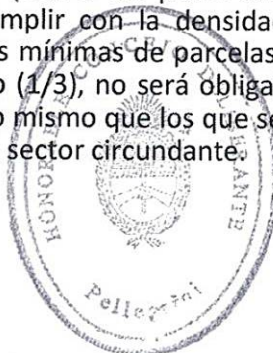
Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

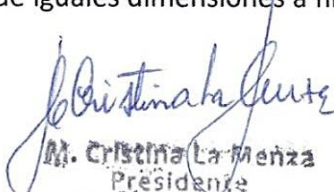
- A) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- B) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- 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.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.1.7 COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M.

III.1.8 ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Las zonas o sectores de Expansión Urbana 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) Las Reservas Urbana (RU) establecidas en la Zonificación.
- D) Para los sectores denominados RU se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, 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.

Para Sectores de RU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley Nº8.912/77. 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.

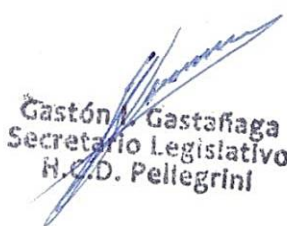
La declaración de Zona de Reserva Urbana definida en el Código de Zonificación significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

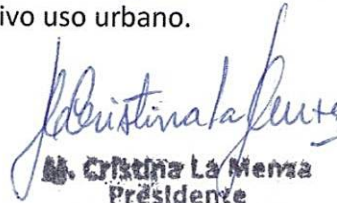
- A) Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- B) Diseño particularizado según el presente Código.
- C) Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en III.1.2.
- D) La aprobación por Ordenanza del HCD y posterior aprobación por el Poder Ejecutivo Provincial de acuerdo a lo dispuesto por el art. 83º del Decreto Ley 8912/77.

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.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Mema
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.1.9 CESIONES

III.1.9.1 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 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 de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

III.1.9.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo, se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

III.1.9.3 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario Nº11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

III.1.10 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.

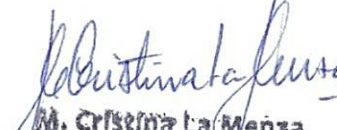
Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento del Dto. Ley Provincial Nº9078/78 y su modificatoria Nº 9240/79 que rigen la materia.

III.1.11 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuatro), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley Nº 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires –ARBA-.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.1.12 SUBDIVISIÒN DE AREAS 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.

III.1.12.1 PARCELAS MENORES

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que no estén afectadas como Corredor de Servicio de Ruta, sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7º del Decreto Nº 1.549/83, y que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen y su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas.

La OTM será responsable de la evaluación de los casos de creación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación del Área Rural, y de la verificación efectiva de la materialización de dicho uso.

III.2 MORFOLOGIA URBANA

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

III.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.:

- La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (CUB+S/CUB)}}{\text{Superficie Lote}} \leq 0.60 \text{ ó FOS MAX según zona}$$

III.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 vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación; y la superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1.50 metros respecto a la cota de parcela.
- 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 ubicado en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local ~~habitable~~.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie máxima edificada (CUB de todos los niveles)}}{\text{Superficie Lote}} \leq \text{FOT MAX según zona}$$

III.2.4 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo XI), a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, libre de toda edificación.

III.2.5 DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

$$\text{DENSIDAD MAXIMA.} = \frac{\text{Indicador s/ Zona X Superficie Lote}}{10.000} = \text{N}^\circ \text{ HABITANTES}$$

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), solo 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.

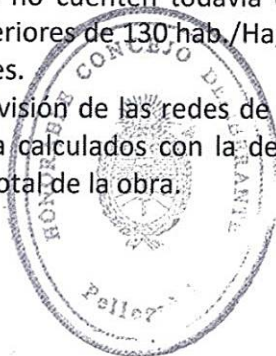
Las cantidades máximas de personas que podrá alojar cada edificio se registrará por el Art. 41º de la Ley N° 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1.549.

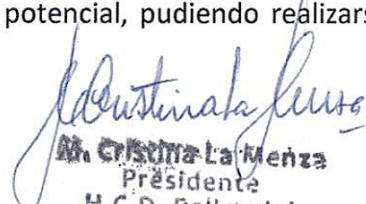
III.2.5.1 Densidad potencial

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.


Gastón A. Gastalaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidenta
H.C.D. Pellegrini

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.

III.2.5.2 Cantidad Máxima de personas por parcela

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

$\text{NÚMERO DE HABITANTES} = \text{SUPERFICIE DE LA PARCELA (m}^2\text{)} \text{ por DENSIDAD NETA (hab./m}^2\text{)}$

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

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.

III.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 (art. 37 de la ley 8.912/77).

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

III.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 ² /persona Más de 2 ambientes: 12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m ² /persona Más de 2 ambientes: 15 m ² /persona

III.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.

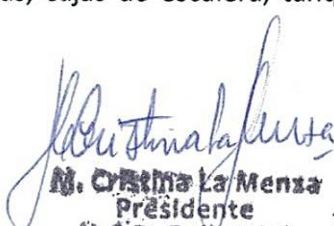
III.2.8 ALTURA MÁXIMA

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 cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

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


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.2.9 CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

III.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 3,00 m.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar y no habitables. Su superficie será computada en el cálculo de FOS y FOT. El plano límite de altura para estas construcciones será 3,50 m sin generar vistas a linderos. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

En casos particulares la OT será la encargada de analizar y determinar la factibilidad de la propuesta. Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a 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.

Para loteos previos a la presente ley con frentes menores a 12mt no se exigirán retiros.

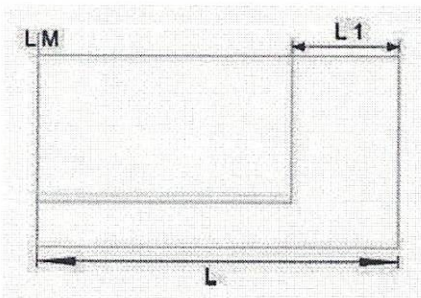
III.2.9.2 Retiro de Fondo para Lotes Interiores

Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública

Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L1 = 0 < \text{de } 10 \text{ m.}$ no se exige fondo

Para $L1 = 10 \text{ m. y hasta } 20 \text{ m.}$ de fondo será de 3 m. Para $L1 = 0 > \text{de } 20 \text{ m.}$ se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$



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 interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



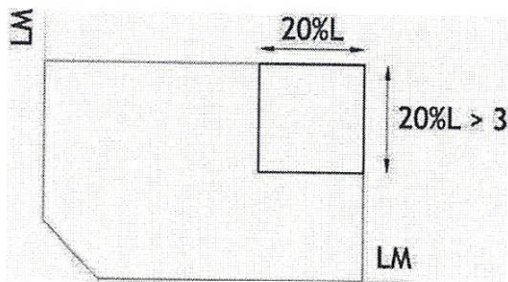
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.2.9.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.

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

III.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 m., éste será el retiro mínimo.

III.2.10 PREMIOS

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que se establezcan para cada zona, se establecerán incrementos o premios (Ley 8912/77 art. 47) que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

- Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.
- Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
- Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.2.11 PATIOS

III.2.11.1 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:

- a) Patio de primera categoría
- b) Patio de segunda categoría
- c) Espacio libre urbano

III.2.11.2 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. Dimensiones del patio de primera categoría:

Superficie mínima: 16 m² - Lado mínimo: 4m

III.2.11.3 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 m² - Lado mínimo: 2.50 m

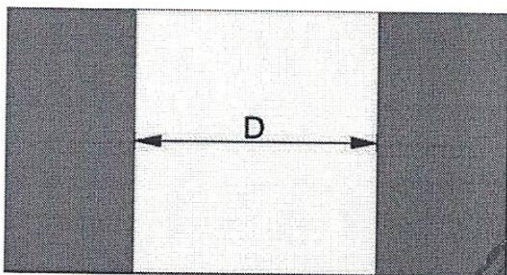
III.2.11.4 Espacio Libre Urbano

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:

- A) El espacio de la vía pública
- B) El centro libre de manzana
- C) 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 3m.
- D) 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 m y cumpla con la siguiente relación:

$$d = \frac{h}{2} > 6 \text{ m}$$



- E) El patio apendicular, considerando como tal:

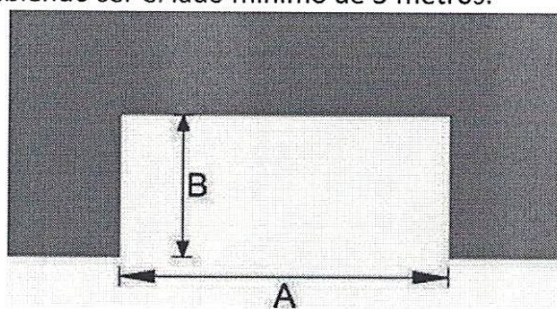
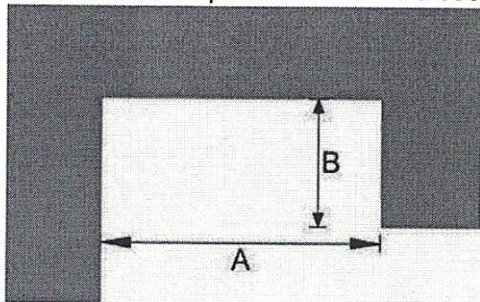
1- El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

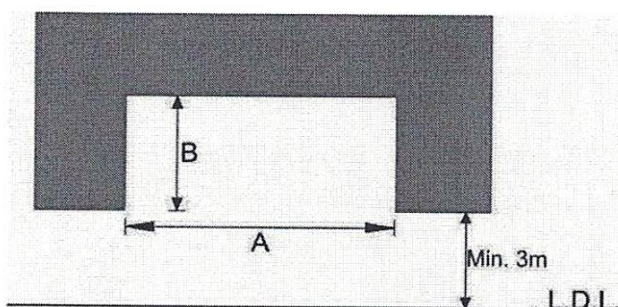


M. Cristina La Menza
Presidenta
H.C.D. Pellegrini

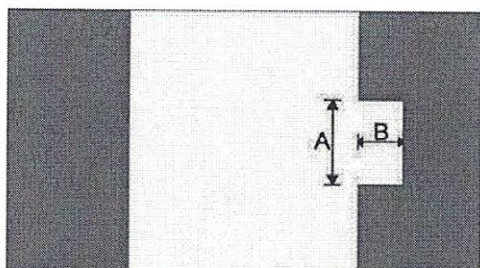
profundidad (B) del mismo ($A > 2B$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



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



3- 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): $A > 2B$.



III.2.12 RETIROS DE EDIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL Y LINEAS 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.

III.2.13 MUROS Y CERCOS DE FRENTE

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.50 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.50 m. 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.

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

III.2.14 DISPOSICIONES PARA LAS ZONAS EN AREA COMPLEMENTARIA

En estas zonas se admitirá únicamente la construcción, sobre Línea Municipal de cercos de frente con alguna de las siguientes características:

1. Muro de frente de mampostería o piedra, con una altura máxima de 0.40 m. Sobre dicha altura se permitirá la materialización de un cerco vivo o de una estructura transparente metálica o de madera debidamente cepillada y tratada, con una altura máxima de 1.80 m.
2. Cerco vivo, con altura máxima de 1.80 m.
3. Los cercos medianeros laterales y de fondo, deberán materializarse con cerco vivo.

III.3 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

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, semi - cubierto o cubierto.
- 2- Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 18 m².
- 3- Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4- En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m². 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 (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
 - c. Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo = 25 m².
 - 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 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - 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 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². 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 m². de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².

En caso de autoservicios, supermercados y/ o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

En otros locales e instalaciones distintos de 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 Capítulo 2 (permisos de construcción, reconstrucción, etc.)

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.

8- Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m². 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 m) 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 m² y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.
- 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.

III.4 INFRAESTRUCTURA DESERVICIOS

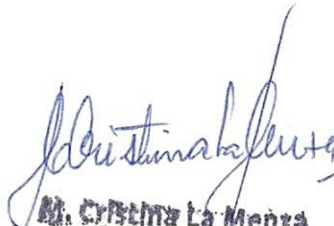
En las Hojas de Zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el presente Código, la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

III.5 LIMITE DE ZONAS URBANAS

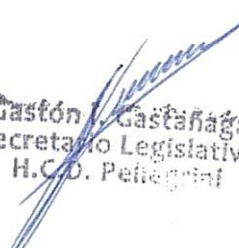
En las parcelas frentistas de una calle que es límite de dos zonas distintas, estas podrán optar por incrementar los indicadores urbanísticos por los correspondientes a la zona de mayor jerarquía, a efectos de que en ambas aceras de la misma calle resulten igual la altura de los edificios y demás indicadores.


Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IV:
USOS DEL SUELO


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular los usos del suelo en función de las particularidades de configuración territorial y de las tendencias de desarrollo de la Ciudad.

IV.1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Con el objeto de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, la Ciudad de Pellegrini se divide en las siguientes áreas y zonas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de ocupación y los usos del suelo.

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los tramites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40º y 41º de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley N 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

AREA (Según Código)	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES (Según Código)	HOMOLOGACION (Según Ley 11.459/93)	CATEGORIA DE INDUSTRIAS (Según Código)
URBANA	Comercial Administrativa	AU/CA	ZONA A	NO PERMITE
	Residencial 1	AU/R1	ZONA A	NO PERMITE
	Residencial 2	AU/R2	ZONA A	NO PERMITE
	Residencial 3	AU/R3	ZONA A	NO PERMITE
	Distrito Urb. Especial	AU/DUE	ZONA A	NO PERMITE
COMPLEMENTARIA	Zona de Acceso Central	AC/ZAC	ZONA A	NO PERMITE
	Residencial Extraurbano	AC/RE	ZONA A	NO PERMITE
	Residencial Extraurbano 1	AC/RE1	ZONA A	NO PERMITE
	Corredor Servicios 1	AC/CS1	ZONA A	NO PERMITE
	Corredor Servicios 2	AC/CS2	ZONA A	NO PERMITE
	Corredor Servicios 3	AC/CS3	ZONA B	I, II
	Industrial Mixta	AC/IM	ZONA B	I, II
	Área Complementaria	AC	ZONA D	I
RURAL	Zona Industrial	AR/ZI	ZONA C	I, II, III
	Sector Industrial Planificado	AR/SIP	ZONA B	I, II
	Área rural	AR	ZONA D	I

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Gabriela Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

IV.2 NOMENCLADORES

CA –COMERCIAL ADMINISTRATIVA

Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.

R - RESIDENCIAL (R1 – R2 –R3)

Zona destinada predominantemente al uso residencial que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad. Se admite la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación. R1 – RESIDENCIAL 1 R2 – RESIDENCIAL 2 R3 – RESIDENCIAL 3

DUE – DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL

Son distritos residenciales exclusivos conformados por complejos habitacionales, con la tipología e identidad de proyectos de conjunto.

DES – DISTRITO ESPECIAL SILOS

Es la zona en la que se encuentran en actividad plantas de silos preexistentes, dentro del predio ferroviario. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial, por eso, se deberá propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.

EVP – ESPACIO VERDE PÚBLICO

Espacios destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.

EDR – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO

Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público y semipúblico.

UE – USOS ESPECIFICOS

Se denominan así aquellas parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.

RU – RESERVA URBANA

Es la zona de reserva fuera del Área Urbana, destinadas a la extensión de la ciudad una vez que se hubieran cumplimentado las condiciones para su ampliación. La misma se destinará a la localización predominante de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

En caso de no estar subdividida requerirá de una propuesta de subdivisión, apertura de calles, cesión de espacios verdes y de reservas de uso público que deberá continuar con la trama urbana. Ver art. 17 Decreto Ley 8912/77. La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.

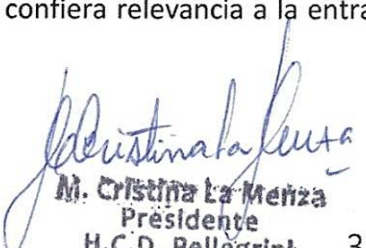
ZAC – ZONA DE ACCESO CENTRAL

Zona destinada al uso residencial exclusivo de baja densidad que confiera relevancia a la entrada principal de la ciudad.

RE – RESIDENCIAL EXTRAURBANO (RE – RE1)


Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Zona destinada al uso residencial exclusivo de baja densidad relacionado con la residencia fuera del área urbana en pleno contacto con la naturaleza. RE - Residencial Extraurbano, RE1 – Residencial Extraurbano 1.

CS – CORREDOR DE SERVICIOS (CS1 – CS2 – CS3)

Constituyen zonas destinadas a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial principal, el turismo, y los servicios a escala local y regional. También, están relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios. CS1 – Corredor de Servicios 1, CS2 – Corredor de Servicios 2, CS3 – Corredor de Servicios 3.

IM – INDUSTRIAL MIXTA

Zonas destinadas al establecimiento de servicios e industrias inocuas o incómodas cercana a áreas residenciales.

ZI – ZONA INDUSTRIAL

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.

SIP – SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos regida por normas específicas.

AC – AREA COMPLEMENTARIA

Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos

AR – AREA RURAL

Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

IV.3 DELIMITACION DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación que a todos sus efectos forma parte del presente Código.

Los deslindes entre zonas que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la línea virtual de la zona correspondiente a la mitad de la parcela y la Autoridad Municipal dictaminará con respecto a las características de ocupación de las mismas.

IV.4 PLANO DE ZONIFICACION

En él se indica la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio, con objeto de su regulación y desarrollo. Adjunto como **Anexo II** del presente Código.

Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

IV.5 NOMENCLADOR DE USOS

El Nomenclador de Usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades, según su condición de usos permitidos y no permitidos y otros requerimientos.

Adjunto **Anexo IV**.

IV.5.1 USO RESIDENCIAL

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

IV.5.1.1 Vivienda Unifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

- En cualquiera de las zonas donde se admita el uso habitacional y aun cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46º."

IV.5.1.2 Vivienda Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m² por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m² por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m² por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.

IV.5.1.3 Vivienda Comunitaria

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- 1- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m². de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m².)
- 2- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.5.1.4 Vivienda Transitoria

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

A) Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo = 25 m²) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 metros. El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente”.

Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

B) Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.2 USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E. podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sean tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.

Todos los usos que precisen de regulación será mediante ordenanza particular sancionada por el Consejo Deliberante.

IV.5.2.1 Comercios minoristas

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala (“shopping”). También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

Comprende, entre otros, locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.

IV.5.2.1.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 30 m².

Requisitos y limitaciones:

* Locales comerciales: Superficie mínima 15 m²

IV.5.2.1.2 De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta se encuentra entre los 30m² y no supera los 100 m².

Gastón J. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza 36
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización".

IV.5.2.1.3 De grandes superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 100 m². Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización".
- * Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: dos módulos de 28 m². de superficie cubierta total como mínimo.
- * Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta (1 módulo = 25 m².)

IV.5.2.2 Comercios mayoristas

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

IV.5.2.2.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Locales comerciales: superficie mínima 16 m². para el ambiente comercial.

IV.5.2.2.2 De mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total se encuadra entre 100m² y 200m².

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización".
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². Cada 100 m². de superficie cubierta total.

IV.5.2.2.3 De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 200 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 100 m² de superficie cubierta total.
- * Estacionamiento: un módulo cada 50m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²).
- * Su regulación se registrará por ordenanza particular, sancionada por el Consejo Deliberante.

IV.5.2.3 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo

Gastón A. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza 37
Presidente
H.C.D. Pellegrini

como mínimo.

IV.5.3 EQUIPAMIENTOS

El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

IV.5.3.1 Enseñanza e Investigación

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano.

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m² y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

IV.5.3.1.1 Educación Inicial

Incluye Jardines Maternales, Preescolar. Requisitos y limitaciones:

Requiere "Factibilidad de Localización" cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

IV.5.3.1.2 Educación Básica y complementaria

Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Discapacitados), Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas).

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización"
- * Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- * Estacionamiento: 1 m². cada 7.5 m². de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m².). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

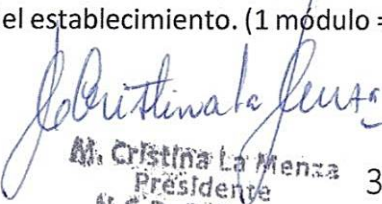
IV.5.3.1.3 Educación Superior e Investigación

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos. Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización" cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².
- * Estacionamiento: 1 m². cada 5 m². de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo = 25 m².)


Gastón A. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

IV.5.3.2 Sanitario

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzadas por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

IV.5.3.2.1 EQUIPAMIENTOS DE SALUD

De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.

De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Incluye establecimientos monos y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- * Estacionamiento: un módulo cada 300 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)
- * Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.5.3.2.2 ATENCION DE ANIMALES

De pequeña escala

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

De mediana y gran escala

Gastón I. Gaxiola
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

Requisitos y limitaciones:

* Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m².

IV.5.3.3 Social y Deportivo

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

* Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;

* Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

* Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

IV.5.3.3.1 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m².

IV.5.3.3.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m². de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

* Requiere "Factibilidad de Localización".

* Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

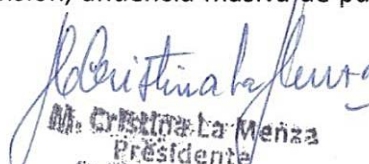
* Estacionamiento: un módulo cada 500 m². de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m². de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25m².)

IV.5.3.3.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc.


Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- * Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- * Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas: El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.
- * Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana.
- * Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. Radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área.

IV.5.3.4 Cultural

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Requisitos y Limitaciones:
- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos (en vivo) con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

IV.5.3.4.1 Equipamiento cultural de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

IV.5.3.4.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

- * Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m².

IV.5.3.4.3 Equipamiento cultural con actividades incómodas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques zoológicos, así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- * Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- * No se permite la localización de parques de diversiones ni circos en predios de dominio privado.

IV.5.3.5 Religioso

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.

IV.5.3.5.1 Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m².

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
M.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menta
Presidente
M.C.D. Pellegrini

IV.5.3.5.2 Equipamiento religioso de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.800 m².

Requisitos y limitaciones:

*Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m²."

IV.5.4 SERVICIOS

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Todos los usos que precisen de regulación será mediante ordenanza particular sancionada por el Consejo Deliberante.

IV.5.4.1 Básicos y Generales

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc. Requisitos y limitaciones:

Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

IV.5.4.1.1 Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m². Requisitos y limitaciones:

- * Locales: Superficie mínima 16 m².
- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 250 m². de superficie cubierta total.

IV.5.4.1.2 Servicios básicos y generales de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m². Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m².
- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- * Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de sup. cubierta (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.2 Centrales:

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc. Se considerarán como usos puntuales, por lo cual los

Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificación se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

IV.5.4.2.1 Servicios centrales de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Locales: superficie mínima 30m²
- * Podrá presentarse 12 m² local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial, y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.
- * Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total.

IV.5.4.2.2 Servicios centrales de mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- * Estacionamiento: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.3 Recreativos:

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

IV.5.4.3.1 Servicios recreativos de pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m². Requisitos y limitaciones:

- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Servicios recreativos de mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 200 m²., así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

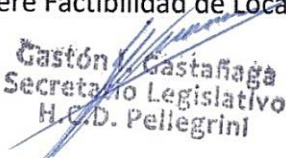
- * Requiere "Factibilidad de Localización". Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- * Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de "Factibilidad de Localización".
- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

IV.5.4.3.2 Servicios recreativos con actividades incómodas

Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere Factibilidad de Localización.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

- * Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- * Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los 200 m², una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización".
- * Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Acceso Principal 100 metros respecto de establecimientos recreativos con actividades incómodas.
- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total.
- * Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 10 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m².). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio deberá disponerse el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización".
- * Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 500 m² se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- * Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- * Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de sup. cubierta total y un módulo como mínimo.
- * Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m².).
- * Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 2 (dos) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

IV.5.4.4 FUNEBRES:

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m². por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

IV.5.4.4.1 Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m².

Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

IV.5.4.4.2 Servicios fúnebres de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m². Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- * Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m². de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.4.3 Servicios fúnebres en grandes predios

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m².

Incluye cementerios, cementerios parques.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Reserva de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- * Se establece un total de 100 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.
- * Su regulación regirá por Ordenanza particular.

IV.5.4.5 SEGURIDAD:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

IV.5.4.5.1 Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m². Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- * Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.5.2 Servicios de seguridad de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad Técnica". Se requerirá "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².
- * Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m². cada 100 m². de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m².)

IV.5.4.5.3 Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.

Requisitos y limitaciones:

- * Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
M.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
M.C.D. Pellegrini

IV.5.4.6 SERVICIOS DEL AUTOMOTOR:

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Retiros y limitaciones:

* El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

IV.5.4.6.1 Talleres mecánicos

Para todos los casos:

Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución Nº 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS –o las normas que rijan en su reemplazo.

Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.

Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo indicado por el Código de Construcción vigente. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m². por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

Accesos independientes para el taller y para la vivienda.

Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 mts. De espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.

Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

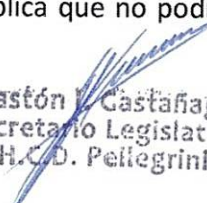
* En caso específico, la regulación se registrará por ordenanza particular, sancionada por el Consejo Deliberante.

IV.5.4.6.2 Talleres mecánicos de primera categoría

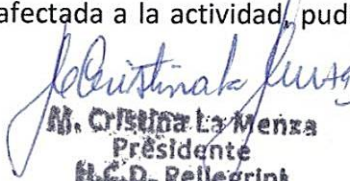
Talleres de instrumental y accesorios: comprende establecimientos destinados a montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

Aquellos establecimientos de pequeña escala y menor complejidad que desarrollen actividades de mecánica como servicio complementario a una actividad comercial dominante se localizarán y evaluarán conforme lo regulado para esta última actividad. Lo establecido en el párrafo precedente no es aplicable a los locales que comercializan equipos o artículos de GNC.

Deberán contar con un área destinada a exposición y venta de los productos vinculada a la vía pública que no podrá ser inferior al 10% de la superficie total afectada a la actividad, pudiendo,


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

únicamente, prestar el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

IV.5.4.6.3 Talleres mecánicos de segunda categoría

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 4000 kg. Se incluyen gomerías que comprendan la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

IV.5.4.6.4 Talleres mecánicos de tercera categoría

Talleres de chapa y pintura, talleres integrales de reparación eléctrica, rectificación, accesorios, etc., y talleres de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores a 4000kg como aquellos destinados a actividades agrícolas ganaderas y construcciones civiles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².

IV.5.4.6.5 Lavaderos

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados.

Requisitos y limitaciones:

Requieren "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.

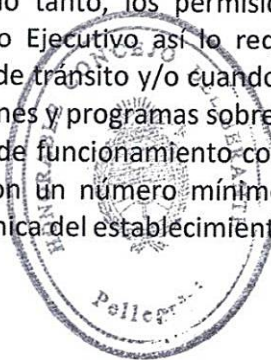
IV.5.4.6.6 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".
- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo, por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.
- Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten, especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

Gastón J. Gastanaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza 47
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Así mismo podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinarán por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

- Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

IV.5.4.6.7 Estacionamiento vehículos pesados

Incluye aquellos predios y/o depósitos utilizados para el guardado de vehículos como camiones, acoplados, maquinaria agrícola, entre otros, que excedan los 4000 kg.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".

- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas comprendidas en el área urbana.

IV.5.4.6.8 Estaciones de Servicio:

Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. Rige para las Estaciones de Servicio lo establecido por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia. Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de mil (1000) metros -medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. Se prohíbe la instalación de éstas en zonas inundables; y a menos de 200 metros medidos en forma radial desde el núcleo de los tanques hasta el punto más cercano de la edificación de edificios públicos, establecimientos educacionales, sanatorios, hospitales, centros de salud con internación,

Gastón E. Gastafuaga
Secretario Legislativo
M.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
M.C.D. Pellegrini 48

guarderías infantiles, establecimientos geriátricos, cines, teatros, locales bailables, de culto, supermercados, hipermercados o cualquier otro que por la actividad desarrollada permita presuponer una alta concentración de personas.

El playón de la Estación de Servicio deberá estar íntegramente pavimentado y sobre el pavimento se demarcará claramente la distribución de accesos vehicular y peatonal, y los módulos de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado para solicitar el permiso de obra. La playa deberá permitir la espera dentro del predio, de por lo menos tres automóviles. La isla de surtidores deberá estar instalada dentro de los límites del predio y a una distancia mínima de 3,65 mts. de la línea municipal.

Para casos existentes que no cumplan con los requisitos básicos, se establecerá el plazo de 180 días a partir de firmada el acta de notificación para adecuar las instalaciones.

IV.5.4.7 TRANSPORTE Y COMUNICACION

De servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte, playas de estacionamiento.

Requisitos y limitaciones:

* En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio.

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

IV.5.4.7.1 Servicios de transporte de gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

* Requieren "Factibilidad de Localización". Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m².

IV.5.4.7.2 Servicios de transporte con actividades incómodas

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

Requisitos y limitaciones:

* Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.4.8 DEPOSITOS

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

* Carga y Descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y no menos de

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza 49
Presidente
H.C.D. Pellegrini

un módulo por establecimiento.

* En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

IV.5.4.8.1 Depósitos 1- Inocuos

Locales que en virtud de las características de los artículos a almacenar no generen ningún tipo de perturbación al entorno, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales. Incluye, además, depósitos destinados a productos no perecederos.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

IV.5.4.8.2 Depósitos 2 -Incómodos

Locales destinados al almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos, olores, así como inconvenientes al tránsito y estacionamiento.

Requisitos y limitaciones:

* Requieren "Factibilidad de Localización".

IV.5.4.8.3 Depósitos 3- Peligrosos

Establecimientos que registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos, proliferación de insectos y/o roedores configurando un daño a la salubridad, higiene y bienestar de la zona circundante. Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96.

Requisitos y limitaciones:

* Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental."

IV.5.4.9 INFRAESTRUCTURAS

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Pcial. 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5 USO PRODUCTIVO

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

Todos los usos que precisen de regulación será mediante ordenanza particular sancionada por el Consejo Deliberante.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini 50

IV.5.5.1 Industrial

Se entenderá por establecimiento industrial a todo aquél donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de qué materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.

Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial. La Ley Provincial 11.459/93 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Pellegrini, requiriéndose “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

- * Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- * Estacionamiento: un módulo por cada 100 m2. de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m2. por módulo.
- * Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m2.) por cada 200 m2 de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.
- * Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

IV.5.5.1.1 Industrias de Primera Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Atienden al servicio exclusivo de aprovisionamiento de la población de la zona.

IV.5.5.1.2 Industrias de Segunda Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia originadas por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos) para la salubridad e higiene de la población, así como molestia al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

- * Requieren Informe de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.5.5.1.3 Industrias de Tercera Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

- * Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

Gastón I. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



[Signature]
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

* Deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

IV.5.5.1.4 Parques Industriales

Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial.

* Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

* Deberán dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 13.744.

IV.5.5.2 Agropecuario

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos.

Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

IV.5.5.2.1 Agropecuario Intensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

IV.5.5.2.2 Agropecuario Extensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a 30 ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la Dirección de Producción y Desarrollo Local adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la LEY 12.257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La OTM podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.

IV.5.5.2.3 Establecimientos dedicados a la apicultura, cría de aves, animales de granja y caballerizas

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural según disposiciones específicas, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000 m del límite del Área Urbana, de Reservas Urbanas y Residencial Extra Urbano.

IV.5.5.2.4 Feedlot / engorde de hacienda 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 10km de la ciudad de Pellegrini y de 5km del resto de las localidades del partido.

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 deberá prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje,

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

así como un sistema de depuración de líquidos precisa a su eliminación. Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

IV.5.5.2.5 Almacenaje de granos silos

Estas instalaciones deberán localizarse en el área rural, en zonas industriales (siempre y cuando estas zonas no se encuentren en área urbana o periurbana) 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.

Se establecen como usos puntuales las plantas existente a las cuales se les exigirán también el tránsito restringido de camiones, las maniobras y estacionamiento serán dentro del predio, la entrada y salida de ellos se realizará por los accesos habilitados para tal fin; deberán incorporar tecnologías para evitar dispersión de partículas y ruidos molestos; deberán disponer de sistemas de protección contra incendios; contarán con una cortina forestal de hojas perennes que rodeen el establecimiento y los depósitos de combustibles deberán cumplir con exigencias legales. Queda prohibido el acopio y fraccionamiento de agroquímicos dentro del predio en aquellas plantas precintadas.

IV.5.5.2.6 Salas de extracción de miel

Se denomina de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código y cumplir las siguientes condiciones:

- 1- Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- 2- Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- 3-El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia canaleta colectora de agua.
- 4- Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso lavable.
- 5- Los vehículos que ingresen al galpón deberán permanecer allí con las puertas cerradas.

IV.5.5.2.7 Depósitos de agroquímicos

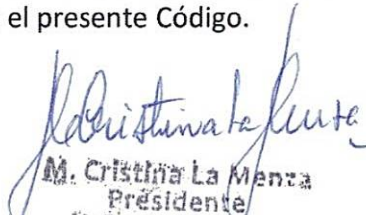
Solo podrán localizarse en CS3, AC y ZI siempre que no haya fraccionamiento. Se regirán por la Ley N° 10.699/88 y ordenanza municipal 1185/2013 y 1315/2016 –**Anexo VIII**–.

IV.5.6 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.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



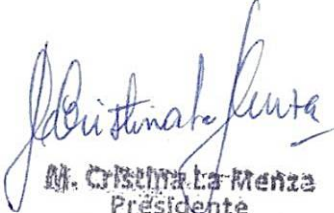

M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

IV.5.7 USOS ESPECIFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos que se hallen taxativamente normados.



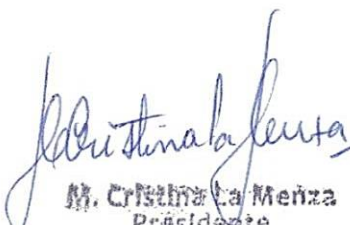

Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO V: MOVILIZACION DEL SUELO URBANO




Gastón I. Castañeda
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

V.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.

V.2 MECANISMO DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

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

I - Los que necesitan declaración específica y son:

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- Reajuste de tierras.
- 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.

II - Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son Las Reservas Urbanas (RU) fijadas por este Código.

V.2.1 DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, de acuerdo a lo establecido por Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, Capítulo V / Art. 64º (modifica DL 8912/77 art. 84º al 90º y 92º).

La declaración de edificación necesaria 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 del inmueble.

En caso de establecer el gravamen especial a los inmuebles afectados por esta declaración, la recaudación correspondiente se destinará a la ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.

La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

V.2.2 PROVISION PRIORITARIA DE SERVICIOS URBANOS

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de equipamiento urbano básico, 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, en

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

concordancia con lo dispuesto en la Ley 14.449. La declaración obligada a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras. Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario. La O.T.M. realizara los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

V.2.3 REAJUSTE DE TIERRAS

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 89° y 90° del Decreto Ley 8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley 14449/12.

V.2.4 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° de la Ley 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 Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

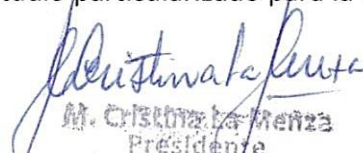
V.2.5 RESERVAS URBANAS

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en el Capítulo III. 4.1.8 (Normas Generales). Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17° y 18° del Decreto Ley 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 la propuesta de ordenamiento urbano y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva Urbana según lo estipulado en el Artículo III.1.4.


Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Renta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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

V.3 LOTES CON SERVICIOS

Proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos, establecido bajo Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat –Capítulo IV –Sección I-.

Se trata de un programa con fines sociales en el marco de los objetivos perseguidos por la Ley 14.449, y no debe entenderse como un “atajo” a las regulaciones generales establecidas por el DL 8912/77.

V.4 CONSORCIOS URBANISTICOS

Se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas. Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, Sección VI.

Es un instrumento sumamente útil para impulsar los objetivos establecidos en los Planes de Usos del Suelo/ Código de ordenamiento no solo con proyectos de envergadura pública, sino para atraer al mercado guiándolo hacia los fines de desarrollo planteados para la ciudad.



Gastón Castañaga
Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

M. Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO VI:
CONDICIONES AMBIENTALES




Gastón H. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina Ca-Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VI.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.

VI.2 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

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

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

VI.3 NORMAS DE APLICACIÓN

- i. 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.
- ii. La Ley Provincial Nº11.723/95, 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.
- iii. El Decreto 8.751/77 T.O. Nº8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley Nº 11.723/95.
- iv. Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.
- v. Ley Nacional Nº20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.
- vi. Ley Provincial Nº6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.
- vii. Ley Provincial Nº11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.
- viii. Ley Nacional Nº11.347/92 y su Decreto Reglamentario 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.
- ix. La Ley Nacional Nº24.051 de Residuos Peligrosos.
- x. Ley 20284/73
- xi. Ley Provincial Nº 12257/99. Código de Aguas.
- xii. Ley 12.605, Decreto Reglamentario 96. de Almacenamiento de Silos.

VI.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, y las reales posibilidades 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.

Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

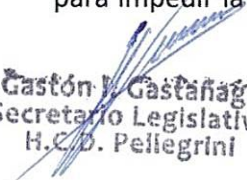


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

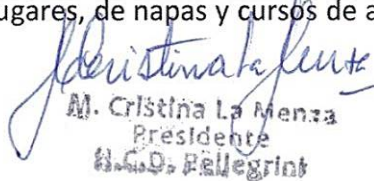
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

VI.5 RESIDUOS PELIGROSOS

1. Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial Nº11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de Pellegrini, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto 8.
2. La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de Pellegrini, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto 8.
3. Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Pellegrini.
4. Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
5. Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley Nº11.720, que no hayan sido generados dentro de la localidad de Pellegrini, salvo expresa autorización proveniente del Consejo Deliberante mediante Ordenanza.
6. Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
7. Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
8. Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley Nº11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley Nº11.720.
9. Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad de Pellegrini, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley Nº11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley Nº11.720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el Partido de Pellegrini, de acuerdo a lo establecido en el punto c).
10. Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
11. Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de


Gastón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

la ciudad de Pellegrini.

VI.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (**Anexo I**) 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 (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) 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.




Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO VII:
ESPACIO PÚBLICO




Gastón I. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

VII.2 DEFINICIÓN

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 (Art. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, 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, etc. A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- 1) Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía.
- 2) Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento.
- 3) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- 4) 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.
- 5) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, incluidos en este Código como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- 6) 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.

VII.3 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 acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido

VII.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

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

Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Desarrollo Social, Salud y Medio Ambiente, y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

VII.6 FORESTACIÓN

VII.6.1 GENERALIDADES

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

Declárase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio de la ciudad de Pellegrini.

VII.6.2 PROHIBICIONES

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño.

VII.6.3 DEFINICIONES

Con tal objeto se define:

1. Entiéndase por *extracción* la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
2. Entiéndase por *poda* el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
3. 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.

VII.6.4 FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárese 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 de la localidad de Pellegrini.

VII.6.5 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.

Gastón E. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.6.6 ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada en VII.6.5. 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.

VII.6.7 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.

VII.6.8 ESPECIES ARBÓREAS

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

VII.6.9 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.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

VII.6.10 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.

VII.6.11 COLOCACIÓN DE CANTEROS Y VEREDAS

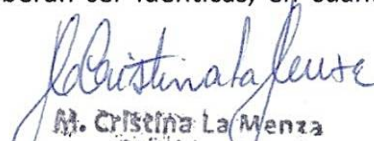
En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, 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.

VII.6.12 OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

El propietario queda obligado a reponer los ejemplares por cada extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, 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.


Gastón J. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.6.13 PODA O EXTRACCIÓN

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

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

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE PROYECTO

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encontrare incluido en las Áreas Urbanas del partido. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia.

PODA O EXTRACCION POR RAZONES DE SEGURIDAD

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irre recuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

VII.6.14 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, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

VII.6.15 SANCIONES Y/O MULTAS

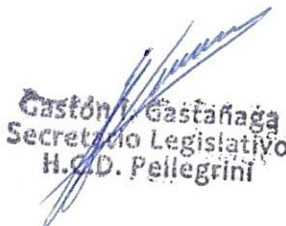
Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de sanciones y/o multas.

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

VII.7 ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y Avenidas de las áreas urbanas de las localidades del partido, las calles mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determina mediante la ordenanza municipal nº1.416/2018 los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas.


Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.7.1 PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

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

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, 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.

VII.7.2 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.

VII.7.3 RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. Nº24.314.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

VII.8 PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 20% de la superficie total de la fachada en plantas baja, no admitiéndose carteles luminosos, en zonas no comerciales. En las zonas comerciales la fachada podrá ser tratada en su totalidad como imagen corporativa publicitaria.

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. 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

Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

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. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

VII.9 ILUMINACION

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo 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.

VII.10 SEÑALIZACION

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. VII.8, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

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

VII.11 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.

VII.12 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

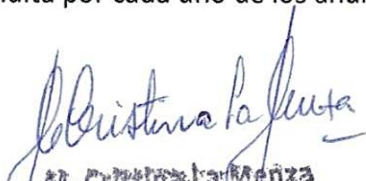
En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

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 un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.


Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

VII.13 TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

VII.14 MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,60 m. de profundidad del plano de fachada.




Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Ortiz de Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO VIII:

**ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECIFICAS DE
AREAS Y ZONAS**

ANEXO II –PLANO ZONIFICACION-

ANEXO III –PLANILLA SINTESIS Y HOJAS DE ZONAS-




Gastón H. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IX: CLASIFICACION DE USOS

PLANILLA DE USOS **ANEXO IV**

Notas:

- 1) No obstante, la homologación de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos
- 2) 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.




Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X:

DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS

**IDENTIFICACION CATASTRAL
ANEXO V**

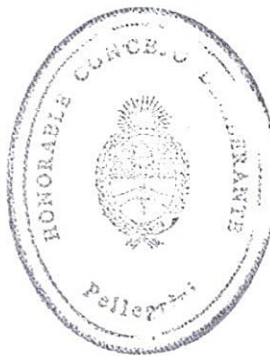



Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

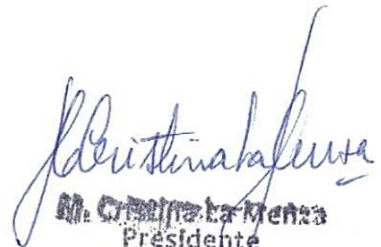

M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO XI:

**PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE
ORDENAMIENTO URBANO**




Gastón H. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

XI.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 aprobada por Resolución Ministerial del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires (Art. 83, Ley Nº8.912/77, Decreto Ley 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 dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable y a 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 V y por lo establecido para la Zona de Reserva Urbana. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo V. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo IV (Usos del Suelo).

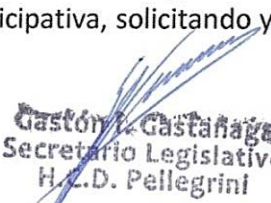
XI.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

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 la localidad de Pellegrini 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:

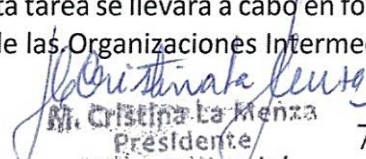
- a) Toda entidad intermedia u Organización Barrial de la ciudad de Pellegrini, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
- b) Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
- c) 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 Departamento Ejecutivo 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.
- d) 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.

XI.3 ACTUALIZACIÓN 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. Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

y otros actores de la Comunidad. El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años con la correspondiente actualización del Diagnóstico.

XI.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.

XI.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.

XI.6 VIGENCIA DEL CODIGO

El Código de Zonificación de la Ciudad de Pellegrini entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Resolución Ministerial del Ministerio de Gobierno de la Provincia según lo establecido por el Art. 83 de la Ley Nº8.912/77 y T.O. Decreto Nº3.389/87. Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Código.


Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO XII:

SISTEMA CIRCULATORIO

ANEXO VI –PLANO AREAS Y VIAS DE CIRCULACION-

ANEXO VII –PLANO ESTACIONAMIENTO VEHICULOS PESADOS-




Gastón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

XII.1 CRITERIO GENERAL

El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microrregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta. Se adjunta plano en **Anexo VI**.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles.

Disposiciones generales según lo establecido en el Código de Tránsito de la Provincia de Buenos Aires.

XII.2 CLASIFICACIÓN

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana. Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos como los peatonales y los vehiculares, automóviles, camiones, ómnibus, motocicletas, bicicletas; se puede siempre reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como, por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público;

Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito, pero todavía sin mayor diferenciación; calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización;

Circunvalación, red orbital para encauzar tráfico vehicular en torno al centro de la ciudad y evitar el uso de las vías primarias y secundarias, además actúa como barrera de contención ante la expansión de la mancha urbana.

XII.3 TRANSITO LIVIANO

Vehículo automotor o no cuyo peso transmitido a la calzada no exceda los 4.500,00 kgs. Podrán circular libremente y deberán estacionarse en horario nocturno, de acuerdo a lo reglamentado por el departamento Ejecutivo para permitir el paso de la barredora.

XII.4 TRANSITO PESADO

Vehículo automotor o no cuyo peso transmitido a la calzada supere los 4.500,00kgs.

- Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación transmitiendo a la calzada un peso mayor de 4.500kg.
- Deberán circular por la circunvalación.
- Los vehículos que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, aquellos destinados a trabajos de carga y descarga deberán hacerlo en los horarios estipulados en el permiso. Solo podrán ingresar cuando tengan por finalidad efectuar carga y descarga de mercaderías y bienes; requieran servicios relacionados con la atención del vehículo en

Gastón E. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



Adriana Lafont
M. Cristina Lafont
Presidente
H.C.D. Pellegrini

talleres habilitados; presten servicios públicos. El departamento ejecutivo determinará el recorrido.

- d) Los vehículos especiales que ingresen con destino a la Terminal de Ómnibus deberán circular ingresando por el Acceso Hipólito Irigoyen, Pueyrredón, España, Rivadavia, Terminal de Ómnibus y salir por calle Avellaneda, Pueyrredón, Acceso Hipólito Irigoyen. Queda prohibido el estacionamiento de éstos sobre la vía pública.
- e) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.
- f) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias del área urbana, ZAC y residencial extraurbana, de vehículos pesados. Sólo podrán estacionarse en las zonas habilitadas según Plano **Anexo VII**.
- g) Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos previa vigencia de este código en zonas prohibidas para estacionamiento deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismo. Queda prohibida su ampliación.
- h) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

Será de uso obligatorio las arterias comprometidas en el proyecto de circunvalación una vez aprobados los pasos a nivel.


Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO XIII:
PATRIMONIO




Gastón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

XIII.1 OBJETIVOS

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio. Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección 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 variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

- a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar los 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.

XIII.2 BIENES PATRIMONIALES

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

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

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de Pellegrini, observándose la siguiente secuencia:

- a) Elaboración del catálogo.
- b) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- c) Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.

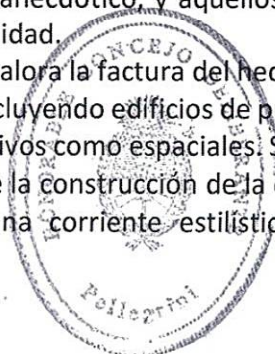
XIII.3 DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

A- Histórico-Simbólico-Social: Edificio, sitio o sector del Área Urbana, Complementaria o Rural del Partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la Provincia o de la Nación, o que, por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes características: relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.

B- Valor Artístico- Arquitectónico: Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares,

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales. C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

XIII.4 ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a) La parcela con todas las características topográficas y naturales
- b) Vegetación que esta incluye
- c) La materialización de la línea de borde: cerca, reja o muro
- d) El o los edificios
- e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, faroles, veletas, fuentes, etc.

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá los mecanismos de actuación establecidos en este Código.

XIII.5 CATALOGO PATRIMONIAL

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

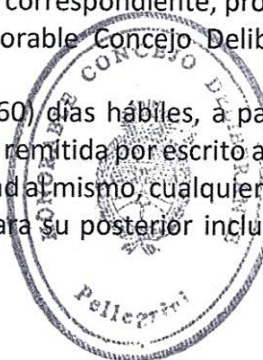
- a) Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- b) Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- c) Valor histórico – cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- d) Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo preliminar y la normativa correspondiente, propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Comisión de Preservación Patrimonial. Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en el catálogo, vencido dicho

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El Departamento Ejecutivo denegará cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se solicite, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Catálogo Patrimonial.

XIII.6 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

- a) Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial, el que será aprobado por Ordenanza Municipal
- b) Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en XIII.7.

XIII.7 ESCALAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo/Contextual

XIII.7.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

XIII.7.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

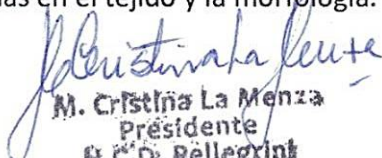
Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

XIII.7.3 PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.


Gastón A. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

XIII.8 TIPOS DE ACTUACIONES

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación. La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, equipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación solo si medio dictamen favorable de la Comisión de Preservación Patrimonial. La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.

XIII.9 GRADOS DE INTERVENCIÓN

Con el fin de proteger un bien y previniendo actuaciones contradictorias con la preservación de sus valores, la Autoridad Municipal evaluará el inmueble estableciendo según el nivel de protección edilicia que le corresponda las intervenciones posibles, según lo siguiente:

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

XIII.9.1 GRADO DE INTERVENCIÓN 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo han sido agregadas y forman parte integral del mismo.

XIII.9.2 GRADO DE INTERVENCIÓN 2

Comprende las obras dirigidas a adecuar el espacio interior del edificio a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

XIII.9.3 GRADO DE INTERVENCIÓN 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

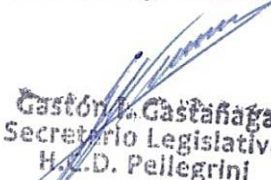
XIII.9.4 GRADO DE INTERVENCIÓN 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

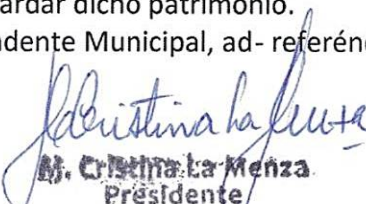
XIII.10 CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad- referendum del Honorable Consejo Deliberante.


Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

Entre sus contenidos deberá constar:

- a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:
 1. Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la O.T.M.
 2. No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto.
 3. Que el uso propuesto sea admitido en el Planilla de Usos para la zona correspondiente
 4. Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones adecuadas de habitabilidad, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad Municipal.
- b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual se elaborará el dictamen y el proyecto de convenio urbanístico que será remitido para su consideración al H.C.D. El convenio urbanístico incluirá:
 1. La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
 2. El acondicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Proponer alternativas de compensación de carga que pueda significar la protección buscada.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del H.C.D.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

XIII.11 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

1. El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:
 - a) Memoria técnica del tipo de intervención
 - b) Plano Municipal conforme memoria
 - c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
 - Aspectos Funcionales
 - Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
 - Aspectos tipológicos
 - Aspectos tecnológicos y constructivos
 - Estado de Conservación general del edificio.
 - Plano de antecedentes si lo hubiera
 - Plano de localización de especies forestales y/o espacios verdes de valor.
 - Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.
2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:

Gastón J. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

- a) Alturas de las edificaciones linderas.
- b) Tratamiento y/o materialización de la Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
- c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.
- d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
- e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.
- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:

- a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.
- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamiento.

XIII.12 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, nomenclatura catastral, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.


Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO XIV: NORMAS DE APLICACIÓN




Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini


M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

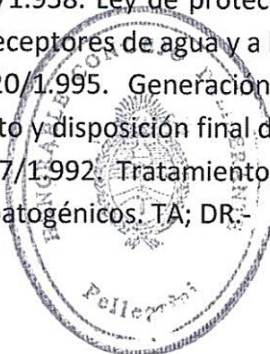
XIV.1 LEYES NACIONALES

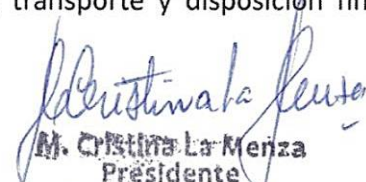
- Constitución Nacional Argentina. -
- Código Civil y Comercial de la Nación. -
- Ley 20.284/1.973. Plan de prevención de situaciones críticas de contaminación atmosférica. -
- Ley 24.051/1.992. Residuos Peligrosos. -
- Ley 24.314/1.994. Sistema de protección integral de los discapacitados. -
- Resolución 3.196/2.005 ENARGAS. - Norma Técnica NAG - E - 408 /2005 - ENARGAS -Especificación Técnica para la Certificación de la aptitud técnica de Talleres de Montaje para GNC-.

XIV.2 LEYES PROVINCIALES

- Decreto Ley 8.912/1.977. Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo. TA; DR-
- Ley 14.449/2.013. Ley de Acceso Justo al Hábitat. TA. -
- Ley 11.459/1.993. Radicación Industrial. TA; DR.-
- Ley 11.723/1.995. Protección, Conservación, Mejoramiento y Restauración de los Recursos Naturales y del Ambiente en general. TA. -
- Ley 12.573/2.001. Régimen de Instalación, ampliación, modificación y funcionamiento de grandes superficies comerciales y cadenas de distribución. TA. -
- Ley 6.253/1.960. Ley de conservación de desagües naturales. TA; DR.-
- Decreto Ley 9.078/1.978. Publicidad de la venta de tierras proveniente de subdivisiones o mensuras, loteos y fraccionamientos, deroga Ley 7.428. TA; DR.-
- Ley 12.257/1.999. Código de Aguas. TA. -
- Ley 12.605/2.001. Régimen para los establecimientos dedicados a la actividad de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos. TA; DR.-
- Ley 10.699/1.988. Regula utilización de productos químicos en la protección de la salud humana, recursos naturales y la producción agrícola. TA. -
- Ley 11.723/1.995. Protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y ambiente en general. TA. -
- Decreto Ley 8.751/1.977. Código de faltas municipales. TA. -
- Ley 5.965/1.958. Ley de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmosfera. TA; DR.-
- Ley 11.720/1.995. Generación, manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales. TA. -
- Ley 11.347/1.992. Tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos. TA; DR.-


Gastón I. Gastanaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Merza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

XIV.3 ORDENANZAS MUNICIPALES

- Ordenanza 120/1.989 – Crease Distrito de Urbanización Especial N°3-
- Ordenanza 277/1.991 – Crease Zona de Diseño Especial N°5-
- Ordenanza 326/1.992 – Crease Distrito de Urbanización Especial N°3-
- Ordenanza 327/1.992 – Crease sector de Diseño Especial 2-
- Ordenanza 496/1.995 – Crease Zona de Diseño Especial N°6-
- Ordenanza 668/1.998 – Incorpora a Zona de Diseño Especial N°7-
- Ordenanza 1053/2.009 – Incorpora Distrito Especial N°4-
- Ordenanza 1.185/2.013. Regula las actividades relacionadas con los productos agroquímicos. -
- Ordenanza 1.262/2.016. Crease el Consejo Asesor de Planificación Urbana para el Distrito de Pellegrini. -
- Ordenanza 1.256/2.016 –Sector Industrial Planificado.
- Ordenanza 1.315/2.016 – Incorpórese a 1.185/2.013 agroquímicos. -
- Ordenanza 1.416/2.018. Acondicionamiento de veredas. -


Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CERTIFICADO URBANISTICO - ANEXO I
Municipalidad de Pellegrini

1 - DATOS

Apellido y Nombre del Peticionante:

Domicilio:

Transferencia de dominio

Construcción

Ampliación

Habilitación

Subdivisión

Indicar el uso:

Firma del peticionante:

2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN		NOMENCLATURA CATASTRAL							
NORTE		CIRC.	SECC.	FRAC.	CH.	QTA.	MZ.	PC.	SubPC.
		PARTIDA:							
		Dimensiones de la Parcela:							
		Frente (m):							
		Fondo (m):							
		Superficie (m):							
Firma y Sello Catastro Municipal									

Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles, se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas

3 - INDICADORES URBANISTICOS

Localidad											Uso predominante:		
Zona											Uso complementario:		
USO	Densidad Neta		FOS MAX.	FOT MAX.	CAS %	RETIROS			Altura	Dimensiones			
	Actual	Potencial				Frente	Lateral	Fondo		Frente	Sup.		

4 - SERVICIOS ESENCIALES

(indicar SI o NO, según corresponda)

	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica	Alumbrado Publico	Gas Natural
Existente en la parcela						
Previsto para la zona						

5

El uso de clasifica como PERMITIDO - PROHIBIDO según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Territorial

Fecha de Vigencia del Certificado Urbanístico:

180 días corridos

(Cap. II del Código de Ordenam. Territorial)

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

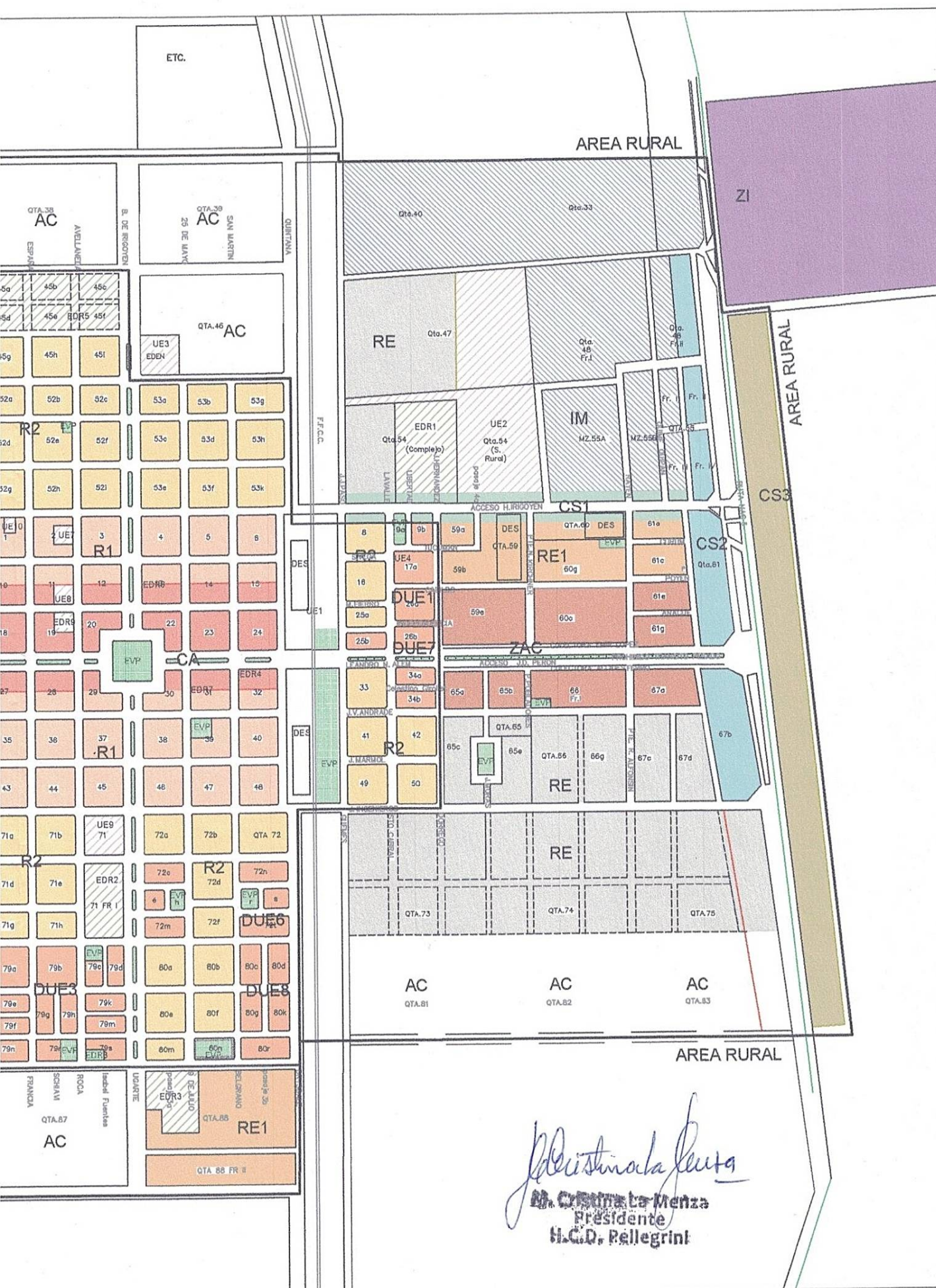


Firma y Sello

M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO VIII - ZONIFICACION CARACTER Y NORMAS ESPECIFICAS DE AREAS Y



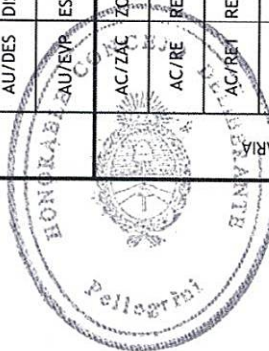


CAPITULO VIII - ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECIFICAS DE AREAS Y ZONAS - ANEXO III

PLANILLA SINTESIS

DESIGNACION	DENOMINACION	INDICADORES					MORFOLOGIA				
		FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELAMIENTO	RETIROS			ALTURA	
							FRENTE	LATERAL	FONDO		
AU/CA	COMERCIAL ADMINISTRATIVA	1,5	0,6	0,2	400	15 / 375	prohibido	prohibido	20%	10,50 mts : PB + 2 niveles + Premios	
AU/R1	RESIDENCIAL 1	1,2	0,6	0,25	200	12 / 300	optativo	optativo	20%	7,50 mts : PB + 1 nivel + Premios	
AU/R2	RESIDENCIAL 2	1	0,6	0,25	200	12 / 300	min 2m	optativo	20%	7,50 mts : PB + 1 nivel	
AU/R3	RESIDENCIAL 3	0,6	0,6	0,25	100	20 / 600	min 4m	min 3m	20%	3,50 mts : PB	
AU/DUE	DISTRITO URBANIZACION ESPECIAL	Según ordenanza correspondiente - Los distritos existentes que no poseen indicadores se registrarán por los indicadores dispuestos para la Zona R2.									
AU/DES	DISTRITO ESPECIAL SILOS										
AU/EVP	ESPACIO VERDE PUBLICO										
AC/ZAC	ZONA DE ACCESO CENTRAL	1	0,6	0,5	1 vivienda por parcela	20 / 600	min 5m	min 1,5m c/lado	20%	7,00 mts : PB + 1 nivel	
AC/RE	RESIDENCIAL EXTRAURBANA	0,4	0,4	0,5	1 vivienda por parcela	40 / 2000	min 7m	min 3m c/lado	20%	5,00 mts: PB	
AC/RET	RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1	0,6	0,6	0,5	1 vivienda por parcela	20 / 600	min 5m	min 1,5m c/lado	20%	5,00 mts: PB	
AC/CS1	CORREDOR DE SERVICIOS 1	1,2	0,6	0,5	1 vivienda por parcela	40 / 2000	min 4m	min 3 c/lado	20%	7,00 mts : PB + 1 nivel	
AC/CS2	CORREDOR DE SERVICIOS 2	0,5	0,5	0,5	20 hab/ha	40 / 2000	min 6m	min 3 c/lado	20%	9,00 mts : PB + 1 nivel	
AC/CS3	CORREDOR DE SERVICIOS 3	0,5	0,5	0,5	20 hab/ha	40 / 2000	min 15m	min 3m c/lado	20%	9,00 mts : PB + 1 nivel	
AC/IM	INDUSTRIAL MIXTA	0,8	0,6	0,5	1 vivienda por parcela	40 / 2000	min 5m	min 3 c/lado	20%	7,00 mts : PB + 1 nivel	
AC/RU	RESERVA URBANA										
AC	AREA COMPLEMENTARIA										
AR/ZI	ZONA INDUSTRIAL	1	0,5	0,5		40 / 2000	min 10m	min 5m c/lado	20%		
AR/SIP	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	0,8	0,5	0,5		40 / 2000	min 5m	min 5m c/lado	20%		
AR	AREA RURAL										

Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/CA	COMERCIAL ADMINISTRATIVA	Municipio de Pellegrini
--------------	---------------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	1,5	0,6	0,2	400 HAB/HA	FRENTE:	15 M
					SUPERFICIE:	375 M2

CARÁCTER	Zona de máxima centralidad, con alta coexistencia de usos institucionales, administrativos, financieros, culturales, comerciales, de servicios y residenciales.
OBJETIVO A LOGRAR	Conformar un centro con fuerte identidad.
	Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo.
	Preservar sus valores patrimoniales.
	Alentar inversión privada para localizar actividades acordes.

USOS	
PREDOMINANTE	Institucional - Comercial - Servicios - Financiero - Social - Equipamientos culturales y educativos
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar y multifamiliar
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Prohibido
	LATERAL	Prohibido
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	10,50 mt	PB + 2 niveles + Premios
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. Ordenanza de veredas n° 1416/2018.	

SERVICIOS
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.
Sistema de premios dispuesto en el Capítulo III.2.10
Las amenidades y bailables tomarán las precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias generadas por su actividad.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/R1	RESIDENCIAL 1	Municipio de Pellegrini
-------	---------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	1,2	0,6	0,25	200 HAB/HA	FRENTE:	12 M
					SUPERFICIE:	300 M2

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente. Admite el uso comercial diario y periódico, y servicios acordes al uso dominante.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas.
	Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona.
	Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar y multifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio diario, periódico, ocasional y servicios.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Optativos
	LATERAL	Optativos
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	7,50 mts	PB + 1 nivel + Premios
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. Ordenanza de veredas n° 1416/2018.	

SERVICIOS
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/R2	RESIDENCIAL 2	Municipio de Pellegrini
-------	---------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	1	0,6	0,25	200 HAB/HA	FRENTE:	12 M
					SUPERFICIE:	300 M2

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de media densidad, con posibilidad de albergar otros usos compatibles.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas a fin de fortalecer la imagen de barrio.
	Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios.
	Erradicación paulatina de usos molestos.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO	Resid. Multifamiliar, Comercio y Servicios.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 2m
	LATERAL	Optativo
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	7,50 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. Ordenanza de veredas n° 1416/2018.	

SERVICIOS
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.

Castón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/R3	RESIDENCIAL 3	Municipio de Pellegrini
-------	---------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,6	0,6	0,25	100 HAB/HA	FRENTE:	20 M
					SUPERFICIE:	600 M2

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres a fin de fortalecer la imagen urbana del barrio.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar.
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 4m
	LATERAL	Mínimo 3m por sobre un lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	3,50 mts	PB
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado. Ordenanza de veredas n° 1416/2018.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII. No se admiten P.H.

Gastón I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C. Pellegrini



M. Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/DUE	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL	Municipio de Pellegrini
--------	-----------------------------------	-------------------------

FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
			1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE: SUPERFICIE:

CARÁCTER	Distríto de Urbanización
OBJETIVO A LOGRAR	Zona que delimita los sectores destinados a proyectos urbanísticos integrales.

USOS	
D.U.E. 1 Barrio Unión y Progreso	Circ. I - Secc. A - Mz. 9b , 17a , 26a , 26b , 25b , 34a , 34b -Toma indicadores R2-
D.U.E. 2 Barrio Santa Rita	Circ. I - Secc. B - Mz. 58y , 58z Ordenanza N° 327/92
D.U.E. 3 Barrio Pro Casa y Rural	Circ. I - Secc. B - Mz. 79a , 79b , 79c , 79d , 79e , 79f , 79g , 79h , 79k , 79m , 79n , 79r , 79s. Ordenanza N° 120/89 N°326/92
D.U.E. 4 Barrio San Marcos	Circ. I - Secc. B - Mz. 58n , 58p , 58d , 58r , 58q , 58v , 58t , 58h , 58k , 58x , 58m -Toma indicadores DUE2-
D.U.E. 5 Barrio 1° de Julio	Circ. I - Secc. B - Mz. 57a , 57b , 57c , 57d , 57e , 57f , 57n , 57m , 57k , 57h , 57g , 57p Ordenanza N° 277/91
D.U.E. 6 Barrio Plan Familia Propietaria	Circ. I - Secc. B - Mz. 72c , 72e , 72m , 72n , 72s , 72t Ordenanza N° 496/95
D.U.E. 7 Barrio Plan Crecer	Circ. I - Secc. B - Mz. 26b con frente a calle Alem Ordenanza N° 668/98
D.U.E. 8 Loteo por servicios	Circ. I - Secc. B - Mz. 80c , 80d , 80g , 80k , 80 r. FOT 0,60 - FOT 0,70 - Densidad poblacional neta 150Hab/ha - Dimensiones mínimas de parcelas: 10ml frente y 270m2 de superficie.
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	3 mts
	LATERAL	1 mt
	FONDO	10% lote
ALTURA		
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, alumbrado público, desagües pluviales, gas natural, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se registrará por lo dispuesto en el Capítulo VII.
Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual.
Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por la Ordenanzas que le dieron origen, identificadas para cada DUE que se adjuntan como anexos y forman parte de este Código. Los distritos que no tienen ordenanza previa se registrarán por los indicadores dispuestos para la Zona de pertenencia.
No se admiten P.H. excepto D.U.E. 1.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



María Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AU/DES	DISTRITO ESPECIAL SILOS	Municipio de Pellegrini
--------	-------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
					FRENTE:
					SUPERFICIE:

CARÁCTER	Distrito en el que se encuentran en actividad plantas de silos preexistentes. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que exhiben una ubicación incompatible con el uso residencial.
OBJETIVO A LOGRAR	Propiciar su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental.

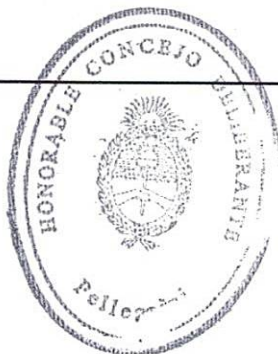
USOS	
PREDOMINANTE	
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	
	LATERAL	
	FONDO	
ALTURA		
NORMAS PARTICULARES	Mantiene la superficie cubierta existente	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE		

SERVICIOS
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La actividad emplazada en este distrito tiene la obligación de contar con certificado de aptitud ambiental. No se admitirá la instalación de nuevos silos. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o a mejorar las condiciones de funcionamiento para resolver problemas medioambientales. Será objeto de control permanente de efluentes y residuos sólidos, y demás condiciones de funcionamiento. Movimiento de carga y descarga: dentro de los límites del predio. Estacionamiento de camiones: dentro de la parcela. Prohibido el estacionamientos de camiones en la vía pública. Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 12605 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos y Decreto Reglamentario 96.

Gastón M. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

EVP	ESPACIOS VERDES PUBLICOS	Municipio de Pellegrini
-----	--------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
					FRENTE:
					SUPERFICIE:

CARÁCTER	Espacios públicos destinados al esparcimiento y la recreación de la población de dominio y uso público.
OBJETIVO A LOGRAR	Creación de un plan de articulación para los espacios. Mejorar las condiciones medioambientales urbanas y contrarrestar la polución propia de las actividades intensivas. Alcanzar los estándares mínimos de EVP en cada uno de los barrios, en radios de distancia que permitan la accesibilidad cotidiana a todos los vecinos.

USOS	
EVP1	Circ. I Sec. A Mz. 28 Parc. 5B -Plaza San Martín-
EVP2	Circ. I Sec. B Mz. 60a Parc. 5 -Plaza España-
EVP3	Circ. I Sec. B Qta. 66 Fr. I Parc. 5B -Plaza Italia-
EVP4	Circ. I Sec. B Qta. 65 Mz. 65D
EVP5	Circ. I Sec. A Mz. 9A
EVP6	Circ. I Sec. B Qta. 72 Mz. 72R
EVP7	Circ. I Sec. B Qta. 72 Mz. 72H
EVP8	Circ. I Sec. B Qta. 79 Mz. 79C Parc. 1
EVP9	Circ. I Sec. B Qta. 79 Mz. 79R Parc. 7
EVP10	Circ. I Sec. B Qta. 80 Mz. 80N Parc. 2
EVP11	Circ. I Sec. B Qta. 52 Mz. 52G Parc. 2D y 3A
EVP12	Circ. I Sec. B Qta. 58 Mz. 58W
EVP13	Circ. I Sec. B Qta. 58 Mz. 65S
EVP14	Circ. I Sec. B Qta. 57 Mz. 57A Parc. 1
EVP15	Circ. I Sec. B Qta. 50 Mz. 50K
EVP16	Circ. I Sec. B Qta. 55 Parc. 2
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	
	LATERAL	
	FONDO	
ALTURA		
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquizado y dotado de mobiliario urbano, equipamientos recreativos y de esparcimiento, apropiados para el uso.	

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
El Plan articula los espacios verdes públicos en un sistema integrado de recorridos que conforma una red que abarca toda la ciudad, diferenciándolos por tipos derivados de su ubicación y servicio: vecinal, urbano, regional, por frecuencia de utilización: diaria, semanal o periódica, y destino: a actividades de recreación pasiva o activa, asignando tratamiento y equipamiento adecuado a cada tipo.
Los proyectos particularizados irán definiendo las características de cada uno en función del carácter de cada barrio a servir y sus habitantes.
Queda prohibido erigir cualquier tipo de edificación con superficie cubierta en los espacios verdes o libres públicos, a excepción de instalaciones complementarias indispensables según proyectos de la OTM y aprobados por Ordenanza junto a la asignación presupuestaria para su ejecución.

Gustón M. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

EDR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO	Municipio de Pellegrini
-----	-----------------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
			0,4		FRENTE:
					SUPERFICIE:

CARÁCTER	Espacios destinados a actividades deportivas-recreativas, sociales y culturales de la población de carácter público.
OBJETIVO A LOGRAR	Fortalecimiento de las instituciones existentes y mejoramiento de sus instalaciones para la práctica de deportes en ámbitos cubiertos o descubiertos. Promover la formalización de una red integrada de espacios especializados para la práctica deportiva que permita prestación integradas entre instituciones, escuelas e instalaciones municipales.

USOS	
PREDOMINANTE	Deportivo-recreativo, esparcimiento, social y cultural
AC / EDR 1	Complejo Polideportivo
AU / EDR2	Club Atletico Pellegrini cancha de futbol
AC / EDR3	Club Atletico Pellegrini cancha de hockey
AU / EDR4	Club Atletico Pellegrini sede
AU / EDR5	Club Social y Deportivo Huracán cancha de futbol
AU / EDR6	Club Social y Deportivo Huracán sede
AU / EDR7	Centro de Educación Física
AU / EDR8	Equipamiento Deportivo Municipal
AU / EDR9	Anfiteatro Municipal
COMPLEMENTARIO	Comercio de apoyo a las actividad principal
USOS ADMITIDOS	

MORFOLOGIA	
RETIROS	EN AREA URBANA Los exigidos para la zona de emplazamiento
	EN AREA COMPLEMENTARIA Retiro de líneas divisorias min 10m en todo el perímetro del predio
ALTURA	Para la práctica de deportes cubiertos, la altura limite estará de acuerdo a lo establecido en el reglamento deportivo específico.
NORMAS GENERALES	Capitulo III
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Tratamiento y parquización de los espacios libres. En los equipamientos ubicados en Área Complementaria los cercos perimetrales serán verdes y deberán observar el tratamiento de calles de acceso y sendas peatonales y/o veredas existentes.

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
La admisión y habilitación de los usos permitidos queda sujeta a evaluación de la OTM, quien determinara las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetaran las propuestas y proyectos que se presenten. Toda modificación y/o ampliación de la edificación existente será objeto de evaluación por la OTM, pudiendo ser denegada si altera la imagen del entorno. La OTM solicitara EIU en los casos que corresponda. En el Área Urbana se evaluara el impacto de la altura de las medianeras sobre los lotes linderos y la proyección de conos de sombra. Se deberá respetar en todos los casos de nuevos proyectos los retiros de fondo establecidos en las normas generales. En caso de desfectarse el uso por el que encuentra asignado por el presente código la/las parcelas tomaran los indicadores urbanísticos de la zona de pertenencia.

Gastón Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

UE	USOS ESPECIFICOS	Municipio de Pellegrini
----	------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
					FRENTE:
					SUPERFICIE:

CARÁCTER	Parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable para la población.
OBJETIVO A LOGRAR	Mantener la actividad en funcionamiento dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento.

USOS	
AU/UE1	Estación ferroviaria
AC/UE2	Sociedad Rural
AC/UE3	Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica
AU/UE4	Cooperativa de Provisión de Agua Potable
AC/UE5	Planta Depuradora de Líquidos Cloacales
AR/UE6	Planta de Residuos Sólidos Urbanos
AU/UE7	Corralón Municipal
AU/UE8	Terminal de Omnibus
AU/UE9	Hospital Municipal
AU/UE10	Cuartel Bomberos Voluntarios
AU/UE11	Sala de Primeros Auxilios
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	

MORFOLOGIA
En Área Urbana son de aplicación los indicadores urbanísticos de la Zona de Pertenencia. Por ser localizaciones puntuales conservan el estado parcelario y las edificaciones existentes, y en caso de remodelación o ampliación solicitarán evaluación particular de la OTM para definir las condiciones a cumplir en concordancia con la función, sitio de emplazamiento y lineamientos generales del Plan. En todos los casos se preservarán las construcciones patrimoniales y se tratará de mejorar las condiciones de habitabilidad edificatoria y urbana. Se deberá efectuar el tratamiento paisajístico del predio y del espacio público. Veredas de materiales homogéneos. Completamiento y homogeneización del arbolado. En los casos que corresponda la OTM definirá y aprobará el mobiliario urbano y la cartelería.

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
La OTM solicitará para futuros usos específicos o ampliación de las instalaciones de los existentes la elaboración de EIU y/o EIA, según corresponda.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/ZAC	ZONA DE ACCESO CENTRAL	Municipio de Pellegrini
--------	------------------------	-------------------------

FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
1	0,6	0,5	1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE: 20 M SUPERFICIE: 600 M2

CARÁCTER	Zona destinada al uso residencial extraurbano exclusivo de baja densidad que confiera relevancia a la entrada principal de la ciudad.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar la imagen de residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar exclusivo
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 5m. En parcelas de esquina se permitirá reducir el retiro sobre uno de los lados de la parcela hasta un mínimo de 2,00 m. En caso de que el retiro sea irregular se tomará el promedio de los mismos.
	LATERAL	Mínimo 1.50m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	7,00 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Consolidar la imagen urbana de la zona a partir de acciones de mejoramiento y definición del espacio público relativas a forestación, iluminación, construcción y arreglos de aceras, y parquización del espacio público y privado.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII.
Los espacios libres deberán ser parquizados y arbolados en el frente y sobre líneas divisorias de parcelas.
La O.T.M. podrá denegar la aprobación de proyectos que por su diseño y/o características no contribuyan a configurar el carácter de la zona.
No se admiten P.H.

Gastón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/RE	RESIDENCIAL EXTRAURBANA	Municipio de Pellegrini
-------	-------------------------	-------------------------

Real Potencial	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,4	0,4	0,5	1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE:	40 M
					SUPERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad fuera del área urbana en pleno contacto con la naturaleza.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar exclusivo
COMPLEMENTARIO	Vivienda temporaria destinada al turismo
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 7m
	LATERAL	Mínimo 3.0m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	5,00 mts	PB
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Veredas según ordenanza específica. Se deberá forestar espacios libres en frente y ejes medianeros. Solo se permite cerco vivo.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII Los espacios libres deberán ser parquizados y arbolados en el frente y sobre líneas divisorias de parcelas. La O.T.M. podrá denegar la aprobación de proyectos que por su diseño y/o características no contribuyan a configurar el carácter de la zona. No se admite P.H.

Gastón A. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/RE1	RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1	Municipio de Pellegrini
--------	---------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,6	0,6	0,5	1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE:	20 M
					SUPERFICIE:	600 M2

CARÁCTER	Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad fuera del área urbana.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.

USOS	
PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar exclusivo
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 5m
	LATERAL	Mínimo 1.50m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	5,00 mts	PB
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Veredas según ordenanza específica. Se deberá forestar espacios libres en frente y ejes medianeros. Solo se permite cerco vivo.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII Los espacios libres deberán ser parqueados y arbolados en el frente y sobre líneas divisorias de parcelas. La O.T.M. podrá denegar la aprobación de proyectos que por su diseño y/o características no contribuyan a configurar el carácter de la zona. No se admite P.H.


Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/CS1	CORREDOR DE SERVICIOS 1	Municipio de Pellegrini
--------	-------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	1,2	0,6	0,5	1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE:	40 M
					SUPERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Zona destinada al agrupamiento de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada en lotes frentistas al acceso Hipólito Irigoyen.
OBJETIVO A LOGRAR	Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas al sistema vial principal. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella. Establecer atractivos e incentivos que favorezcan la localización de los establecimientos.

USOS	
PREDOMINANTE	Comercial y de servicios de escala local y regional.
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 4m
	LATERAL	Mínimo 3.0m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	7,00 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona. Veredas según Ordenanza Municipal N° 1416/2018.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso dominante. La conformación del espacio público se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VII Exclusivamente para hotelería, se admite la densidad de 400 hab/ha. Sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o sistema equivalente. El movimiento y estacionamiento de vehículos deberá realizarse dentro de los límites de la parcela. No se admiten P.H.

Gastón V. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/CS2	CORREDOR DE SERVICIOS 2	Municipio de Pellegrini
--------	-------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,5	0,5	0,5	20 hab/ha	FRENTE:	40 M
					SUPERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades de servicios asociadas al sistema vial principal, relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios. Servicio al viajero y transportista considerando el carácter funcional de los márgenes de ruta.
OBJETIVO A LOGRAR	Definir un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades comerciales y de servicios conexas al sistema vial principal. Contar con espacios adecuados para la localización de equipamientos comerciales, y las actividades asociadas con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.

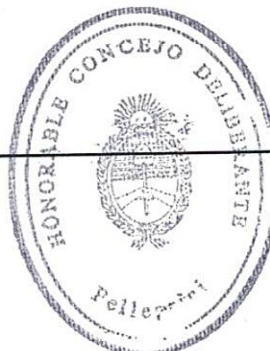
USOS	
PREDOMINANTE	Servicios de apoyo al viajero: estaciones de servicio, concesionarias, gastronomía, hotelería.
COMPLEMENTARIO	Oficinas de atención comercial. Vivienda anexa a los usos predominantes.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 6m
	LATERAL	Mínimo 3.0m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	9,00 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles colectoras e iluminación acorde al carácter de la zona. Respetar normativas de Vialidad Nacional (colectora de 20m). La O.T.M. determinará la resolución de veredas en forma particular. Los lotes linderos a zonas residenciales incorporarán un fuelle verde a fin de evitar molestias ambientales.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, red cloacal, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación, telefonía, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
El estacionamiento de vehículos se realizara dentro de los límites del predio. Todos los accesos deberán producirse por calle colectora. Los espacios libres podrá utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen. Exclusivamente para hotelería, se admite la densidad de 400 hab/ha. Sujeto a aprobación de conexión a red de desagües cloacales o sistema equivalente por ADA. No se admiten P.H.

Gastón V. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristóbal Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/CS3	CORREDOR DE SERVICIOS 3	Municipio de Pellegrini
--------	-------------------------	-------------------------

FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
0,5	0,5	0,5	20 hab/ha	FRENTE:	40 M
				SUERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de actividades molestas o incompatibles con el uso residencial vinculadas funcionalmente al sistema vial principal, al agro y la industria.
OBJETIVO A LOGRAR	Promover un sector que permita orientar la inversión privada destinada a las actividades de servicios asociadas al sistema vial principal, relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.

USOS	
PREDOMINANTE	Servicios, talleres y depósitos destinados al agro y al automotor. Estaciones de servicios, Agroservice.
COMPLEMENTARIO	Oficinas de atención comercial.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 15m
	LATERAL	Mínimo 3m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	9,00 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III. Respetar normativas de Vialidad Nacional (colectora de 20 m.).	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Respetar normativas de Vialidad Nacional (colectora 20m) La O.T.M. determinará la resolución particular de cada vereda. Los lotes incorporarán fuelles verdes para evitar molestias ambientales.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación.

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admitirán industrias categoría I, II, según Ley 11459/93 Dto. 531/19. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela, como los movimientos de carga y descarga. El estacionamiento de vehículos se realizará dentro de los límites del predio. Todos los accesos se deberán producir a través de la calle colectora. Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m. Todos los usos deberán presentar aprobación del A.D.A. para desagües. Los espacios libres podrá utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen. Los espacios remanentes deberán ser arbolados y tratados con criterio paisajístico. No se admite P.H.

Gastón J. Gastafnaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/IM	INDUSTRIAL MIXTA	Municipio de Pellegrini
-------	------------------	-------------------------

Real Potencial	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,8	0,6	0,5	1 VIVIENDA POR PARCELA	FRENTE:	40 M
					SUERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada. De baja densidad poblacional.
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar y promover la convivencia entre uso residencial y de la producción. Contar con espacios adecuados para la localización de grandes equipamientos comerciales y servicios.

USOS	
PREDOMINANTE	Industrias categoría I y II
COMPLEMENTARIO	Comercial y de servicios de escala local y regional. Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 5m
	LATERAL	Mínimo 3.0m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	7,00 mts	PB + 1 nivel
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento del espacio abierto privado con criterios paisajísticos. Los volúmenes edificatorios, fachadas y cuerpos edilicios deberán proveer una imagen armónica y el adecuado tratamiento arquitectónico Forestación de calles e iluminación acorde al carácter de la zona. La O.T.M. determinará la resolución mas apropiada para las veredas.	

SERVICIOS
Red de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales y efluentes, pavimento en vías principales de circulación, tratamiento y mejorado en vías secundarias de circulación.

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admitirán industrias categoría I, II -según Ley 11,459/93 Dto 531/19-, talleres clase I, II y III y depósitos clase I, II. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela, como los movimientos de carga y descarga. El estacionamiento de vehículos se realizara dentro de los limites del predio. Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m. Los espacios libres podrá utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen. La conformación del espacio publico se registrá por lo dispuesto en el Capítulo VI No se admiten P.H.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AR/ZI	ZONA INDUSTRIAL	Municipio de Pellegrini
-------	-----------------	-------------------------

FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
1	0,5	0,5		FRENTE:	40 M
				SUERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.
OBJETIVO A LOGRAR	Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella. Garantizar la accesibilidad.

USOS	
PREDOMINANTE	Industrial y depósitos.
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria. Vivienda destinada a encargado o sereno con un máximo de superficie de 40 m2.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA	
RETIROS	FRENTE
	Mínimo 10m
	LATERAL
	Mínimo 5m de cada lado de la parcela
	FONDO
	20% del largo del lote
ALTURA	no se regula
NORMAS GENERALES	Capítulo III
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno. Iluminación de espacios libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública.

SERVICIOS
Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de calles internas, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admitirán industrias categoría I, II, III, según Ley 11459/93 Dto. 531. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela y deberán cumplir con requerimientos de este Código y todas las reglamentaciones provinciales y nacionales en la materia. Se permitirá el tratamiento unificado de efluentes de varios establecimientos con proceso común. Todos los usos deberán presentar aprobación del A.D.A. para desagües. El estacionamiento de vehículos se realizará dentro de los límites del predio como los movimientos de carga y descarga. Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m y deberán incorporar cortina forestal. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen. No se admiten P.H.

Gastón J. Gastañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



[Signature]
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AR/SIP	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	Municipio de Pellegrini
--------	-------------------------------	-------------------------

	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
	0,8	0,5	0,5		FRENTE:	40 M
					SUERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos. Esta zona está regida por Normas Específicas en cuanto a la adjudicación de terrenos.
OBJETIVO A LOGRAR	Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda estar en el área urbana o próximo a ella. Garantizar la accesibilidad.

USOS	
PREDOMINANTE	Industrial I y II, talleres y depósitos I y II.
COMPLEMENTARIO	Servicios y equipamientos para la industria. Vivienda destinada a encargado o sereno con un máximo de superficie de 40 m2.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 5m
	LATERAL	Mínimo 5m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	no se regula	
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno. Iluminación de espacio libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública.	

SERVICIOS
Accesos mejorados, alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz, desagües pluviales, desagües industriales, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admitirán industrias categoría I, II, según Ley 11459/93 Dto. 531/19. El tratamiento de efluentes será dentro de la parcela y deberán cumplir con requerimientos de este Código y todas las reglamentaciones provinciales y nacionales en la materia. Se permitirá el tratamiento unificado de efluentes de varios establecimientos con proceso común. El estacionamiento de vehículos se realizará dentro de los límites del predio como los movimientos de carga y descarga. Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 m y deberán incorporar cortina forestal. Los espacios libres podrá utilizarse como depósitos a cielo abierto, atendiendo a la disposición ordenada de los materiales, mercaderías o elementos que allí se ubiquen. No se admiten P.H.

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC/RU	RESERVA URBANA	Municipio de Pellegrini
-------	----------------	-------------------------

FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
				FRENTE:
				SUERFICIE:

CARÁCTER	Futura zona prevista para ampliación del núcleo según el crecimiento detectado y el completamiento de la actual Zona Residencial.
OBJETIVO A LOGRAR	

USOS	
PREDOMINANTE	Conserva su uso actual hasta el momento de su habilitación
COMPLEMENTARIO	
USOS ADMITIDOS	

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	
	LATERAL	
	FONDO	
ALTURA		
NORMAS PARTICULARES	Mantiene la actual subdivisión hasta tanto se habilite al Área urbana	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE		

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
Zona sujeta a estudio particularizado por parte de la OTM, Según lo dispuesto por los artículos 16ª y 17ª del Dto. Ley N° 8912/77. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual. Sujeta a un Plan de habilitación por etapas. Conserva el uso de área complementaria hasta el momento de su habilitación. Serán condicionados las zonificaciones futuras de la siguiente manera: Quinta 50 futuro R3; Quinta 57 futuro R2; Quinta 70 futuro R2; Quinta 78 futuro R2.

Gastón J. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AC	AREA COMPLEMENTARIA	Municipio de Pellegrini
----	---------------------	-------------------------

Real Potencial	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA	
				1 vivienda por parcela	FRENTE:	40 M
					SUERFICIE:	2000 M2

CARÁCTER	Destinada a Usos Agropecuarios Intensivos
OBJETIVO A LOGRAR	Fomentar el incremento de la producción intensiva, forestal, hortícola, frutícola, florícola, y viveros. Incorporar parcelas al uso efectivo.

USOS	
PREDOMINANTE	Agropecuario intensivo
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.
USOS ADMITIDOS	Planilla de usos

MORFOLOGIA		
RETIROS	FRENTE	Mínimo 10m
	LATERAL	Mínimo 5m de cada lado de la parcela
	FONDO	20% del largo del lote
ALTURA	no se regula	
NORMAS GENERALES	Capítulo III	
ESPACIO VERDE Y PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento arquitectónico de edificios y depósitos para no desvalorizar el paisaje y el entorno. Iluminación de espacio libres de parcelas y arbolado de calles según normas particulares. Forestación en todo el perímetro de la Zona mediante doble cortina forestal. Tratamiento de calles para tránsito pesado e iluminación pública.	

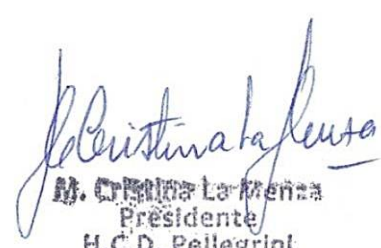
SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
Se admite la vivienda unifamiliar como complementaria del uso principal. Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo queda prohibidas. Las actividades que produzcan algún tipo de efluente, deberán ejecutar las instalaciones para su tratamiento dentro de los límites de la parcela. No se admiten PH.



Gastón Gastaniaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini





M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

AR	AREA RURAL	Municipio de Pellegrini
----	------------	-------------------------

Real Potencial	FOT	FOS	CAS	DENSIDAD	PARCELA
					FRENTE:
					SUERFICIE:

CARÁCTER	Espacio destinado a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
OBJETIVO A LOGRAR	Garantizar el adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en las áreas rurales Asegurar un adecuado uso de los recursos naturales y paisajísticos de las áreas rurales en el marco de criterios de sustentabilidad. Mejorar la conectividad de las áreas rurales del Partido con sus localidades y con el sistema de vínculos regional.

USOS	
PREDOMINANTE	Agropecuario intensivo y extensivo
COMPLEMENTARIO	Vivienda unifamiliar como complementario del uso predominante.
USOS ADMITIDOS	

MORFOLOGIA			
RETIROS	FRENTE		
	LATERAL		
	FONDO		
ALTURA			
NORMAS GENERALES	Capítulo III		
ESPACIO VERDE Y PAISAJE			

SERVICIOS

DISPOSICIONES PARTICULARES
Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos agua y suelo quedan prohibidas. Las actividades que puedan producir molestias para el Área Urbana quedan restringidas a los radios establecidos en el capítulo III - Normas Generales Las intervenciones sobre los bienes patrimoniales sujetos a preservación y rehabilitación declarados dentro del catálogo patrimonial y comprendidos en el área rural quedaran sujetos a las condiciones que establezca la O.T.M. Como lo establecido en el Capítulo XIV de este Código.

Gastón I. Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

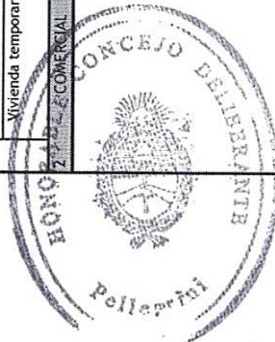
CAPITULO IX - PLANILLA DE USOS - ANEXO IV

USOS	REQUISITOS ◆ Cert. Urbanístico □ Cert. De Aptitud Ambiental ▲ Estudio de Impacto Urbano/Ambiental	PERMITIDOS												PROHIBIDOS					OBSERVACIONES
		COMERCIAL ADMINISTRATIVA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	DIS. URBANIZACIÓN ESPECIAL	ZONA DE ACCESO CENTRAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 2	CORRECTOR DE SERVICIOS 3	INDUSTRIAL MIXTA	ZONA INDUSTRIAL	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	RESERVA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	AREA RURAL	
RESIDENCIAL																			
Vivienda unifamiliar	◆																		
Vivienda multifamiliar	◆																		
Vivienda comunitaria	◆																		
Vivienda transitoria	◆																		
Vivienda temporaria	◆																		
Minoristas																			
ACCESORIOS DE MODA	◆																		
Agencia Hipica	◆																		
Alimentos balanceados	◆																		
Alimentos balanceados, con venta de animales	◆																		
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio	◆																		
Armería	◆																		
Art., envases: de papel, cartón, plásticos y metales (venta)	◆																		
Artículos de camping, pesca y caza	◆																		
Artículos de limpieza (venta)	◆																		
Artículos para el hogar - Cristalería - Audio - Video	◆																		
Automotores, Casas rodantes, embarcaciones (expo. y venta)	◆																		
Carbón, leña, forrajes (venta)	◆																		
Carnicería - Pescadería	◆																		
Casas prefabricadas (expo. y venta)	◆																		
Cerrajerías	◆																		
Chocolatería - Dulces - Alfajores - Exquisiteces (venta)	◆																		
Colchones y somniers	◆																		
Comidas para llevar	◆																		
Computación y muebles de oficina	◆																		
Consignatarios agropecuarios	◆																		
Copias - Reproducción - Fotografías (excepto imprenta)	◆																		
Envasado y venta de agua	◆																		
Equipos de frío y calefacción (venta y reparación) (-)	◆																		
Ferretería: Bazar - Materiales eléctricos - Iluminación	◆																		
Flambrería - Rotisería - Chacinados	◆																		
Florería y artículos de jardinería	◆																		
Frutería y verdulería	◆																		
Gas envasado	◆																		
Heladería (elaboración y venta)	◆																		
Herboristería	◆																		

(*) El uso de Vivienda Unifamiliar es complementario del uso dominante

(*) Solo reparación

Gastón Gastafaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Merza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IX - PLANILLA DE USOS - ANEXO IV

USOS	REQUISITOS ◆ Cert. Urbanístico ■ Cert. De Aptitud Ambiental ▼ Estudio de Impacto Urbano/Ambiental	PERMITIDOS												PROHIBIDOS												OBSERVACIONES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		COMERCIAL ADMINISTRATIVA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	DOS. URBANIZACIÓN ESPECIAL	ZONA DE ACCESO CENTRAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 2	CORRECTOR DE SERVICIOS 3	INDUSTRIAL MIXTA	ZONA INDUSTRIAL	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	RESERVA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	AREA RURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Indumentaria y artículos deportivos Instrumentos de precisión científica Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio Joyería - Platería - Artesanías - Bijouterie Juguetería Kiosco - Lotería - Polirrubros Laboratorio de análisis clínicos y otros Librería - Papelería - Cotillón Lonera - Toldos Máquinas usadas (compra y venta) Mat. de construc. (expo. y venta - excluye mat. a granel) Mercería - Sedería - Lanas - Fantasías Muebles - Antigüedades (compra y venta) Muebles, madera, mimbre o afines (exposición y venta) Óptica - Ortopedia Panadería - Confitería (elaboración y venta) Pastas frescas (elaboración propia) Perfumería y cosmética Pinturas, caucho y plástico (venta) Productos lácteos (venta) Recarga y venta de mafuegos Regalos y decoración Repuestos de automotor (venta) Rodados - Bicycles - Motos Ropa - Boutique (venta) Ropa de cama y blanquería Santería Seguros con revisión de vehículos Supermercado mayor / igual a 200 m² de sup. (expo. y venta) Supermercado menor de 200 m² de sup. (expo. y venta) Talabartería y marroquinería artesanal Venta de aves y productos de granja Vinería sin fraccionamiento Vivero Zapatería (venta) Con depósito - con productos perecederos Con depósito - excepto productos perecederos Con depósito sin procesam. - no inflamables ni explosivos Sin depósito (exposición y venta) Con depósito de material inflamable Mat. de construc. (expo. y venta - con mat. a granel) Protección (venta) (***)	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	



Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IX - PLANILLA DE USOS - ANEXO IV

USOS	REQUISITOS	PERMITIDOS												PROHIBIDOS					OBSERVACIONES
		COMERCIAL ADMINISTRATIVA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	DOM. URBANIZACIÓN ESPECIAL	ZONA DE ACCESO CENTRAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 2	CORRECTOR DE SERVICIOS 3	INDUSTRIAL MIXTA	ZONA INDUSTRIAL	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	RESERVA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	AREA RURAL	
3 EQUIPAMIENTOS	Sustancias químicas - Agroquímicos sin fraccionamiento	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	Educación Inicial	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	Educación básica y complementaria	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	Educación superior e investigación	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	Equipamientos de salud	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	Atención de animales	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
4	CULTURAL	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	RELIGIOSO	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	SERVICIOS BASICOS Y GENERALES	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦

Castón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IX - PLANILLA DE USOS - ANEXO IV

USOS	REQUISITOS ◆ Cert. Urbanístico □ Cert. De Aptitud Ambiental ▼ Estudio de Impacto Urbano/Ambiental	PERMITIDOS												PROHIBIDOS					OBSERVACIONES
		COMERCIAL ADMINISTRATIVA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	USOS. URBANIZACIÓN ESPECIAL	ZONA DE ACCESO CENTRAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 1	CORRECTOR DE SERVICIOS 2	CORRECTOR DE SERVICIOS 3	INDUSTRIAL MIXTA	ZONA INDUSTRIAL	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	RESERVA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	AREA RURAL	
Lavandería - Tintorería sin taller de trabajo	◆																		
Local de actividades políticas	◆																		
Locutorio	◆																		
Música, películas y videos (alquiler y/o venta)	◆																		
Peluquería - Centro de estética	◆																		
Puesto de información turística	◆																		
Reparación de artículos electrodomésticos	◆																		
Servicios personales (reparac. de calzado, relojes, etc.)	◆																		
Sindicatos y asociaciones laborales	◆																		
Taller de artes y oficios	◆																		
Tapicería de muebles	◆																		
Telefonía celular y accesorios	◆																		
Tintorería con lugar de trabajo	◆																		
Farmacia	◆																		
Bancos - Cajeros automáticos	◆																		
Estafeta postal	◆																		
Financieras - Casas de cambio	◆																		
Oficina de administración privado	◆																		
Oficina pública	◆																		
Bar - Café - Salón de té - Confitería - Pizzería - Fast food	◆																		
Casa de fiestas - Eventos - Entretenimientos infantiles	◆																		
Restaurante - Casas de comida	◆																		
Instalaciones p/grandes eventos (*)	◆																		
Club nocturno (*)	◆																		
Confitería ballable (*)	◆																		
Funebre con velatorio	◆																		
Cementerios	◆																		
Cuartel de bomberos	◆																		
Penitenciaría	◆																		
Policía - comisaría	◆																		
Taller de instrumental y accesorios	◆																		
Talleres mecánicos para vehículos menores a 4000kg	◆																		
Gomerías para vehículos menores a 4000kg	◆																		
Taller de chapa y pintura	◆																		
Taller reparación integral	◆																		
Taller para vehículos mayores a 4000kg	◆																		
Gomerías para vehículos mayores a 4000kg	◆																		
Lavadero de vehículos hasta 4000 kg	◆																		
Lavadero de vehículos de más de 4000 kg	◆																		
Lavado y engrase de camiones, maq. agrícola e industrial	◆																		
Lustrado y pulido de carrocerías	◆																		
Estacionamiento cubierto para autos	◆																		

(*) En OS3 solo cuando exista calle colectora abierta al uso público.

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menta
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO IX - PLANILLA DE USOS - ANEXO IV

USOS	REQUISITOS	PERMITIDOS												PROHIBIDOS					OBSERVACIONES
		COMERCIAL ADMINISTRATIVA	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	DPS - URBANIZACION ESPECIAL	ZONA DE ACCESO CENTRAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	CORREDOR DE SERVICIOS 1	CORREDOR DE SERVICIOS 2	CORREDOR DE SERVICIOS 3	INDUSTRIAL MIXTA	ZONA INDUSTRIAL	SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO	RESERVA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	AREA RURAL	
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Estacionamiento descubierto para autos	♦																	
	Estacionamiento vehículos mayores a 4000kg	♦																	
	Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)	♦																	
	Estación terminal de ómnibus s/cargas	♦																	
	Estación ferroviaria	♦																	
	Expreso de carga liviana y taxi/taxi s/deposito	♦																	
	Garaje para ómnibus y colectivos	♦																	
	Remises - Coches de alquiler	♦																	
	Empresa de transporte de carga y pasajeros	♦																	
	Inocuos	♦																	
DEPOSITOS	Incomodos	♦																	
	Peligrosos	♦																	
	Centrales telefónicas	♦																	
	Depósito de agua	♦																	
	Depósito de gas	♦																	
	Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales	♦																	
	Planta transmisora y emisora de TV y radio	♦																	
	Planta de residuos sólidos urbanos	♦																	
	Antenas	♦																	
	Planta distribuidora y/o almacenamiento eléctrico	♦																	
INFRAESTRUCTURAS	Planta distribuidora y/o almacenamiento agua	♦																	
	Planta distribuidora y/o almacenamiento gas	♦																	
	Primera categoría	♦																	
	Segunda categoría	♦																	
	Tercera categoría	♦																	
	Dulces, mermeladas, jaleas	♦																	
	Embutidos, flambres	♦																	
	Lícteos y derivados	♦																	
	Amasados	♦																	
	Conservación de productos alimenticios	♦																	
INDUSTRIAS	Conservación de productos no alimenticios	♦																	
	Confección de vestidos, calzados y accesorios	♦																	
	Materiales sintéticos	♦																	
	Materiales no sintéticos	♦																	
	Cueros	♦																	
	Aparatos uso domésticos, eléctricos y gas	♦																	
	Carpintería metálica	♦																	
	Fabricación de herramientas	♦																	
	Maquinas en general	♦																	
	Metalúrgica	♦																	

(*) Rubros compatibles con vocación de la zona

Castro I. Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Mesa
Presidente
H.C.D. Pellegrini

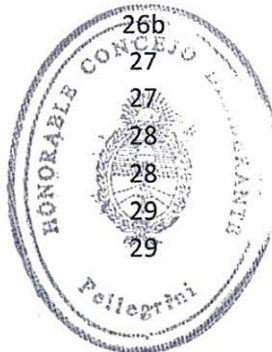
~~Castón, Gastón
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini~~

Christina La Menza
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		
I	A		1	R1	
I	A		2	R1	
I	A		3	R1	
I	A		4	R1	
I	A		5	R1	
I	A		6	R1	
I	A		8	R2	
I	A		8	CS1	HIPOLITO IRIGOYEN
I	A		9a	EVP	
I	A		9b	DUE 1	
I	A		9b	CS1	HIPOLITO IRIGOYEN
I	A		10	R1	SARMIENTO
I	A		10	CA	RIVADAVIA
I	A		11	R1	SARMIENTO
I	A		11	CA	RIVADAVIA
I	A		12	R1	SARMIENTO
I	A		12	CA	RIVADAVIA
I	A		13	R1	SARMIENTO
I	A		13	CA	RIVADAVIA
I	A		14	R1	SARMIENTO
I	A		14	CA	RIVADAVIA
I	A		15	R1	SARMIENTO
I	A		15	CA	RIVADAVIA
I	A		16	R2	
I	A		17a	DUE 1	
I	A		18	CA	
I	A		19	CA	
I	A		20	CA	
I	A		21	EVP	
I	A		22	CA	
I	A		23	CA	
I	A		24	CA	
I	A		25a	R2	
I	A		25b	DUE 1	
I	A		26a	DUE 1	
I	A		26b	DUE 1	INDEPENDENCIA
I	A		26b	DUE 7	ALEM
I	A		27	CA	RIVADAVIA
I	A		27	R1	MORENO
I	A		28	CA	RIVADAVIA
I	A		28	R1	MORENO
I	A		29	CA	RIVADAVIA
I	A		29	R1	MORENO

Castorío Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



[Signature]
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		

I	A		30	CA	RIVADAVIA
I	A		30	R1	MORENO
I	A		31	CA	RIVADAVIA
I	A		31	R1	MORENO
I	A		32	CA	RIVADAVIA
I	A		32	R1	MORENO
I	A		33	R2	
I	A		34a	DUE 1	
I	A		34b	DUE 1	
I	A		35	R1	
I	B	35		AC	
I	A		36	R1	
I	B	36		AC	
I	A		37	R1	
I	B	37		AC	
I	A		38	R1	
I	B	38		AC	
I	A		39	R1	
I	B	39		AC	
I	A		40	R1	
I	A		41	R2	
I	A		42	R2	
I	B	42		AC	
I	A		43	R1	
I	B	43		AC	
I	A		44	R1	
I	B	44		AC	
I	A		45	R1	
I	B		45a	EDR5	
I	B		45b	EDR5	
I	B		45c	EDR5	
I	B		45d	EDR5	
I	B		45e	EDR5	
I	B		45f	EDR5	
I	B		45g	R2	
I	B		45h	R2	
I	B		45i	R2	
I	A		46	R1	
I	B	46		AC	
I	A		47	R1	
I	B	47		RE	
I	A		48	R1	
I	B	48	FRI	IM	
I	B	48	FRII	CS2	

Castón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



COLECTORA R5

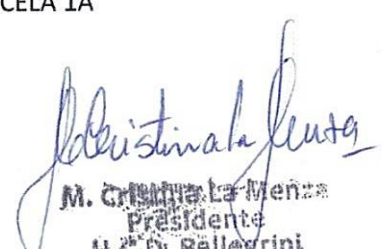
Cristina Lafente
M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		
	B	48	FRII	IM	QUIME QUIPAN
	A		49	R2	
	B	49		AC	
	A		50	R2	
	B	50	FRI	RU	
	B		50g	R3	
	B		50k	R3	
	B		50m	R3	
	B		51a	R2	
	B		51b	R2	
	B		51c	R2	
	B		51d	R2	
	B		51e	R2	
	B		51f	R2	
	B		51g	R2	
	B		51h	R2	
	B		51i	R2	
	B		52a	R2	
	B		52b	R2	
	B		52c	R2	
	B		52d	R2	
	B		52e	R2	
	B		52f	R2	
	B		52g	R2	
	B		52h	R2	
	B		52i	R2	
	B		53a	R2	
	B		53b	R2	
	B		53c	R2	
	B		53d	R2	
	B		53e	R2	
	B		53f	R2	
	B		53g	R2	
	B		53h	R2	
	B		53k	R2	
	B	54		RE	JJ PASO
	B	54		CS1	H. IRIGOYEN
	B	54		EVP	PARCELA 3A
	B	54		UE2	PARCELA 1A
	B		55a	IM	
	B		55b	IM	
	B	55	FRI	IM	
	B	55	FRII	CS2	
	B	55	FRIII	IM	


Gastón D. Castañaga
 Secretario Legislativo
 H.C.D. Pellegrini




M. Cristina La Menza
 Presidente
 H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL					ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA			
	B	55	FRIV		CS2	
	B	56			AC	
	B	57			RU	
	B		57a		DUE 5	
	B		57b		DUE 5	
	B		57c		DUE 5	
	B		57d		DUE 5	
	B		57e		DUE 5	
	B		57f		DUE 5	
	B		57g		DUE 5	
	B		57h		DUE 5	
	B		57k		DUE 5	
	B		57m		DUE 5	
	B		57n		DUE 5	
	B		57p		DUE 5	
	B		58a		R2	
	B		58b		R2	
	B		58c		R2	
	B		58d		DUE4	
	B		58e		DUE4	
	B		58f		R2	
	B		58g		DUE4	
	B		58h		DUE4	
	B		58k		DUE4	
	B		58m		DUE4	
	B		58n		DUE4	
	B		58p		DUE4	
	B		58r		DUE4	
	B		58s		EVP	
	B		58t		DUE4	
	B		58v		DUE4	
	B		58w		EVP	
	B		58x		DUE4	
	B		58y		DUE2	
	B		58z		DUE2	
	B		59a		RE1	
	B		59a		CS1	HIPOLITO IRIGOYEN
	B	59			RE1	
	B	59			CS1	HIPOLITO IRIGOYEN
	B		59b		RE1	
	B		59c		ZAC	
	B	60			RE1	
	B	60			CS1	HIPOLITO IRIGOYEN
	B		60c		ZAC	

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina Lafuente
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		
I	B		60g	RE1	HIPOLITO IRIGOYEN
I	B		61a	RE1	
I	B		61a	CS1	
I	B		61c	RE1	
I	B		61e	ZAC	
I	B		61g	ZAC	
I	B	61		CS2	
I	B	62		AC	
I	B	63		AC	
I	B		64a	R2	
I	B		64b	R2	
I	B		64c	R2	
I	B		64d	R2	
I	B		64e	R2	
I	B		64f	R2	
I	B		64g	R2	
I	B		64h	R2	
I	B		64i	R2	
I	B	65		RE	
I	B		65a	ZAC	
I	B		65b	ZAC	
I	B		65c	RE	
I	B		65d	EVP	
I	B		65e	RE	
I	B	66		RE	
I	B	66	FR1	ZAC	
I	B		66g	RE	
I	B		67a	ZAC	
I	B		67b	CS2	
I	B		67c	RE	ITALIA
I	B		67d	RE	
I	B	68		AC	
I	B	69		AC	
I	B	70		R2	
I	B	71		UE9	
I	B	71	FR1	EDR2	
I	B		71a	R2	
I	B		71b	R2	
I	B		71d	R2	
I	B		71e	R2	
I	B		71g	R2	
I	B		71h	R2	
I	B	72	FR1	R2	
I	B		72a	R2	

Gastón Castañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		
I	B		72b	R2	
I	B		72c	DUE6	
I	B		72d	R2	
I	B		72e	DUE6	
I	B		72f	R2	
I	B		72h	EVP	
I	B		72m	DUE6	
I	B		72n	DUE6	
I	B		72r	EVP	
I	B		72s	DUE6	
I	B		72t	DUE6	
I	B	73		RE	
I	B	74		RE	
I	B	75		RE	
I	B	76		AC	
I	B	77		AC	
I	B	78		RU	
I	B		79a	DUE3	
I	B		79b	DUE3	
I	B		79c	DUE3	
I	B		79d	DUE3	
I	B		79e	DUE3	
I	B		79f	DUE3	
I	B		79g	DUE3	
I	B		79h	DUE3	
I	B		79k	DUE3	
I	B		79m	DUE3	
I	B		79n	DUE3	
I	B		79r	DUE3	
I	B		79s	DUE3	
I	B		80a	R2	
I	B		80b	R2	
I	B		80c	DUE8	lo
I	B		80d	DUE8	
I	B		80e	R2	
I	B		80f	R2	
I	B		80g	DUE8	
I	B		80k	DUE8	
I	B		80m	R2	
I	B		80n	EVP	
I	B		80r	DUE8	
I	B	81		AC	
I	B	82		AC	
I	B	83		AC	

Gastón Mastafanaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



M. Cristina La Menza
Presidente
H.C.D. Pellegrini

CAPITULO X - DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS -ANEXO V

NOMENCLATURA CATASTRAL				ZONIFICACION	S/CALLE
CIRCUNSCRIPCION	SECCION	QUINTA	MANZANA		
I	B	84		AC	
I	B	85		AC	
I	B	86		AC	
I	B	87		AC	
I	B	88		RE1	
I	B	88	FR11	RE1	
IV			835AK	ZI	
IV			835AM	ZI	
IV			713	CS3	SOBRE R5
IV			835BW	CS3	SOBRE R5
IV			835BD	CS3	SOBRE R5



Gastón A. Castañaga
 Gastón A. Castañaga
 Secretario Legislativo
 H.C.D. Pellegrini

M. Cristina La Mesa
 M. Cristina La Mesa
 Presidente
 H.C.D. Pellegrini



- RUTA NACIONAL N° 5
- CIRCULACION
- PROYECTA MODIFICACION
- VAS PRINCIPALES
- VAS SECUNDARIAS
- AREA URBANA
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA RURAL

25

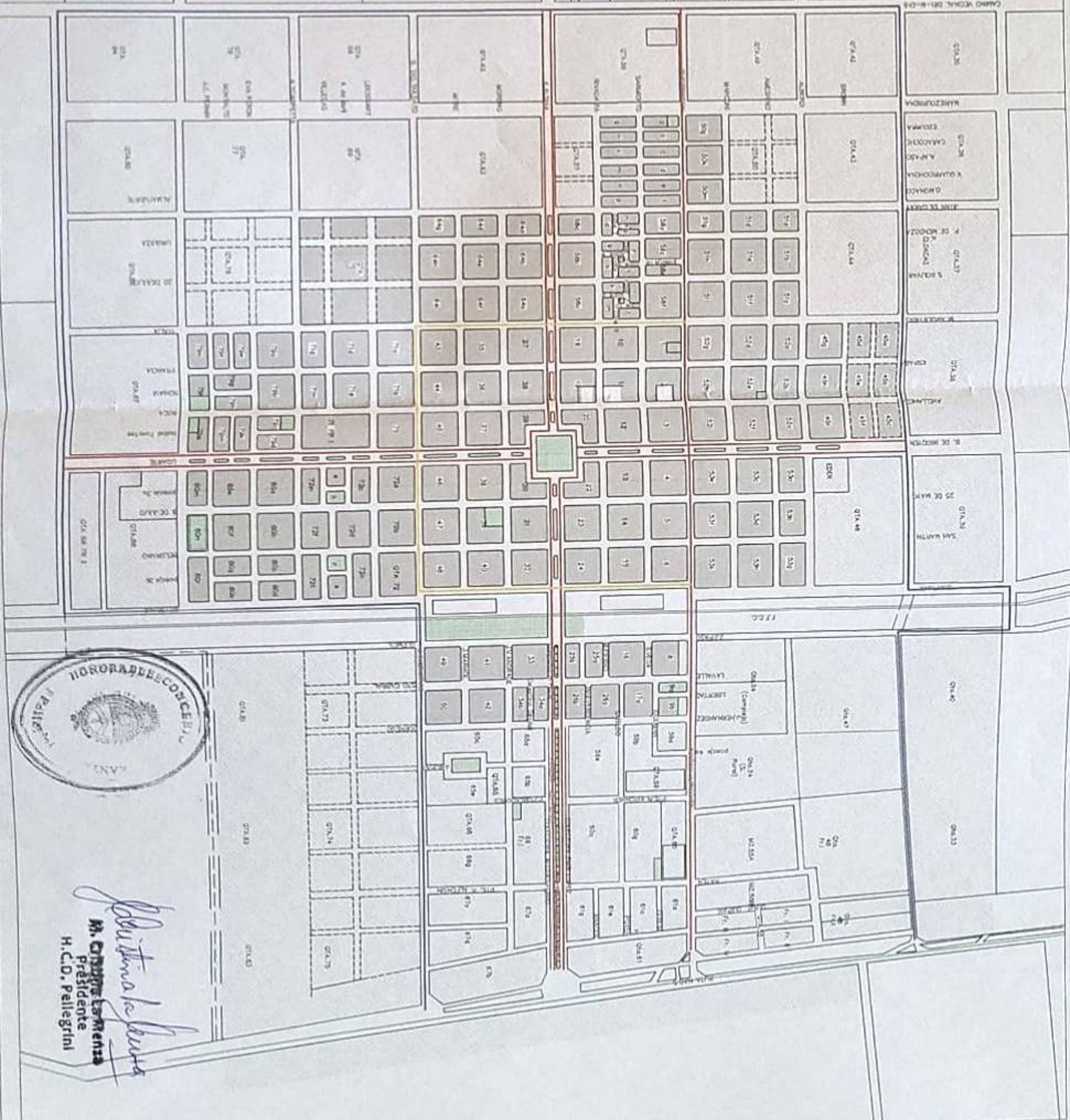
50

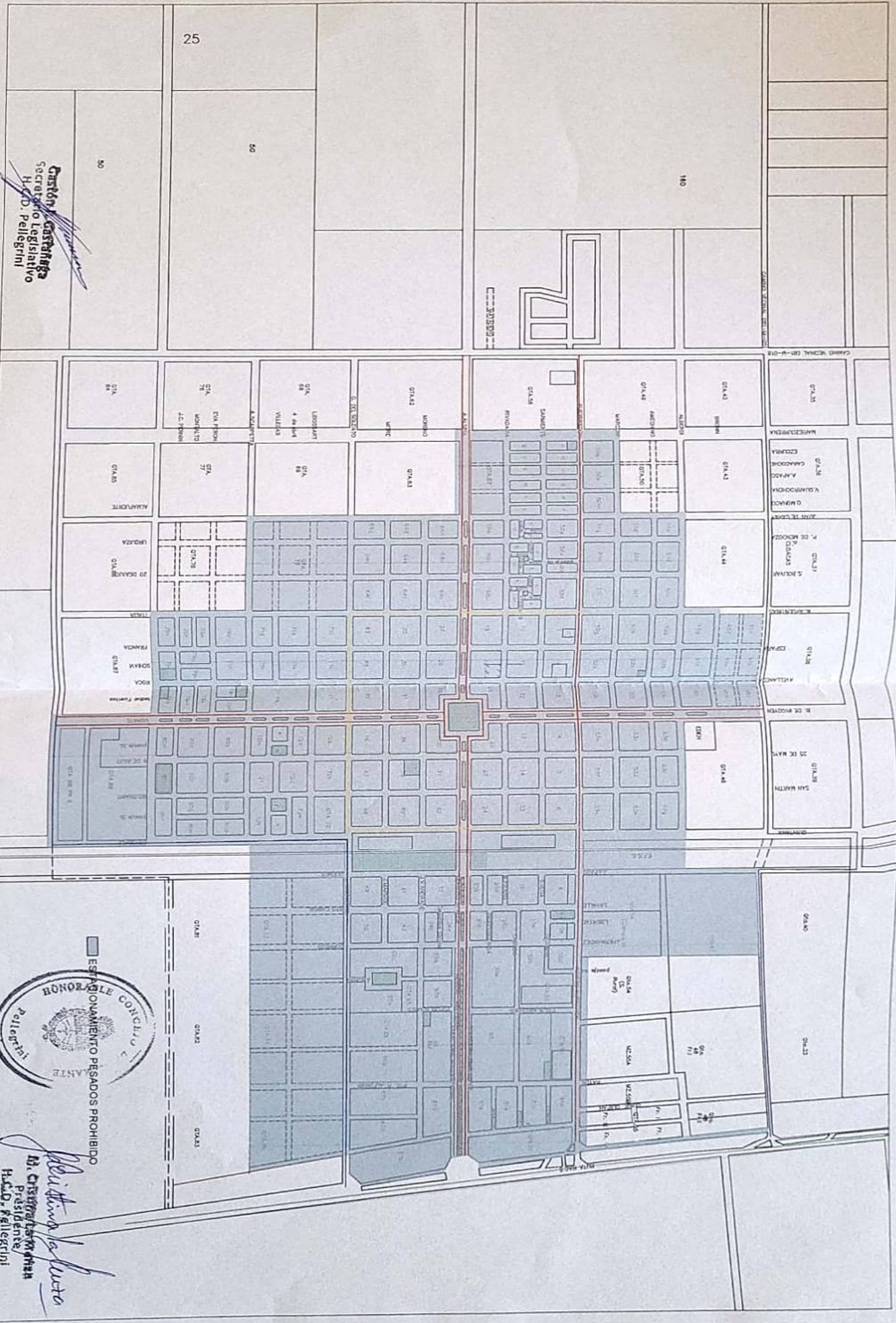
160

Castán Costañaga
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini



Roberto Leizaola
M. Carlos Leizaola
Presidente
H.C.D. Pellegrini





Castor
Castor
 Secretario Legislativo
 H.C.D. Pellegrini

ESTACIONAMIENTO PESADOS PROHIBIDO

HONORABLE CONCEJO
 Presidente
 H.C.D. Pellegrini

Beltrina
Beltrina
 Presidente
 H.C.D. Pellegrini



AREA PROHIBIDA
AREA CONDICIONADA
AREA PERMITIDA

160

25

50

50



AREA RURAL

AREA RURAL

AREA RURAL

AREA RURAL

Gustavo Castañeda
Secretario Legislativo
H.C.D. Pellegrini

Quirino Riquelme
H. Quirino Riquelme
Presidente
H.C.D. Pellegrini