

**ORDENANZA N° 32692**

**CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

**(Texto ordenado con las modificaciones introducidas por ordenanzas n° 33125, 33232, 33290, 33245 y 35468)**

**SANCIONADA: 29.04.2004**

**PROMULGADA: 13.05.2004**

**PUBLICADA: 04.06.2004**

**ARTICULO 1°-** Sanciónase para la Ciudad de Concordia el siguiente CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO, que sustituirá en todas su partes a las ordenanzas en vigencia n° 29890 y 29964, y sus modificatorias, ampliatorias y aclaratorias n° 30453, 30889, 31732, 31901, 31913, 32038, 32078, 32253, 32281, 32348, 32350, 32376, 32386 y 32395, y se regirá por las siguientes normas: **(1)**

**TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**SECCION 1.1 DE LAS NORMAS**

**1.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN**

Este cuerpo de normas será conocido y citado como Código de Ordenamiento Urbano, en adelante "el código". Las disposiciones de este código rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones; la trama circulatoria; la subdivisión y englobamiento de parcelas; los volúmenes edificables; el tejido urbano; la preservación de las condiciones ambientales y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial de la Municipalidad de Concordia. Lo precedente tiene carácter enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a otros supuestos no expresamente enumerados por este código.

**1.1.2. BIENES OBJETO DE REGULACIÓN**

Las disposiciones de este código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas del derecho público, estén o no afectados al uso público.

**1.1.3. AMBITO DE VIGENCIA TEMPORAL**

Este código tiene carácter de orden público y entrará en vigencia ocho días después de su publicación, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere para entonces aprobación definitiva.

**1.1.4. NORMAS SUPLETORIAS**

El cumplimiento de las presentes normas, no excluye la aplicación de otras que regulen materias vinculadas al objeto de este código.

**1.1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS**

Quedan derogadas las ordenanzas y demás disposiciones

municipales que se opongan al presente código, incluso las definiciones técnicas incorporadas a las normas anteriores y que no se ajustan a los términos de las enunciadas en el presente título.

#### **1.1.6. INCORPORACIÓN DE MODIFICACIONES**

El Departamento Ejecutivo deberá incorporar, antes del 31 de marzo de cada año las modificaciones y agregados que se hubieren aprobado en el transcurso del calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente código sin afectar la continuidad de su articulado.

#### **SECCIÓN 1.2. AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

En función a la nueva orgánica municipal, ordenanza N° 32628, las autoridades de aplicación designadas por ordenanza N° 30453, equivalen a las Secretarías de Gobierno y Hacienda, y de Obras y Servicios Públicos, respectivamente.

#### **SECCIÓN 1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

Los términos técnicos utilizados en este código tienen los siguientes significados:

##### **1.3.1. RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES**

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

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

1.3.1.3. PARCELAMIENTO: Toda subdivisión de predios que no tenga como objeto su urbanización ni como consecuencia la apertura de calles.

##### **1.3.2. RELATIVO AL TERRENO**

1.3.2.1. COTA DE LA PARCELA: Cota del "nivel del cordón" con mas el suplemento reglamentario que se origina en la construcción de la vereda, en el punto en que aquella es máxima para la parcela de referencia. En los casos de parcelas que posean diferencias naturales de nivel del terreno, podrá solicitarse, para la aplicación de las normas referidas a alturas de edificación que la cota de la parcela sea considerada como la semi-suma entre la cota de la parcela y el nivel mas alto del predio.

1.3.2.2. FRENTE DE PARCELA: Magnitud de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otro tipo de espacio público, comprendida entre las líneas divisorias laterales.

1.3.2.3. LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que intercepta la Línea Municipal y la Línea

divisoria de fondo.

1.3.2.4. LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.

1.3.2.5.: LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por la municipalidad para futura vía pública.

1.3.2.6.: LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA (L.M.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.

1.3.2.7. LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L. E.): La que limita el área edificable de la parcela en su frente. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de Esquina, salvo en los casos en que se exigiera retiro obligatorio.

1.3.2.8. PARCELA: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la administración competente.

1.3.2.9. NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la municipalidad para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referida al plano general de nivelación.

1.3.2.10. PARCELA DE ESQUINA: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

1.3.2.11. PARCELA INTERMEDIA: Toda la que no sea parcela de esquina.

1.3.2.12. VÍA PÚBLICA: Espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la municipalidad.

### **1.3.3. RELATIVO AL USO**

1.3.3.1. ACTIVIDAD: Todo tipo de función, activa o pasiva, ya sea referida a actividades humanas individuales o colectivas, o a la provisión de servicios esenciales que hacen viables esas actividades.

La localización de actividades da lugar a la noción de uso del suelo.

La denominación de las actividades diferenciadas en este código, responde al uso local habitual.

1.3.3.2. AMPLIAR: Modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen o la capacidad productiva preexistente.

1.3.3.3. DISTRITO DE USO DEL SUELO: Porción de territorio del ejido respecto del cual se regulan parámetros de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

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

Dicha superficie construible incluye las áreas ubicadas a cualquier cota de nivel, destinadas a cualquier actividad, excluyendo solamente la de los locales de instalaciones técnicas complementarias y las destinadas a cumplimentar con las exigencias mínimas de estacionamiento parcelario. La planta libre no se computará a los efectos de este factor.

1.3.3.5. RECONSTRUIR: Edificar nuevamente lo que antes existió; rehacer una instalación.

1.3.3.6. REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.

1.3.3.7. TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su destino, sin ampliar

1.3.3.8. UNIDAD DE USO: Ámbito diseñado de modo tal que la totalidad o parte predominante de las actividades que en él se deben cumplir puedan verificarse en términos funcionalmente independientes.

1.3.3.9. USO PRINCIPAL: Aquel que puede localizarse en un distrito según lo que prescriben estas normas, sin estar condicionado a la presencia de otro u otros usos.

1.3.3.10. USO COMPLEMENTARIO: El destinado a cumplir dentro de la misma parcela, actividades necesarias para el cumplimiento del uso principal.

1.3.3.11. USO REQUERIDO: El que se considera complemento necesario de los usos permitidos, a fin de asegurar su correcto funcionamiento y evitar molestias al entorno.

1.3.3.12. USO NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela y que no cumpla total o parcialmente con las normas de este código.

1.3.3.13. USO NO PERMITIDO: El que no puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo que prescriben estas normas.

#### **1.3.4. RELATIVO AL TEJIDO URBANO**

1.3.4.1. ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical del punto más alto de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

1.3.4.2. ALTURA MÁXIMA: Se entiende como tal la medida vertical tomada perpendicularmente a la cota

de la parcela desde ésta al punto más alto de la cubierta terminada del edificio.

1.3.4.3. BASAMENTO: Sector de los niveles inferiores de un edificio, construido por encima de la cota de la parcela, sobre la cual se asienta el sector de niveles superiores o fuste retirado de las líneas divisorias laterales.

1.3.4.4. ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Área no edificable comprendida entre las Líneas de frente interno, destinada a espacio libre parquizado.

1.3.4.5. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que ocupa la parcela hasta sus Líneas divisorias laterales.

1.3.4.6. EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: Aquel cuyos paramentos laterales, ya sea desde la cota de la parcela o por encima del basamento, están retirados de las Líneas divisorias laterales.

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

1.3.4.8. ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.

1.3.4.9. FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, cuya traza puede coincidir o no con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación y aún no ser paralela a la mismas.

1.3.4.10. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios, ya sea a nivel físico en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluido solamente los balcones de vuelo, menor o igual a 1,50 metros. No se computarán para la determinación de este factor las construcciones subterráneas con techo bajo nivel de vereda.

1.3.4.11. LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el espacio libre de manzana.

1.3.4.12. LÍNEA DE RETIRO: Línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.

1.3.4.13. MANZANA: Superficie de terreno delimitada por vía circulatoria pública.

1.3.4.14. PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Espacio generado por entrantes parciales de los volúmenes edificados, abierto por lo menos por un

lado al espacio urbano.

1.3.4.15. PLANOS LÍMITES: Conjunto de planos virtuales que delimitan el volumen máximo que puede alcanzar un edificio, excluidos solamente remates de chimeneas, antenas, pararrayos o instalaciones similares.

1.3.4.16. PLANTA LIBRE: Es aquella que permite la total intercomunicación del espacio libre parcelario con el de la vía pública, admitiéndose solamente cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales de una proporción que no podrá exceder el 20 % de la superficie total de la planta libre; ni la mitad del ancho de la parcela.

1.3.4.17. SUPERFICIE CUBIERTA: Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de propiedad.

Las superficies cubiertas, abiertas lateralmente en más del 50 % de su perímetro total, se computarán a razón del 50 %. Las superficies cubiertas, abiertas lateralmente en magnitudes relativas del 25 al 50% de su perímetro total, se computarán a razón del 75 % de su área total.

Las superficies cubiertas, abiertas lateralmente en magnitudes menores al 25 % de su perímetro total, se computarán a razón del 100%.

1.3.4.18. TEJIDO URBANO: Conjunto de relaciones entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

1.3.4.19. VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

1.3.4.20. VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total concretado en una parcela.

1.3.4.21. VOLUMEN NO CONFORME: Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de estas normas.

#### **SECCION 1.4. PLANOS, PLANILLAS Y GRÁFICOS**

Forman parte de este código los siguientes planos, planillas y gráficos:

- **PLANO I:** DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y SUB ÁREAS
- **PLANO II:** DISTRITOS DE USO DEL SUELO
- **PLANO II a:** DISTRITOS ZRAI Y Ee
- **PLANO II b:** DISTRITO PDS - ZONIFICACIÓN
- **PLANO III:** ESTRUCTURA CIRCULATORIA
- **FIGURA N° 1:** ESPACIO URBANO

- **FIGURA N° 2:** ESPACIO URBANO: EDIFICACIÓN DE PERÍMETRO LIBRE  
- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS
- **FIGURA N° 3:** PATIOS AUXILIARES
- **FIGURA N° 4:** EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS
- **FIGURA N° 5:** EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
- **FIGURA N° 6:** EDIFICIOS DE SEMI PERÍMETRO LIBRE
- **PLANILLA 4.2.1.:** LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES
- **PLANILLA 4.2.2.:** CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN MOLESTIAS
- **PLANILLA 4.2.3.:** CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS
- **PLANILLA 4.2.4.:** CLASIFICACIÓN DE SERVICIOS SEGÚN MOLESTIAS

## **TITULO 2. DE LA SUBDIVISIÓN DE TIERRAS**

### **SECCION 2.1. DE LA PROPUESTA**

El propietario de una parcela indivisa puede proponer a la municipalidad la modalidad según la cual ésta puede ser dividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta prevista en el punto 2.1.1.

En la propuesta se establecerá que todas las superficies destinadas a vías circulatorias y otros espacios de usos públicos pasarán al dominio de la municipalidad, mediante acta de cesión, sin erogaciones ni compromisos para la misma.

Asimismo, cuando se trata de subdivisiones por urbanización, el propietario se obligará a no proceder a la venta de las parcelas resultantes que no cuenten con los servicios de infraestructura básica siguiente:

- a) AGUA CORRIENTE Y DESAGÜES CLOACALES: Serán ejecutadas por el propietario, bajo proyecto e inspección de Obras Sanitarias Municipales. Si Obras Sanitarias Municipales informara de la imposibilidad de conectar o extender el o los respectivos servicios, esa misma dependencia municipal deberá proponer la alternativa más adecuada de provisión.  
Esta alternativa deberá solucionar el tema de una manera colectiva, es decir que no plantee tomas hídricas ni descargas cloacas individuales.
- b) ENERGÍA ELÉCTRICA: El compromiso por parte de la Cooperativa Eléctrica de realizar la instalación de la red de distribución de energía eléctrica. Cuando la importancia de la división obligue a la

alimentación en alto voltaje, el propietario deberá ceder a la Cooperativa Eléctrica la fracción de terreno necesaria para instalar la respectiva cabina transformadora, resultando esta cesión totalmente independiente y no deducible de la cesión de espacios para usos públicos a que se refiere el punto 2.1.2. de la presente ordenanza.

- c) TRANSITABILIDAD DE LAS CALLES: La transitabilidad permanente de las calles deberá asegurarse mediante obras de perfilado, abovedado y enripiado, de acuerdo a normas y especificaciones municipales. También deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales sin afectar terrenos de terceros. Todas estas obras deberán realizarse a cargo exclusivo del propietario y en el ancho total de todas las calles frentistas a los lotes resultantes, sean éstas calles proyectadas o existentes.

En los proyectos de urbanización ubicados fuera de los límites de la planta urbana, se exigirá una vinculación vial enripiada, con la red troncal transitable existente.

- d) ALUMBRADO PÚBLICO: El propietario lo instalará de acuerdo a las normas y ordenanzas municipales en todas las calles frentistas a la subdivisión propuesta, asegurando como mínimo, la iluminación con lámparas incandescentes colocadas a una distancia no mayor de 45 metros entre cada montaje. Sobre las calles pertenecientes a la red primaria y secundaria, se exigirán las conexiones parcelarias de los servicios de infraestructura con el objeto de facilitar su ulterior pavimentación.

#### **2.1.1. CONSULTA PREVIA A LA AUTORIDAD TÉCNICA DE APLICACIÓN**

La autoridad técnica de aplicación del presente código deberá evacuar, por escrito y dentro del término de VEINTE (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (y perfiladas), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

#### **2.1.2. TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS**

Hecha la presentación, emitido el dictamen técnico de factibilidad y aprobada la subdivisión -si correspondiere -, se instrumentará la cesión, a título gratuito, a favor de la municipalidad, de los

espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos, mediante acta de cesión, suscripta por él o los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo N° 1810 del Código Civil. La municipalidad remitirá estas actuaciones a la dirección general del notariado, registro y archivos, para la toma de razón de las transferencias del dominio.

### **2.1.3. CONDICIONES PARA LA VENTA DE PARCELAS SUBDIVIDIDAS**

No podrá procederse a la venta de las parcelas de las subdivisiones aprobadas, en tanto no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Inscripción en el registro público de la provincia, de la transferencia del dominio, a favor de la municipalidad, de los espacios cedidos.
- b) Recepción definitiva de las obras de infraestructura exigidas por parte de las reparticiones técnicas municipales.

Cuando se anuncie la venta de parcelas en contravención a las precedentes disposiciones, la autoridad de aplicación podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

### **2.1.4. PROHIBICIONES PARA SUBDIVIDIR**

Queda prohibido el parcelamiento en áreas ubicadas por debajo de la Cota + 14,00 metros, referida a la escala hidrométrica local ubicada en el Puerto de Concordia, con excepción del DISTRITO PDS, denominado ÁREA PROTEGIDA POR LA DEFENSA SUR conformada mediante zonas con restricciones (ordenanza N° 32253).

### **2.1.5. ESPACIOS A CEDER**

La obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras mediante urbanizaciones, de ceder a la municipalidad libre de todo cargo y a elección de ésta, los espacios destinados a usos públicos, incluirá la totalidad de las superficies requeridas para vías públicas por aplicación de estas normas, como también un porcentaje de la extensión total del título a subdividir, con destino al desarrollo de equipamientos públicos, cubiertos o descubiertos.

Dicho porcentaje es del 10 %, con excepción de los Distritos R4, E2, I, en los que se establece un porcentaje del 6 %.

### **2.1.6. URBANIZACIÓN PARCIAL**

Cuando el propietario urbanice o lotee parcialmente

un predio por etapas, en oportunidad de gestionar una subdivisión parcial se le aplicará el porcentaje establecido en el artículo anterior, sin embargo en la primera fracción a subdividir se le requerirá la cesión del 50 % del total correspondiente, a fin de no generar parcelas que por lo reducidas resulten inaptas para los usos asignados.

#### **2.1.7. EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE CEDER ESPACIOS**

- a) Quedan exceptuadas de la obligación precedente los propietarios de inmuebles que, en oportunidad de una subdivisión anterior ya hubiesen sufrido la cesión que prescriben estas normas.

Si la cesión originaria no hubiese cubierto el porcentual que requieren estas normas, deberá cederse la superficie necesaria para su completamiento.

En ambos supuestos, la municipalidad podrá convenir con el propietario, el cambio de la localización de la cesión originaria, a la luz de la futura estructuración urbana del sector.

- b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 6.500 m<sup>2</sup>, siempre que la misma no sea parte de una extensión mayor correspondiente al mismo titular.

#### **2.1.8. PERMUTA Y ENAJENACIÓN**

Se faculta al Departamento Ejecutivo a permutar o enajenar total o parcialmente las fracciones de terrenos cedidas con destino a plazas, paseos u otros equipamientos públicos, cuando según dictamen de las oficinas técnicas municipales, sea conveniente para el interés general.

En todos los casos, el precio obtenido por venta deberá ser utilizado para la adquisición de otro inmueble destinado a los fines señalados precedentemente. Idéntico uso se les dará a los inmuebles obtenidos por permuta.

#### **2.1.9. SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES RIBEREÑOS**

En las subdivisiones de inmuebles ribereños, la donación a efectuar se deberá compatibilizar con el estudio realizado por el C.F.I. y Dirección de Hidráulica de la Provincia de Entre Ríos.

En la Subárea SA1, cuando se trate de la subdivisión de inmuebles ribereños de arroyos, los propietarios estarán obligados a ceder al municipio con destino a uso público y libre de todo cargo, una franja de 10 m. de ancho, a cada lado del curso de agua. En las

restantes sub.-áreas del ejido, la obligación se extenderá a 20 m. con idéntico fin.

#### **2.1.10. BORDE DEL RÍO URUGUAY**

En urbanizaciones o loteos que bordeen el Río Uruguay, deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho, con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público.

### **SECCION 2.2. AMANZANAMIENTO Y RED CIRCULATORIA**

#### **2.2.1. DIMENSIONES**

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los 6.500 m<sup>2</sup>, ni superior a los 40.000 m<sup>2</sup>. Dicho límite superior sólo podrá ser rebasado en el Distrito Ee.

#### **2.2.2. ÁNGULO DE CRUCE**

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que los encuentros entre tramos de la red vial principal, configuren ángulos no menores a 80° ni mayores de 100° (90° en lo posible). Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50 metros que pasen por los ejes geométricos de dichas vías de circulación.

#### **2.2.3. DISTANCIAMIENTO DE CRUCES**

Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanos de cualquier tipo (cruz, te o rond-point), no podrán constituirse a distancias menores que las siguientes:

- Red primaria = 400 m
- Red secundaria = 150 m
- Red terciaria = 60 m

#### **2.2.4. TRAZADO**

Deberá verificarse la continuidad geométrica de la red vial principal en los subespacios rural y urbano.

#### **2.2.5. FAJAS DE EMPLAZAMIENTO**

Las fajas de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares urbanas deberán tener anchos no inferiores a los siguientes:

- Red primaria 24,00 m
- Red secundaria 24,00 m
- Red terciaria y otras 12,12 m

En todos los casos el ancho definitivo quedará condicionado al informe técnico municipal.

#### **2.2.6. BORDE DE RUTAS O AVENIDAS**

En toda urbanización o loteo que se efectúe en predios que enfrenten rutas nacionales, provinciales y avenidas o calles de acceso de tránsito rápido, en las Subáreas SA2 y SC3, y subáreas y distritos creados por ordenanza N° 31913 (*Plan Sectorial*

*Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*), los fraccionamientos que se autoricen deberán estructurar su red vial interna independiente de esas vías rápidas, mediante la construcción de calles de servicio que sean paralelas a las mismas y que deberán ser construidas dentro del predio objeto de la subdivisión o en los casos que expresamente se autoricen dentro de la superficie reservada a tales rutas, no pudiendo avanzar para tal fin, más allá de una distancia de 30 metros, medidos desde el eje del espacio correspondiente a la ruta. Tales calles de servicio deberán contar con un ancho mínimo de 12,12 metros.

#### **2.2.7. PARCELAMIENTOS**

Las dimensiones mínimas de las nuevas parcelas serán las indicadas para cada distrito de Uso del Suelo, admitiéndose una elasticidad de hasta un 10 % en medidas y/o superficies de lotes, en sólo una de las fracciones resultantes del título original.

Para el caso de parcelas de esquina, podrá considerarse como parte de la superficie parcelaria la definida por la continuación de las L.M. hasta su intersección y como magnitud de los lados, la que incluya la totalidad de las mismas hasta el cruce virtual de ambas L.M.

#### **2.2.8. SUBDIVISIÓN DE URBANIZACIONES YA EXISTENTES**

Los títulos comprendidos en manzanas rodeadas de calles, producto de urbanizaciones ya existentes, podrán subdividirse si se aseguran los servicios de infraestructura previstos en la Sección 2.1. del TÍTULO 2.

Se admitirán, por única vez, hasta tres (3) desgloses por título, sin asegurar los servicios de infraestructura citados, siempre y cuando la superficie total a desglosar no exceda el equivalente de tres (3) parcelas mínimas establecidas por esta ordenanza para el distrito donde se localice el inmueble a subdividir.

Se considera a efectos del cumplimiento de este artículo como superficie del título, la superficie remanente al 26 de octubre de 1982, fecha de publicación de la ordenanza N° 21072.

#### **2.2.9. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS BALDÍAS**

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.

La autoridad de aplicación podrá autorizar

excepciones solamente cuando merced a la subdivisión, se produzcan mejoras en la conformación de la estructura parcelaria resultante.

#### **2.2.10. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS**

Sólo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplan con las presentes normas, quede en evidencia que las construcciones que se deseen mantener se ajusten a la presente ordenanza, al Código de Edificación y a su vez dispongan de conexiones domiciliarias totalmente independientes.

#### **2.2.11. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS POR P.H.**

Cuando se trate de subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal, las unidades funcionales a crear deberán responder al Código de Edificación, salvo los factores de ocupación, los que deberán tomarse teniendo en cuenta la superficie total de la parcela a subdividir.

#### **2.2.12. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS**

Se admitirá el englobamiento aún cuando la parcela resultante no alcance a ajustarse a lo que prescriben estas normas.

Si por el englobamiento parcelario se configuran nuevas parcelas que cumplan con lo especificado para cada distrito, los valores de F.O.T. máximo correspondientes a las mismas, podrá incrementarse en hasta un 15 %.

#### **2.2.13. SUBDIVISIÓN DE TIERRAS DE NECESIDAD PÚBLICA**

La subdivisión de tierras, con destino a satisfacer la demanda habitacional, con origen en programas nacionales, provinciales o municipales, no se regirá por las disposiciones de la presente ordenanza y los lotes resultantes de dicha subdivisión en ningún caso serán menores a DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (250,00 m<sup>2</sup>).

Cuando la subdivisión de tierras tenga como destino, satisfacer otro tipo de necesidad pública nacional, provincial o municipal y la propuesta sea distinta de lo establecido en el presente código, el proyecto deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante. (\*\*)

### **TITULO 3. TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO**

#### **SECCION 3.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE VÍA**

Las vías se categorizan según las funciones que les son asignadas, configurando las siguientes redes circulatorias:

RED PRIMARIA: Conformada por calles y avenidas de circulación rápida, relacionan diferentes sectores de

la ciudad entre sí y con la red regional.

RED SECUNDARIA: Integrada por avenidas de circulación más lentas, vinculan centros de actividad y servicios, distribuyendo los tránsitos provenientes de la red primaria.

RED Terciaria: Comprende las vías de distribución local en los distritos residenciales, comerciales, de equipamiento e industriales, originándose en redes de mayor jerarquía. Sólo admite pequeños tránsitos pasantes.

RED SUPLEMENTARIA: Esta constituida por todas las calles restantes del área urbana y sirve de acceso domiciliario. Deben desalentarse en ellas los tránsitos pasantes, aunque no el ingreso para servicios de seguridad y salud.

La circulación sobre cada red es absolutamente prioritaria a las que le siguen en orden de importancia. Ver Plano N° III "Estructura Circulatoria".

### SECCION 3.2. DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS VÍAS

Para cada red se fijan las siguientes características:

#### R E D U R B A N A:

ELEMENTOS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		SUPLEMENTARIA
	Sentido Único	Doble Sentido	Distritos		Distritos		
			E	R	C1-E1	Otros	
N° de carriles de circulación	2	4	4	4	2	2	2
Ancho de los carriles de circulación (m)	3,50	3,50	3,30	3,00	3,50	3,00	3,00
Ancho de la acera (m)	2,00	2,00	2,00	1,80	2,00	1,50	1,50
Ancho de la faja lateral parquizada (m)		1,50	1,90	2,70*		1,50	1,50
Ancho del separador central (m)		1,00	1,00	1,00			
Ancho banquetas (m)	0,50	1,00	1,00	1,00	0,50		

Ancho total de la faja de emplazamiento (m)	12,00	24,00	24,00	24,00	12,00	12,00	12,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

\* Incluye zona destinada a estacionamiento vehicular.

CATEGORÍA DE LA RED	PROMEDIO DE INTENSIDAD DE ILUMINACIÓN (lux)	CLASE DE LÁMPARA	ESPACIAMIENTO * (m)	ALTURA DE MONTAJE (m)
<u>Primaria</u> Sentido único Doble sentido	11	Sodio Mercurio	25 m/un lado 25m/ambos lados	15 18
<u>Secundaria</u> Distrito E Distrito R	9 8	Sodio Mercurio Incandescente	Mitad cuadra Ambos lados Ambos lados	18 15
<u>Terciarias</u> Distritos C1-E1	8	Sodio - Mercurio	Mitad cuadra	15
Otros	5	Incandescente	25 m/un lado	12
Suplementaria	2	Incandescente	Mitad cuadra	12

\* Medida a partir de la intersección de los ejes de las vías concurrentes.

### SECCION 3.3. DEL ESTACIONAMIENTO PARCELARIO

El estacionamiento parcelario se rige por lo indicado en la Planilla 4.2.1.

El significado de la codificación utilizada es:

1. Un (1) módulo-automóvil por unidad funcional.
2. Dos (2) módulos-automóvil por cada tres (3) unidades funcionales.
3. Área mínima destinada a estacionamiento igual al 10 % del área edificada. Cantidad mínima = 2 módulos-automóvil.
4. Área mínima destinada a estacionamiento igual a

un (1) módulo-automóvil cada ocho (8) camas, más un (1) módulo-automóvil por cada profesional. Cantidad mínima = 5 módulos-automóvil.

5. En Distritos C1, E1 y E2, áreas destinadas a estacionamiento mínimo = 10 % del área edificada. Cantidad mínima = 1 módulo-automóvil.
6. Área mínima destinada a estacionamiento igual al 10 % del área de la parcela. Cantidad mínima = 2 módulos-automóvil.
7. Área mínima destinada a estacionamiento igual a un (1) módulo-camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de parcela. Cantidad mínima = 1 módulo-camión.
8. Área mínima destinada a estacionamiento igual a un (1) módulo-camión por cada 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificada, con un mínimo de:
  - 1 módulo-camión de estacionamiento por unidad funcional cuando dicho módulo se cumple independientemente.
  - 1/4 módulo-camión de estacionamiento por unidad funcional cuando se da asociado con otros módulos.

Estará permitido disponer el espacio destinado a estacionamiento en predios distintos que los de referencia, hasta una distancia máxima de 100 m.

Esta modalidad será implementada por tiempo determinado, previa anuencia de la autoridad de aplicación, quien tomará conocimiento de dicho acto inscribiéndolo en un registro que organizará a tal fin.

No se podrán dejar sin efecto los acuerdos establecidos sin la intervención de la autoridad de aplicación, quien previamente verificará que la nueva situación no altere las prescripciones de éste código.

La autoridad de aplicación determinará, en cada caso, los requerimientos mínimos para estacionamiento.

#### **Los módulos referidos significan:**

- Módulo-automóvil: mínimo 16,50 m<sup>2</sup> con lado menor, igual o mayor que 2,50 m. Dicha superficie no incluye espacios para maniobras y/o circulaciones.
- Módulo-camión: mínimo 40 m<sup>2</sup> con lado menor, igual o mayor que 3,20 m.

Los espacios para carga y descarga se ajustarán a lo establecido en la planilla de localización de actividades 4.2.1.

**El significado de la nomenclatura utilizada es el siguiente:**

9. Área mínima destinada a carga y descarga de camiones igual al módulo-camión por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie edificada, con ajuste por exceso o defecto a 500 m<sup>2</sup>. Cantidad mínima = 1 módulo-camión para carga y descarga.
- \*. La autoridad de aplicación determinará en cada caso, los requerimientos mínimos para espacio de carga y descarga y estacionamiento.

**3.3.1. DE LOS ACCESOS VEHICULARES**

**3.3.1.1. ACCESO PARA AUTOMÓVILES**

En edificios que requieran más de dos módulos-automóviles, el ingreso y egreso de vehículos al estacionamiento parcelario no podrá ser mayor de 3,20 m. y menor de 2,50 m. de ancho. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso a la parcela, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En ningún caso se admitirá el acceso vehicular por la ochava.

Para cocheras individuales ubicadas al frente del predio, en todos los casos el lado menor deberá ser paralelo a la línea de edificación.

**3.3.1.2. ACCESO PARA VEHICULOS DE CARGA**

El ancho de los accesos para vehículos de carga, no podrá ser inferior a los 3,20 m.

El ancho mínimo de accesos en cada caso se establece a partir de dicha medida y en función del largo máximo de los vehículos de carga que ingresan al inmueble que se pretende habilitar, según el siguiente cuadro:

LARGO MAXIMO PERMITIDO	ANCHO DE PORTÓN
Hasta 7,00 m.	3,20 m.
Hasta 11,00 m.	4,80 m.
Más de 11,00 m.	6,40 m.

De acuerdo al tipo de vehículo que requiere la actividad a habilitar, la Dirección de Planeamiento podrá establecer anchos de acceso vehicular de hasta 6,40 m.

**3.3.1.3. RESTRICCIONES AL INGRESO DE VEHÍCULOS DE CARGA**

Según los distritos de Uso del Suelo, se establecen restricciones en cuanto al largo máximo y peso bruto máximo de los vehículos que pueden ingresar a ellos:

DISTRITO	LARGO MÁXIMO PERMITIDO	PESO BRUTO MÁXIMO
C1	7 m.	7 tn.
R1,R5	11 m.	7 tn.
R3, R4, E1	Según las normas vigentes de D.N.V.	12 tn.
E2	Según las normas vigentes de D.N.V.	15 tn.
I, PI, AI	Según las normas vigentes de D.N.V.	

Las superficies destinadas para estacionamiento y carga y descarga de mercadería, deberán disponerse de manera tal que garanticen una correcta utilización con mínima maniobra y sin movilizar ningún otro vehículo para abrir paso.

3.3.1.4. DISPOSICIONES PARTICULARES: Los predios que posean un único frente y el mismo se halle ubicado sobre el área peatonal definido por la ordenanza N° 21424 y sus modificatorias, quedarán exceptuados de las obligaciones de estacionamiento parcelario. En estos casos los propietarios deberán ser notificados en el permiso de uso correspondiente, de las limitaciones que surgen de la ordenanza N° 21424 (área peatonal) y la ordenanza N° 21521 (estacionamiento medido).

No podrán encuadrarse en esta disposición los predios que hayan perdido su frente sobre calle vehicular en un desglose efectuado con posterioridad a la vigencia del presente código.

Son optativos los requerimientos para estacionamiento, carga y descarga, en aquellos edificios que se hallaren en las siguientes condiciones:

1. Parcelas pequeñas: cuando el ancho de la parcela sea inferior a 8 m. y se demuestre fehacientemente, a juicio de la Dirección de Planeamiento, la imposibilidad de cumplir total o parcialmente los requerimientos de este código. Se deberá prever como mínimo, un (1) módulo-camión para carga y descarga, debiendo

disminuir el F.O.T., ya sea residencial u otros, en un 50 % al previsto para el distrito.

2. Edificación preexistente: cuando se trate de usos educación, residencial y estudios o consultorios profesionales. Siempre que se trate de edificios cuyos proyectos hubieran sido aprobados con anterioridad al 6 de noviembre de 1970.

3. Edificios ampliados:

a) Cuando la ampliación supere el 50 % de la superficie cubierta preexistente, estas normas son exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado.

b) Cuando la ampliación no supere el 50 % del total de estas normas, son exigibles tan solo respecto de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación.

#### **TITULO 4. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO**

##### **SECCION 4.1. DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

###### **4.1.1. TIPOS DE ÁREAS**

En el ámbito territorial del ejido Municipal de Concordia, se diferencian tres (3) tipos de áreas:

- **ÁREA URBANA**
- **ÁREA COMPLEMENTARIA**
- **ÁREA RURAL**

El Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas" expresa gráficamente la presente clasificación.

###### **4.1.2. TIPOS DE SUB-ÁREAS**

EL ÁREA URBANA: comprende dos (2) tipos de sub-áreas:

- o sub.-área urbana central (**SA1**)
- o Sub-área urbana centros menores (**SA2**)

EL ÁREA COMPLEMENTARIA: comprende once (11) tipos de sub-áreas:

- o sub.-área complementaria industrial (**SC1**)
- o Sub-área Complementaria borde de río (**SC2**)
- o Sub-área complementaria borde urbano (**SC3**)
- o Sub-área complementaria borde de lago (**SC4**)
- o Sub-área Complementaria Turística Distrito 1 (**SC4.1**) - Proyecto Norte (ordenanza N° 31.913).
- o Sub-área Complementaria Equipamiento 1 (**SCE1**) - Proyecto Norte (ordenanza N° 31913).
- o Sub-área Complementaria Equipamiento 2 (**SCE2**) - Proyecto Norte (ordenanza N° 31913).
- o Sub-área Complementaria Distrito Complementario Equipamiento 2.1.(**SCE2.1**) (%)
- o Sub-área Complementaria Rural de Producción

- Orgánica (**SRPO**) - Proyecto Norte (Ordenanza N° 31913).
- o Sub-área Complementaria Rural de Recreación y Turismo (**SRTu**) - Proyecto Norte (ordenanza N° 31913).
  - o Sub-área Complementaria Rural de Recuperación Territorial (**SRrec**) - Proyecto Norte (ordenanza N° 31913).
  - o Sub-área Complementaria de Reserva Natural (**RN**) Proyecto Norte (ordenanza N° 31913).
  - o Sub-área Complementaria de Tratamiento de Residuos Sólidos (**SCTRS**) (\*)

Referencias:

Proyecto Norte: indica la Ordenanza N° 31913 "*Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*".

Defensa Sur: indica la Ordenanza N° 32253 "*Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur*".

El Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas" expresa gráficamente la presente clasificación.

**4.1.3. TIPOS DE DISTRITOS**

LA SUB-ÁREA URBANA CENTRAL (SA1): se diferencia en cinco (5) tipos básicos de Distritos que regulan el Uso del Suelo:

- o Centrales (**C**)
- o Residenciales (**R**)
- o Equipamiento (**E**)
- o Industriales (**I**)
- o Protegido por la Defensa Sur (**PDS**)

En el tipo de Distrito **R** se establece (Ordenanza N° 32078) una Zona de Restricción al uso residencial permanente, identificada como *Distrito del Brazo del Arroyo Manzores en su Curso Natural (ZRA1)*.

En el Distrito **PDS** se diferencian cinco (5) zonas (Ordenanza N° 32253):

- Zona de Seguridad y Operación (**ZSO**)
- Zona Prohibida (**ZP**)
- Zona de Restricciones Severas (**ZRS**)
- Zona de Restricciones Parciales (**ZRP**)
- Zona de Advertencia (**ZA**)

Aledaño (lateral Oeste) al Distrito PDS, y en la Sub-área Urbana Central (SA1) se establece el Distrito **RSU1** denominado *Área Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos* (Ordenanza N° 32253).

LA SUB-ÁREA URBANA CENTROS MENORES (SA2): se diferencia en:

- o Sub-área Urbana Centros Menores (SA2)
- o Sub-área Urbana Centros Menores -Distrito 1 (SA2.1). (P. Norte - Ordenanza 31913)

LA SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA INDUSTRIAL (SC1): se diferencia en dos (2) tipos básicos de distritos que regulan el uso del suelo:

- o Parque Industrial (PI)
- o Ampliación Industrial (AI)

#### **4.1.3.1. DELIMITACIÓN DE DISTRITOS:**

Los Planos I "Delimitación de áreas y sub.-áreas" y II "Distritos de Uso del Suelo", expresan gráficamente la localización de los distritos de uso del suelo en el espacio de la jurisdicción municipal. Los deslindes de los distritos que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos a ejes de calles. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como incluyendo solamente las parcelas frentistas a los mismos.

### **SECCIÓN 4.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES**

#### **4.2.1. MODALIDADES DE LOCALIZACIÓN (2)**

La Planilla 4.2.1. "Localización de Actividades" registra, respecto de cada una de las actividades urbanas consideradas, la modalidad de localización prevista en cada uno de los tipos de distritos y/o subdistritos, el estacionamiento mínimo requerido, diferenciado en automóviles y camiones, así como los espacios mínimos a disponer para carga y descarga de mercaderías.

El listado de actividades considerado es solamente enunciativo. Para la localización de aquellas actividades no diferenciadas específicamente, los interesados deberán requerir la definición de las modalidades a satisfacer a la autoridad técnica de aplicación, la que se expedirá utilizando criterios de analogía entre las características funcionales y ambientales de las actividades en consulta respecto de aquellas ya definidas.

El significado de los símbolos de uso del suelo contenidos en la Planilla 4.2.1. "Localización de Actividades" es el siguiente:

- Localización permitida
- △ Localización permitida en una única unidad funcional como complementaria de otro uso principal establecido.

#### **4.2.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS POR MOLESTIAS**

La Planilla 4.2.2. "Clasificación de Industrias Según Molestias" registra las molestias generadas por las actividades industriales que han sido diferenciadas

en cinco (5) tipos, correspondiendo el grado de molestia I a aquellas máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el grado de molestia V para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

#### **4.2.3. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS POR MOLESTIAS**

La Planilla 4.2.3. "Clasificación de Depósitos Según Molestias" registra las molestias generadas por los depósitos, que han sido diferenciadas siguiendo igual criterio que con las industrias.

#### **4.2.4. CLASIFICACIÓN DE SERVICIOS POR MOLESTIAS**

La Planilla 4.2.4. "Clasificación de Servicios Según Molestias" registra las molestias generadas por los servicios, que han sido diferenciadas siguiendo igual criterio que con las industrias.

#### **4.2.5. CALIDAD AMBIENTAL**

Para localizar un uso en una determinada zona, el mismo deberá estar expresamente autorizado en la Planilla 4.2.1. "Localización de Actividades", y no deberá superar los indicadores de calidad ambiental establecidos. En caso que los supere, el uso pasará automáticamente a considerarse uso prohibido

Para readquirir la condición de uso permitido, deberán realizarse las adecuaciones pertinentes a efectos de que la actividad se ajuste a los indicadores de la zona. El estudio correspondiente deberá ser firmado por profesional habilitado a tal efecto.

Cuando el uso se encuentre prohibido según la Planilla 4.2.1. "Localización de Actividades" y se demuestre que sus índices de molestia son menores que los admitidos para la zona, podrá solicitarse reconsideración sobre sus posibilidades de localización en la misma. El estudio mediante el cual se determine la disminución de los grados de molestia deberá estar firmado por profesional habilitado a tal efecto.

Para que dicho uso pueda ser incluido en la Planilla 4.2.1. "Localización de actividades", el Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes, realizará un estudio particularizado y propiciará ante el Concejo Deliberante la sanción de la ordenanza respectiva.

##### **4.2.5.1. INDICADORES DE CALIDAD AMBIENTAL**

###### **Zonas SC3 - SC2 - R5 - R3**

a) Parámetros indispensables:

- Polvo sedimentable = 1,0 mg/cm<sup>2</sup>/30 días
- Partículas en suspensión = 150 microgramos/m<sup>3</sup>

- Anhídrido sulfuroso = 70 microgramos/m<sup>3</sup>
- Ruido = de día (7 a 19 hs.) = 50 dB (A)
- de noche (19 a 7 hs.) = 35 dB (A)

b) Parámetros complementarios:

- Ozono y oxidantes = 0,10 ppm en 1 hora
- Óxido de nitrógeno = 0,45 ppm en 1 hora
- Monóxido de carbono = 10 ppm en 8 horas
- 50 ppm en 1 hora
- Olor: escala de intensidad = 1

**Zonas SA2 - E1 - R4 - R2 - R1 - C1 - PDS**

(artículo 8° - ordenanza N° 32253)

a) Parámetros indispensables:

- Polvos sedimentables = 1,0 mg/cm<sup>2</sup>/30 días.
- Partículas en suspensión = 150 microgramos/m<sup>3</sup>
- Anhídrido sulfuroso = 70 microgramos/m<sup>3</sup>
- Ruido = de día (7 a 19 hs.) = 55 dB (A)
- de noche (19 a 7 hs.) = 50 dB (A)

b) Parámetros complementarios:

- Ozono y oxidantes = 0,10 ppm en 1 hora
- Óxidos de nitrógeno = 0,45 ppm en 1 hora
- Monóxido de carbono = 10 ppm en 8 horas
- 50 ppm en 1

hora

- Olor: escala de intensidad = 1

**Zona E2**

a) Parámetros indispensables:

- Polvo sedimentable = 1,0 mg/cm<sup>2</sup>/30 días
- Partículas en suspensión = 150 microgramos/m<sup>3</sup>
- Anhídrido sulfuroso = 70 microgramos/m<sup>3</sup>
- Ruido = de día (7 a 19 hs.) = 65 dB (A)
- de noche (19 a 7 hs.) =

50 dB (A)

b) Parámetros complementarios:

- Ozono y oxidantes = 0,10 ppm en 1 hora
- Oxido de nitrógeno = 0,45 ppm en 1 hora
- Monóxido de carbono = 10 ppm en 8 horas
- 50 ppm en 1 hora
- Olor: escala de intensidad = 1

**Zona PI - AI - I**

a) Parámetros indispensables:

- Polvo sedimentable = 1,0 mg/cm<sup>2</sup>/30 días
- Partículas en suspensión = 150 microgramos/m<sup>3</sup>
- Anhídrido sulfuroso = 70 microgramos/m<sup>3</sup>
- Ruido = de día (7 a 19 hs.) = 70 dB (A)
- de noche (19 a 7 hs.) =

55 dB (A)

b) Parámetros complementarios:

- Ozono y oxidantes = 0,10 ppm en 1 hora
- Óxidos de nitrógeno = 0,45 ppm en 1 hora
- Monóxido de carbono = 10 ppm en 8 horas  
50 ppm en 1 hora
- Olor: escala de intensidad = 2

**Gases efluentes de chimeneas**

- Oxido de carbono = 2,00 ppm
- Oxido de nitrógeno = 0,10 ppm
- Anhídrido sulfuroso = 0,15 ppm
- Partículas sólidas = 0,2 gr.  
/m<sup>3</sup>

En caso de no cumplimentarse con lo solicitado en los párrafos complementarios, deberá presentarse un estudio que certifique que dicho incumplimiento no degrada de manera ostensible el medio ambiente. El mismo deberá estar firmado por profesional habilitado.

**4.2.6. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN**

**4.2.6.1.** Queda prohibida la realización de obras, así como su habilitación para usos urbanos, en todo el ámbito territorial del Ejido de Concordia, ubicado por debajo de la Cota 14 m., referida al hidrómetro del Puerto de Concordia.

**4.2.6.2.** Queda prohibida la localización de equipamientos públicos y de conjuntos habitacionales con financiación oficial en todo el ámbito territorial del Ejido de Concordia, ubicado bajo la Cota 17 m. referida al hidrómetro del Puerto local. Sólo se admitirán por debajo de esa cota, equipamientos destinados al esparcimiento, recreación, seguridad y defensa o a otros equipamientos exclusivamente en los casos en que su radio de captación exija localizarlos en esas áreas. Para estos casos los edificios correspondientes deberán tener el nivel de piso por encima de la cota de máxima creciente.

**4.2.7. DISPOSICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO**

Usos Mixtos en distritos residenciales: En los distritos residenciales cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deben instalarse exclusivamente en la planta baja y contar con acceso directo desde la vía pública.

**4.2.8. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS**

Los depósitos complementarios de comercios mayoristas, minoristas y servicios que forman parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60 % de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a

los efectos de la zonificación.

#### **4.2.9. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**

Para que una actividad pueda ser considerada como complementaria de otro uso principal establecido, la superficie destinada a aquella, no podrá superar el 60 % de las edificaciones existentes.

### **TITULO 5. NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO**

#### **SECCIÓN 5.1. DE LA LÍNEA Municipal**

##### **5.1.1. DE LA ALINEACIÓN**

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública, no podrá trasponer la Línea Municipal (L.M.), la Línea Municipal de Esquina (L.M.E.) y la Línea de Edificación (L.E.), en caso de retiro de frente.

Sólo se admitirán en los pisos altos de la fachada principal, balcones abiertos a partir de los 3,00 m. de la cota más alta de la parcela.

Los balcones que se encuentran por debajo de los 4,00 m. del nivel de acera, deberán mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,80 m. de la línea vertical del filo del cordón.

En edificios localizados en zonas de retiro obligatorio de frente, los balcones podrán volar hasta 2,00 m.

Los balcones que se encuentren por debajo de los 5,00 m. de altura sobre nivel de acera, podrán ocupar como máximo 1/3 del total del frente.

##### **5.1.2. OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL (L.M.) Y DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA (L.M.E.)**

Se permitirá la edificación detrás de la L.M., de la L.M.E. o detrás de la L.E., en caso de retiro de frente sujeta a las siguientes condiciones:

- a) En edificios de perímetro libre: sin limitaciones.
- b) En edificios entre medianeras y en los basamentos de edificios de perímetro libre: la profundidad **p** del retiro en relación al ancho total **a** del frente retirado debe ser:

$$\frac{a}{p} \geq 2$$

según se ilustra en la Figura N° 2.

##### **5.1.3. OBRAS BAJO NIVEL DE ACERA**

En ningún caso se podrá trasponer la L.M. con construcciones bajo nivel de acera

#### **SECCIÓN 5.2. DE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA (L.M.E.)**

Las salientes admitidas en la L.M.E. serán las que se

ubiquen por encima de los 3,00 m. sobre nivel de acera, sin rebasar las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes. En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón del pavimento y distante a 0,80 m. de la arista exterior de éste.

No se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte de voladizos.

**5.2.1. TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.M.E.**

La traza de la L.M.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calles concurrentes.

Las ochavas tendrán como mínimo 5,00 m. y 3,50 m. como medida mínima de cateto.

Cuando el ángulo sea inferior a 75° la dimensión de la ochava podrá ser menor a la mínima establecida, pero se deberá respetar la medida mínima de cateto establecida.

Para nuevas urbanizaciones la traza de la L.M.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión, de éste ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M. según el siguiente cuadro

S (suma de anchos de las calles concurrentes)	a: ángulo definido por las calles concurrentes			
	A 75°	75° a 105°	105° a 135°	a 135°
S 24,00 m.	4,00 m.	7,00 m.	4,50 m.	0,00 m.
24,00 S 42,00 m.	4,00 m.	6,00 m.	4,00 m.	0,00 m.
42,00 S 70,00 m.	4,00 m.	5,00 m.	4,00 m.	0,00 m.
S 70,00 m.	4,00 m.	0,00 m.	0,00 m.	0,00 m.

**5.2.2. RETIRO DE FRENTE EN PREDIO DE ESQUINA**

En predios de esquina, el retiro de frente obligatorio podrá ser modificado cuando por lo establecido en la norma se sacrifique el 25 % o más de la superficie total del predio según el siguiente criterio:

Hasta una distancia igual a 3,15 m. de los ejes divisorios, el retiro de la fachada será el establecido para el Distrito. A partir de esos puntos, el retiro podrá ser de 1 m. En correspondencia con las ochavas el retiro será de 1,00 m. paralelo a dicha línea.

## **SECCIÓN 5.3. DE LA LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.)**

### **5.3.1. FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE MANZANA**

Para toda obra nueva que se realice en los Distritos C1; E1; E2; I; R1; R2; R3; R4; y R5 y sus correspondientes Subdistritos, queda prohibida la construcción en la superficie de terreno comprendido entre las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), con las siguientes excepciones:

- En el Distrito C1, el espacio libre de manzana es obligatorio a partir de la Cota + 4,50 m. sobre la cota de la parcela.
- En los casos de manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos, resulte inferior a 60,00 m., o su superficie inferior a 4.000 m<sup>2</sup>, la autoridad técnica de aplicación fijará el criterio a seguir.

### **5.3.2. TRAZA DE LAS LÍNEAS DE FRENTE INTERNO**

La Línea de Frente Interno (L.F.I.) conformará un centro de manzana libre de edificación, y se fijará a una distancia igual al 1/3 de la semisuma de los lados de la manzana perpendiculares de la Línea Municipal (L.M.) de la parcela en cuestión.

### **5.3.3. OBRAS EN LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA**

El centro libre de manzana sólo podrá ocuparse con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, etcétera) de acuerdo a las siguientes normas:

- a) Lotes de hasta 300 m<sup>2</sup>, hasta 15 m<sup>2</sup> con 4,00 m. sobre el eje divisorio de fondo y altura máxima de 3,00 m.
- b) Para lotes de más de 300 m<sup>2</sup>, hasta 20 m<sup>2</sup> con 4,00 m. sobre el eje divisorio de fondo y altura máxima de 3,00 m.

En ambos casos la cubierta no será accesible.

Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar, como máximo, hasta la Línea de Frente Interno (L.F.I.), excepto en el Distrito C1.

- c) Para lotes de más de 300 m<sup>2</sup>, con superficies cubiertas de más de 20 m<sup>2</sup>, más de 4,00 m de ocupación sobre el eje divisorio de fondo, altura máxima de 3,00 m y condición de accesibilidad a la cubierta, deberá fijar el criterio a seguir la autoridad técnica de aplicación del presente código.

El centro libre de manzana también podrá ocuparse con usos complementarios a las actividades especiales o particulares que por aplicación del título 9 del presente código,

fueran autorizadas (ordenanza N° 32281).  
Se exceptúa de lo establecido en las pautas antes descriptas la manzana N° 2023, comprendida por las calles Pellegrini, Tucumán, Hipólito Irigoyen y Espejo, por aplicación del título 9 de la presente norma, debiendo respetar lo dispuesto en resolución N° 298 E.M. del siete de Junio de 2.000 (ordenanza N° 32395).

#### **SECCIÓN 5.4. DE LAS ÁREAS DESCUBIERTAS**

##### **5.4.1. TIPOS DE ÁREAS DESCUBIERTAS**

Las áreas descubiertas comprendidas entre volúmenes edificados, podrán ser clasificadas según sus características y según las prescripciones del presente, como patios auxiliares y espacio urbano.

##### **5.4.2. FORMA DE MEDIR LAS ÁREAS DESCUBIERTAS**

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor que 0,10 m. En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una paralela distante 0,15 m. del eje divisorio entre las parcelas.

##### **5.4.3. ARRANQUE DE LAS ÁREAS DESCUBIERTAS**

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

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

##### **5.4.4. PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DESCUBIERTAS**

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

#### **SECCIÓN 5.5. DEL ESPACIO URBANO**

##### **5.5.1 CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO**

Se considera como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre las Líneas Municipales, y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El espacio libre de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado

directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio libre de manzana.

- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a uno o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, siempre que cumpla la relación  $R''$  que para todos los distritos y subdistritos será  $R'' = 2$ .
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados, siempre que la distancia  $d_1$  desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen al mismo o a otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el punto 5.7.2. para paramentos enfrentados a líneas divisorias de la parcela y siempre que la abertura (a), de unión con el espacio urbano, sea igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) del patio.

#### 5.5.2. FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO

Los locales definidos en el artículo 180 inciso a (primera clase - habitables) del Código de Edificación, deberán ventilar e iluminar al espacio urbano, de acuerdo a las siguientes proporciones:

Cantidad de ambientes de 1 <sup>a</sup>	Espacio Urbano	Patio Auxiliar
1	1	-
2	2	-
3	2	1
4 o más ambientes	3 o más	hasta 1

#### 5.5.3. PARÁMETROS PARA LA CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO

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

- a) El Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
- b) El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
- c) La franja perimetral edificable, que es la superficie de la manzana comprendida entre la L.M. y L.F.I., que puede ser ocupada con volúmenes construidos.
- d) El basamento, que posibilita la ocupación con volúmenes edificados de altura limitada hasta la línea interna (L.M.) del mismo.
- e) Los retiros de las divisiones del predio que expresamente se establecen.

- f) La relación entre altura y separación de paramentos.
- g) El plano límite que regula la altura máxima admisible en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados.
- h) Los requisitos de alineación que regulan los retiros de fachada con respecto a la L.M. y a los patios apendiculares

**SECCIÓN 5.6. DE LOS PATIOS AUXILIARES**

**5.6.1. CONFORMACIÓN DE LOS PATIOS AUXILIARES**

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas dentro de uno, o entre varios volúmenes construídos en una parcela, que por sus dimensiones no son aptos para conformar el espacio urbano tipo **D**, pero que cumplimentan las siguientes disposiciones:

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

$$R_p = \frac{h}{d} = 5$$

Siendo:  $h$  = la altura de los paramentos enfrentados.

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

Lado mínimo entre paramento del edificio y eje medianero = 3,00 m.

Lado mínimo entre paramentos enfrentados del mismo edificio = 4,00 m.

En casos de paramentos de diferentes alturas, el valor de  $h$  será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

- b) Su superficie mínima es igual a  $S = d^2$ , siendo  $d$  = el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación **R** y no pudiendo nunca ser menor que 3,00 m.
- c) Se admitirán paramentos curvos, siempre que se respete la relación **R<sub>p</sub>**, en la cual la dimensión **d** corresponda al menor diámetro de cualquier sección horizontal del patio.
- d) Se admitirán extensiones apendiculares para proveer iluminación y ventilación natural, siempre que la distancia **d'** desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y

ventilen a patio o a otro paramento que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el inciso a).

La abertura de unión con el patio deberá ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad **p** de estas extensiones, según se ilustra en la figura N° 3.

La superficie de las extensiones apendiculares no podrá considerarse para Satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

## **SECCIÓN 5.7. DE LOS EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS**

### **5.7.1. ESPACIO DE DESARROLLO**

Los edificios entre medianeras se desarrollarán dentro del espacio comprendido por los cuatro planos límites que se detallan a continuación, según se ilustra en la figura N° 4.

- a) Un plano vertical que pasa por la L.E.
- b) Un plano vertical que pasa por la L.F.I.
- c) Un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en a), al plano indicado en b), y que guarda en todos sus puntos una relación:

$$R = \frac{h}{d}$$

siendo: h = altura a cota de la parcela

d = distancia a eje de calle

R = valor que se establece para cada distrito.

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

$$R' = \frac{h'}{d' + c'}$$

Siendo: h' = altura a cota de la parcela

d' = distancia a la L.F.I.

c' = lado menor del espacio libre de manzana

R' = valor que se fija para todos los distritos = 1,2

### **5.7.2. ESPACIOS URBANOS INTERNOS**

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

puntos una relación:

$$R'' = \frac{h''}{d''}$$

siendo:  $h''$  = altura del espacio conformado  
 $d''$  = distancia entre paramentos  
enfrentados que en ningún caso podrán  
ser menor a 6,00 m.

$R''$  = valor que se fija en todos  
los distritos = 2

A tal fin:

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

#### **5.7.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE ESQUINA**

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes posibilitan distintas alturas de edificación, la altura mayor podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor, hasta una distancia máxima de 25,00 m., medidos a partir de la intersección virtual de las dos L.M..

#### **5.7.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PARCELA INTERMEDIA CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES**

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independiente para cada calle.

#### **5.7.5. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN EDIFICIOS DE PLANTA BAJA LIBRE**

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta libre, las alturas indicadas en el párrafo 5.7.1. se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso, la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela, ni encerrar más de un 20 % de la superficie total de la planta libre, medida desde la L.E. hasta la L.F.I.

La planta libre no será computada a los efectos del cálculo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y parquización

#### 5.7.6. OBRAS POR FUERA DE LOS PLANOS LÍMITES

Por fuera de los planos límites, sólo podrán sobresalir los balcones abiertos y voladizos establecidos en el punto 5.1.1., así como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, señales de balizamiento y similares, cuando sean exigidos por las autoridades competentes.

### SECCIÓN 5.8. DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

#### 5.8.1. ESPACIOS DE DESARROLLO

Los edificios de perímetro libre se desarrollan dentro del espacio comprendido por los planos límites que se detallan a continuación, según se ilustra en la figura N° 5.

- a) Un plano vertical que pasa por la L.E.
- b) Un plano vertical que pasa por la L.F.I.
- c) Un plano inclinado **c** ídem 5.7.1.
- d) Un plano inclinado **d** ídem 5.7.1.
- e) Planos verticales paralelos a las líneas divisorias de la parcela, que guardan en todos sus puntos una relación:

$$R1 = \frac{h1}{d1}$$

Siendo:  $h1$  = altura de los paramentos laterales.  
 $d1$  = distancia a ejes divisorios laterales que en ningún caso puede ser inferior a 4,00 m.

$R1$  = valor que se establece para todos los distritos = 5

#### 5.8.2. ESPACIOS URBANOS INTERNOS

Los edificios de perímetro libre, podrán conformar espacios urbanos internos, de acuerdo a lo detallado en 5.7.2.

#### 5.8.3. ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN CASOS ESPECIALES

Para edificios de perímetro libre corresponden las normas especificadas en 5.7.3. y 5.7.4.

#### 5.8.4. ALTURAS DE EDIFICACIÓN EN EDIFICIOS DE PLANTA BAJA LIBRE

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento, se opte por la planta baja libre, las alturas indicadas en el párrafo 5.8.1., se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones

verticales, en una proporción que no podrá encerrar más de un 20 % de la superficie total de dicha planta libre. La misma no será computada a los efectos del cálculo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que no sean circulación peatonal y parquización.

#### **5.8.5 OBRAS POR FUERA DE LOS PLANOS LÍMITES**

Para edificios de perímetro libre corresponde la normativa indicada en 5.7.6., con la salvedad de que las salientes de balcón en fachadas laterales, serán:

$$\text{Salientes} = \frac{d1}{10}$$

#### **5.8.6. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO**

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

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

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

### **SECCIÓN 5.9. DE LOS EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE**

#### **5.9.1. ESPACIO DE DESARROLLO**

Los edificios de semiperímetro libre son aquellos que cuentan con un sólo de los paramentos perimetrales apoyados sobre una de las líneas divisorias de la parcela. Para estos edificios regirán las disposiciones previstas en la Sección 5.8.

#### **SECCIÓN 5.10. MORFOLOGÍA EDILICIA**

Las partes visibles de todos los paramentos del edificio, incluso muros divisorios, tanques y superestructuras que quedarán a la vista, serán tratados arquitectónicamente y se deberán diseñar los mismos formando un solo volumen plástico y homogéneo en textura, color y materiales.

Los proyectos deberán indicar claramente en forma gráfica y textual los materiales, textura, coloración y cualquier otro elemento arquitectónico de la obra proyectada a efectos de demostrar el cumplimiento del

requisito antedicho.

#### **SECCIÓN 5.11. DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Será obligatorio dejar un espacio de retiro, libre de edificación al frente de los edificios, además de lo establecido para cada distrito en el título 6, en los inmuebles con frente a bulevares y/o avenidas que se detallan:

- Avenida Costanera Julio A. Roca.
- Avenida Salto Uruguayo - Avenida Presidente Illia.
- avenida San Lorenzo desde General Lamadrid hasta el río.
- Avenida Isthilart desde Avenida San Lorenzo hasta Vélez Sarsfield.
- Avenida Humberto I° desde Castelli hasta Avenida San Lorenzo (ordenanza N° 30890).
- Tramo de vinculación entre Avenida Humberto I° y Boulevard Chacabuco, desde Castelli hasta Alvear (ordenanza 30890).
- Boulevard Chacabuco y Boulevard Chacabuco Este (ordenanza N° 30890).
- Avenida Tavella desde Avenida San Lorenzo hasta boulevard Ayuí.
- Avenida Eva Perón en toda su extensión (ver observación Subdistrito R2a).
- Avenida Maipú en toda su extensión.
- Avenida Unión en toda su extensión.
- Boulevard Yuquerí desde Avenida San Lorenzo hasta Boulevard Ayuí.
- Boulevard Ayuí en toda su extensión.
- avenida Juan B. Justo desde Néstor Garat hasta Avenida Salto Uruguayo.
- Avenida Belgrano entre Avenida Salto Uruguayo y Parque San Carlos.
- Avenida Vuelta de Obligado en toda su extensión.

El espacio de retiro mínimo será de tres metros (3,00 m), salvo observación en contrario, y quedará determinado por la distancia comprendida entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.).

### **TÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y TEJIDO URBANO**

#### **SECCIÓN 6.1. ÁREA URBANA**

##### **6.1.1. SUBÁREA URBANA CENTRAL (SA1)**

C1

**CARÁCTER:** Es el distrito de mayor nivel de centralidad relativa. Es la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento administrativo, institucional y financiero a escala urbana y regional.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 15 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

- a) En este distrito la superficie edificable podrá ocupar la totalidad del área de la parcela bajo la Cota + 4,50 m. Por sobre ese nivel regirá un: FOS = 0,6 y las disposiciones referentes a la formación de espacios libres de manzana.
- b) FOT máximo =
- |                   |   |
|-------------------|---|
| Uso residencial = | 3 |
| Otros usos =      | 4 |
- c) R = 3

**EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE:**

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo =
- |                   |     |
|-------------------|-----|
| Uso residencial = | 3,5 |
| Otros usos =      | 4,5 |
- c) R = 4

**EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE:**

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo =
- |                   |   |
|-------------------|---|
| Uso residencial = | 4 |
| Otros usos =      | 5 |
- c) R = 4

**OBSERVACIONES:**

- a) Para las parcelas frentistas al área peatonal establecida por ordenanza N° 21424, en todos los casos deberá verificarse una relación  $R = 2$ .
- b) Para las parcelas que tengan un único frente y éste se encuentre sobre el área peatonal, no será de aplicación la exigencia de estacionamiento parcelario.
- c) El espacio útil, incluido sus paramentos, no podrá superar los 5,00 m. de altura sobre la cota de la parcela. Cuando se use para estacionamiento el centro libre de la manzana, se tomará como cota, el nivel existente en el punto a construir.
- d) Se establece como límites a la edificación en este distrito un basamento sobre L.E. de hasta 14,00 m. de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano R, que será el límite a partir de ese encuentro.
- e) El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectivas, la relación 2/3 respecto del número de unidades funcionales de vivienda. Para edificios de oficinas o viviendas de un (1) ambiente se establece como obligatorio el 10 % de la superficie edificada con destino a cocheras efectivas.

**6.1.1.2.DISTRITO**

**R1**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente de alta densidad relativa. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales de demanda diaria y periódica, con restricciones en cuanto a dimensiones.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el plano II "Distritos de Usos del Suelo", desagregando la zona del cauce natural del brazo del Arroyo Manzores hasta la calle Colón, la que pasa a denominarse Distrito ZRA1 (ordenanza N° 32078), de acuerdo a los planos II y II a, adjuntos a la presente.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo = 2,5
- c) R = 2

**EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE Y PERÍMETRO LIBRE:**

- c) R = 3

**OBSERVACIONES:** Distrito modificado por ordenanza N° 32078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".

- a) Se establece como límites a la edificación en este distrito, un basamento sobre L.E. de hasta 14,00 m. de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano R, que será el límite de ese encuentro.
- b) El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectivas, la relación 1/2 con respecto al número de unidades funcionales de viviendas.

#### **6.1.1.2.1.SUBDISTRITO**

##### **R1a**

**CARÁCTER:** Dentro del Distrito R1 se configura un subdistrito destinado a la localización de equipamientos de bajo grado de perturbación ambiental localizando, además, sin restricciones la actividad residencial.

**DELIMITACIÓN:** Área comprendida por el sector ubicado sobre la vereda Noreste de la Avenida Independencia, desde Avenida Eva Perón hasta Avenida Pampa Soler, establecida en el plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Idénticos parámetros al Distrito R1. Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de actividades según planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Idénticos parámetros al Distrito R1.

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo = 2,5
- c) R = 2

**EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE Y PERÍMETRO LIBRE:**

- c) R = 3

**OBSERVACIONES:** Subdistrito creado por ordenanza N° 32038 "*Incorporación Subdistritos R1a y R5a*".

- a) Se establece como límite a la edificación en este subdistrito un basamento sobre L.E. de hasta 14,00 m. de altura, hacia arriba del cual deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano R, que será el límite a partir de ese encuentro.
- b) El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectivas, la relación de 1 con respecto al número funcional de viviendas, y para otros usos respetar lo exigido en la Sección 3.3. del presente código, como así mismo y dado las características de la Avenida Independencia, se deberá prever espacios para maniobras de vehículos, dentro de la parcela frentista.

### **6.1.1.3. DISTRITO**

#### **R2**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente con densidad relativa media.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 10 m.  
Superficie = 250 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo = 1

En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal, el FOT máximo permitido será 0,7.

- c) R = 2

- d) Al norte de Boulevard Salto Uruguayo y su continuación Avenida Presidente Illia, se exige en este distrito un retiro de frente mínimo de 3,00 m.

**EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE Y PERÍMETRO LIBRE:**

- c) R = 3

**OBSERVACIONES:**

Distrito modificado por ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur".

**6.1.1.3.1.**

**SUBDISTRITO**

**R2a (=)**

**CARÁCTER:** Dentro del Distrito R2 se configura un subdistrito de reserva para futuros emprendimientos.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 40 m.  
Superficie = 1.600 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la residencial, admitiéndose como complementarias aquellas que se hallen en función de este uso. Cuando se trate de localizar actividades que puedan generar algún grado de molestia al uso residencial, deberán ser tratadas con la autoridad de aplicación. Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** En parcelas ya aprobadas y que no reúnan las dimensiones establecidas en la presente, regirán los siguientes:

**FACTORES DE OCUPACIÓN:**

<u>SUPERFICIE DE LA PARCELA</u>	<u>F.O.S.</u>	<u>F.O.T.</u>
-Menores o iguales a 300 m <sup>2</sup>	0,6	0,6
-Mayores a 300 m <sup>2</sup> y menores o iguales a 400 m <sup>2</sup>	0,4	0,4
-Mayores a 400 m <sup>2</sup> y menores de 800 m <sup>2</sup>	0,3	0,3
-Mayores a 800 m <sup>2</sup>	0,2	0,2

**RETIROS:**

**LÍNEA DE FRENTE INTERNO:** En todos los casos se exigirá el cumplimiento de lo establecido en la Sección 5.3. del presente código referido a la L.F.I.:

**RETIROS DE FRENTE Y LATERALES:**

<u>MEDIDAS DE FRENTE</u>	<u>FRENTE</u>	<u>LATERALES</u>
-Mayores o iguales a 20,00m.:	3,00 m.	5,00 m. de cada lateral
-Mayores o iguales a 15,00m. y menores a 20,00m.:	3,00 m.	4,00 m. sumatori a de ambos, o valor de un solo retiro. Si se optara por dos retiros, cada uno no podrá ser menor de 1,50 m.
-Menores de 15,00m.:	3,00m.	Sin retiro obligato

rio  
En los dos últimos casos, si se optara por dos retiros laterales, cada uno de ellos no podrá ser menor de 1,50 m. Deberá observarse un retiro de frente mínimo de 5,00 m. en las parcelas que resulten frentistas a la traza de la avenida Eva Perón, al norte de calle Dr. Sauré - Cadario.

**OBSERVACIONES:**

**6.1.1.4.DISTRITO**

**R3**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente con densidad relativa media baja. Se admiten usos complementarios de los residenciales con restricciones dimensionales.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:**

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo = 1,0

En el caso en que las parcelas a edificar aún no estén provistas del servicio de conexión a red cloacal el FOT máximo permitido será 0,6.

- c) Altura máxima de edificación = 8,00 m.

En el caso de techos inclinados esta altura se medirá hasta el baricentro del polígono resultante.

d) Retiros de frente = Se exigirá retiro de L.E. (frente mínimo = 3,00 m.), con excepción de las parcelas frentistas a calles mayores de 24,00 m.

Respecto a la Manzana N° 1.847, correspondiente al loteo de la ex Sociedad Rural, se permitirá a los propietarios de las parcelas, ocupar un máximo del sesenta por ciento (60 %) de la superficie del retiro de frente (Ordenanza N° 32386).

**OBSERVACIONES:**

Distrito modificado y ampliado por Ordenanzas N° 32348 "Modificación Plano II - Distritos de Usos del Suelo " y N° 32386.

**6.1.1.5.DISTRITO**

**R4**

**CARÁCTER:** Áreas que forman parte de la planta urbana y que se hallan comprendidas entre las Cotas 14,00 m. (de inundación) y 17,00 m. (de seguridad). (Ordenanza N° 30890).

Son los distritos actualmente conformados por viviendas permanentes con densidad media baja.

Teniendo en cuenta su grado de consolidación actual el plan urbano dispone mantenerlas, pero cuidando que no se incremente su densidad residencial, considerando su ubicación bajo la cota de máxima creciente.

Se admiten asimismo, usos complementarios de los residenciales, excluyéndose la localización de equipamientos públicos cubiertos, especialmente de aquellos que sirvan a la ciudad en su conjunto.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo", desagregando la zona del cauce natural del Brazo del Arroyo Manzores, la que pasa a denominarse Distrito ZRA1 (Ordenanza N° 32078/01), de acuerdo a los Planos II y II a.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes

dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

No se permitirá la localización de edificios destinados a equipamientos públicos. Sólo podrán admitirse aquellos equipamientos destinados al esparcimiento, recreación, seguridad y defensa, o a otros fines sólo en los casos en que su radio de captación exija localizarlos en estos distritos. Para estos casos los edificios correspondientes deberán tener el nivel de piso por encima de la Cota 18,00 m.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,6
- b) FOT máximo = 0,7 y una sola vivienda por predio o por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Altura máxima de edificación = 8,00 m.

**OBSERVACIONES:**

Distrito modificado por ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", y N° 32078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".

**6.1.1.6.**

**DISTRITO**

**R5**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de viviendas unifamiliares con jardín y buen valor ambiental. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales con criterio muy restrictivo, de demanda diaria, con limitaciones en cuanto a dimensiones y localización.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO :** Se observarán las siguientes

dimensiones mínimas:

Frente = 15 m.  
Superficie = 400 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,4
- b) FOT máximo = 0,4 y una sola vivienda por predio o por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Retiro de L.E. (frente) = mínimo 4,00 m., el que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.
- d) Retiro Lateral = mínimo 4,00 m., considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro.

En el caso de parcelas aprobadas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 15,00 m, no se exigirá el retiro lateral.

En ningún caso se admitirán retiros inferiores a 1,50 m. Los espacios resultantes de dichos retiros deberán ser jardinizados.

Altura máxima de edificación = No podrán pasar un plano límite de 8,00 m.

En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el baricentro del polígono resultante.

Las edificaciones de perímetro libre podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando la relación entre la altura de edificación **h** y la distancia a los respectivos ejes medianeros **d**, resulte:

$$\frac{H}{d} \leq 1$$

De esta forma se admitirá hasta una altura máxima de 11,00 m.

**OBSERVACIONES:**

6.1.1.6.1.

**SUBDISTRITO**

**R5a**

**CARÁCTER:** Subdistrito destinado a la localización de equipamientos de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además sin restricciones la actividad residencial.

**DELIMITACIÓN:** Área comprendida por el sector ubicado sobre la vereda noreste de la avenida Independencia, desde avenida Pampa Soler hasta avenida Monseñor Rosch, establecida en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente:	15 m.
Superficie:	400 m <sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Idénticos parámetros al Distrito R5.

- a) FOS máximo = 0,4
- b) FOT máximo = 0,4 y una sola vivienda por predio o por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Retiro de frente (L.E.) = mínimo 4,00 m., el que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.
- d) Retiro Lateral = mínimo 4,00 m. considerando como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro.

En el caso de parcelas aprobadas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 15,00 m., no se exigirá el retiro lateral.

En ningún caso se admitirán retiros inferiores a 1,50 m.

Los espacios resultantes de dichos retiros deberán ser jardinizados.

- e) Altura máxima de edificación = No podrán pasar un plano límite de 8,00 m. En el caso de techos inclinados esta altura se tomará hasta el baricentro del polígono resultante.

Las edificaciones de perímetro libre podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando la relación entre la altura de edificación **h** y la distancia a los respectivos ejes medianeros **d**, resulte:

$$\frac{h}{d} \leq 1$$

De esta forma se admitirán hasta una altura máxima de 11,00 m.

**OBSERVACIONES:** Subdistrito creado por ordenanza N° 32038 "Incorporación Subdistritos R1a y R5a".

**6.1.1.7.**

**DISTRITO**

**E1 (3) (4)**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de equipamiento de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además sin restricciones la actividad residencial.



funcionales de viviendas.

Para el sector de la Avenida Eva Perón la sub división del suelo será evaluada y resuelta por la autoridad de aplicación en base a los informes técnicos correspondientes, respecto al punto 2.2.6 BORDES DE RUTAS O AVENIDAS del presente código (+)

**6.1.1.8.**

**DISTRITO**

**E2**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados preferentemente a la localización de equipamientos de grado medio de perturbación ambiental y que sirven a la ciudad en su conjunto.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

En todos los usos permitidos se admite la presencia de una vivienda por parcela como uso complementario del principal o vivienda anexa a local de trabajo, siempre que para las mismas se respeten las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

Podrá admitirse también una vivienda unifamiliar por parcela como único uso pero advirtiendo de las características no residenciales del distrito.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,7
- b) FOT máximo = 1,0

**OBSERVACIONES:**

**6.1.1.9.**

**DISTRITO**

**Ee**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de equipamientos especiales de infraestructura social.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO Y TEJIDO URBANO:**

a) Los Distritos Ee mantendrán su actual subdivisión parcelaria.

b) En caso de cambio de uso, la autoridad de aplicación determinará normas específicas sobre subdivisión y tejido urbano, para que cada una de las áreas, conserven o no el carácter de Distrito Ee.

c) En caso de actividades que requieran ubicación de nuevos distritos Ee o ampliación de los existentes, los interesados someterán a consideración de la autoridad de aplicación, propuestas de localización de los mismos.

En caso de acuerdo, la autoridad técnica de aplicación determinará las normas específicas sobre subdivisión y tejido urbano que considere oportunas.

**ACTIVIDADES:** Se autoriza el desarrollo de actividades actualmente establecidas.

Brazo del Arroyo Manzores: Se establece el uso público del cauce natural en el sector delimitado por las calles: Lamadrid-Bolivia y Bolivia-Colón, con destino a un parque lineal, y que se detalla en el Tramo A del Plano II a.

**OBSERVACIONES:** Se considerarán como distritos Ee a todos los inmuebles con equipamientos existentes en la ciudad que revistan las siguientes características:

1) Ser equipamiento administrativo, cultural, educativo, religioso, de salud, seguridad y todos aquellos considerados de infraestructura social.

2) Ser inmuebles de propiedad del Estado Nacional, Provincial, Municipal o de sus instituciones representativas.

Distrito modificado por ordenanza N° 32078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural". Por artículo 8° de la precitada Ordenanza, se establece para los inmuebles localizados en este Distrito ZRA1, ... y que están ubicados en los tramos A y B del Plano II a, la obligatoriedad para los propietarios de los mismos de:

- Realizar por su cuenta y orden las conexiones

correspondientes a los desagües pluviales y cloacales de las futuras construcciones.

- Permitir el acceso al inmueble para la realización de inspecciones y tareas de mantenimiento, cada vez que funcionarios del municipio o de los entes provinciales lo requieran.

**6.1.1.10.**

**DISTRITO**

**I**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la localización de industrias y talleres de un nivel de molestias compatibles con la proximidad a distritos residenciales.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos Usos del Suelo".

**SUBDIVISION DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente =	15 m.
Superficie =	400 m <sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la Planilla N° 4.2.1.

En todos los usos permitidos se admite la presencia de una vivienda por parcela como uso complementario del principal, o vivienda anexa al local de trabajo, siempre que para las mismas se respeten las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

Podrá admitirse también una vivienda unifamiliar por parcela como único uso, pero advirtiendo de las características no residenciales del distrito.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS máx. = 0,7

b) FOT máx. = residencial = 0,4

otros usos = 1,0

**OBSERVACIONES:**

**6.1.1.11.**

**DISTRITO**

**ZRA1**

**CARÁCTER:** Es el distrito del Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural, definiéndose el mismo como zona de restricción al uso residencial permanente.

Se admitirán usos de locales semicubiertos de servicio, con restricciones particulares.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo", y el Tramo B del Plano II a.

**SUBDIVISION DEL SUELO:** la que presenta el distrito próximo inmediato (E1, R1 y R4).

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la implantación de locales semicubiertos con usos complementarios a los usos residenciales: quinchos y locales de servicio con la condición, a juicio de la autoridad técnica de aplicación, de que no impidan o dificulten el acceso y mantenimiento de los conductos de desagües cloacales y pluviales.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** El que se establece en el Punto 5.3.3. "Obras en espacios libres de manzana".

**OBSERVACIONES:** Distrito creado por ordenanza N° 32078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".

El área de restricción está delimitada por el conducto de desagüe pluvial, más dos (2) bandas laterales paralelas al eje de éste, de 2,00 m. de ancho cada una, resultando un ancho total constante de 4,00 m. en todo su recorrido, de acuerdo al Plano II a.

Por artículo 8°, se establece para los inmuebles localizados en este Distrito ZRA1, ... y que están ubicados en los tramos A y B del Plano II a, la obligatoriedad para los propietarios de los mismos de:

- Realizar por su cuenta y orden las conexiones correspondientes a los desagües pluviales y cloacales de las futuras construcciones.

- Permitir el acceso al inmueble para la realización de inspecciones y tareas de mantenimiento, cada vez que funcionarios del municipio o de los entes provinciales lo requieran.

Por artículo 9º, la presente norma estará condicionada a los Convenios que oportunamente suscribiera la Sub Unidad Provincial de Coordinación para la Emergencia (S.U.P.C.E.), ente actuante en la obra "Costanera Norte - Sistematización Desagües Pluviales - Cuenca Brazo Arroyo Manzores", con los vecinos afectados por la misma, con anterioridad a la sanción de la presente norma.

#### **6.1.1.12.**

#### **DISTRITO**

#### **RSU1**

**CARÁCTER:** Es un distrito destinado a la localización de equipamientos cuyas actividades manuales y/o mecánicas están referidas al manejo, clasificación, tratamiento y transferencia de residuos sólidos urbanos, con grado medio y alto de perturbación ambiental, y que sirven a la ciudad en su conjunto, restringiendo la actividad residencial.

**DELIMITACIÓN:** Corresponde a un sector de una (1) hectárea de superficie, delimitada por la calles: Castelli al Norte, Pueyrredón al Sur, Prolongación de Nogoyá al Oeste, y el talud exterior del terreplén de la defensa al este, quedando establecida en el Plano II "DISTRITOS USOS DEL SUELO" y Plano II b "DISTRITO PDS - ZONIFICACIÓN".

**SUBDIVISION DEL SUELO:** No se admitirá la subdivisión del suelo.

**ACTIVIDADES:** Estará destinado exclusivamente a la implementación de una Planta de Clasificación y Transferencia de Residuos Sólidos Domiciliarios (basura), con el objeto de solucionar la actividad primaria existente en el área protegida, condicionando la misma al desarrollo de un proyecto integral que abarque la problemática del tratamiento de los desechos sólidos de la ciudad.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,30
- b) FOT máximo = 0,30
- c) Retiro de frente y laterales = Mínimo de 10,00 m. de cada lado.
- d) Altura máxima de edificación = No podrá excederse de un plano límite de 8,00 m. de altura.

**OBSERVACIONES:**

Distrito creado por Ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la Ordenanza N° 24447."

"artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur,... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."

**6.1.1.13. DISTRITO (ÁREA PROTEGIDA POR LA DEFENSA SUR)**

PDS

**CARÁCTER:** Corresponde a un sector de la ciudad conformado por zonas que requieren de una regulación del uso del suelo, con el objetivo de evitar el incremento de ocupación y concentración de población dentro del área protegida y adecuada a las condiciones creadas a partir de la construcción de la Defensa Sur, y las obras destinadas a la resolución de los excedentes pluviales en la desembocadura del Arroyo Concordia.

**DELIMITACIÓN:** La que establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo" y Plano II b "Distrito PDS - Zonificación", estando comprendida dentro de los límites externos de la traza de la obra "Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II", conformada por un terraplen de aproximadamente 4.800 m. de longitud, y dos (2) cabeceras de cierre de tabiques de hormigón armado, al Noroeste (NO) en calle Humberto I° entre Bernardo de

Irigoyen y Quintana, y al Sureste (SE) en calle Pellegrini entre Boulevard Chacabuco y Cota + 17,00 m. del hidrómetro del Puerto Concordia, en proximidades de calle Scattini.  
Se completa la delimitación del área con la traza de la Cota natural +17,00 m. del hidrómetro del Puerto Concordia, hasta sus intersecciones con las mencionadas cabeceras, según lo graficado en los planos precitados.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se establecen según las diferentes Zonas (ZSO; ZP; ZRS; ZRP y ZA) y/o Distrito (RSU1) definidas en la Ordenanza N° 32253.

**ACTIVIDADES:** Se establecen según las diferentes Zonas (ZSO; ZP; ZRS; ZRP y ZA) y/o Distrito (RSU1) definidas en la Ordenanza N° 32253.

**OBSERVACIONES:** Distrito creado por Ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:  
"artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la ordenanza N° 24447."  
"artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur,... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.  
De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."

#### **6.1.1.13.1. ZONA DE SEGURIDAD Y OPERACIÓN**

##### **ZSO**

**CARÁCTER:** Es el área comprendida por el terraplén y su coronamiento a Cotas +17,00 m. y +18,00 m. referida al hidrómetro del Puerto Concordia. Incluye además, infraestructuras y equipamiento de servicio, tales como:

- Estación de Bombeo de los excedentes pluviales del Arroyo Concordia.

- Alcantarillas I y II.
- Edificio de Control y Operación.
- Edificio de Depósito de Equipos y Vehículos.
- Compuertas de Cierre Ferroviario I, II y III.
- Estación de Bombeo de Efluentes Cloacales.

El acceso al área será restringida para el público, admitiéndose el ingreso a la misma al personal afectado en tareas de seguridad, control técnico y mantenimiento de la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a la "Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II", establecidas a través de la creación de las estructuras administrativas y de control, como el Ente de Defensa contra Inundaciones Zona Sur, como asimismo lo determinado en la normativa general que se establezca en el Plan de Acción, Antes y Durante la Emergencia (P.A.A.D.E.), o en su defecto aquellas que el Ejecutivo Municipal disponga a tal fin.

Sobre el coronamiento solamente se permitirá el uso vial de vehículos y maquinaria, para satisfacer las actividades descriptas en el párrafo anterior.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II b "Distrito PDS - Zonificación".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Queda prohibida la subdivisión del suelo.

**ACTIVIDADES:** Compatibles con el equipamiento definido en "Carácter" de la presente sección.

**OBSERVACIONES:** Creado por Ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la Ordenanza N° 24447."

"artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur, ... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del

área." .

#### **6.1.1.13.2. ZONA PROHIBIDA**

ZP

**CARÁCTER:** Es el área más deprimida del sector y perteneciente a la banda de mayor riesgo.

Área no urbanizable destinada a reservorio (laguna pulmón) de los excedentes pluviales del Arroyo Concordia, hasta un máximo de Cota + 12,00 m. referida al hidrómetro del Puerto Concordia. Podrá habilitarse como parque, espacios al aire libre para uso social, recreativo y deportivo, con las limitaciones que fije la Autoridad Técnica de Aplicación de Código de Ordenamiento Urbano. No se permitirán construcciones permanentes.

Se permitirá el uso vial de circulación interna del reservorio, y la construcción de un boulevard de unión vial que vinculará la calle Humberto I° con boulevard Chacabuco.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II b "Distrito PDS - Zonificación".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Queda prohibida la subdivisión del suelo.

**ACTIVIDADES:** Compatibles con las definidas en "Carácter" de la presente sección.

**OBSERVACIONES:** Zona creada por Ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la Ordenanza N° 24447."

"artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur, ... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando

*inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."*

### **6.1.1.13.3. ZONA DE RESTRICCIONES SEVERAS**

ZRS

**CARÁCTER:** En esta zona los usos permitidos responden a la situación de loteo, ocupación y actividades que actualmente existen, compatibilizando el relevamiento dominial de las tierras y el riesgo potencial por las cotas que ocupa, por lo que la intervención en el sector estará condicionado por las siguientes pautas:

A.- Terrenos públicos: se destinarán espacios verdes de recreación, reserva natural o deportiva, contemplando la explotación de emprendimientos de producción orgánica de baja intensidad de uso del suelo.

B.- Terrenos Privados: se destinarán a viviendas residenciales unifamiliares, usos recreativos y actividades comunitarias, contemplando la explotación de emprendimientos de producción orgánica de baja intensidad de uso del suelo.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano II b "Distrito PDS - Zonificación".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se admitirán subdivisiones con las siguientes dimensiones mínimas:

A.- TERRENOS PÚBLICOS:

Frente = 50 m.

Superficie = 6.000 m<sup>2</sup>

B.- TERRENOS PRIVADOS:

Frente = 40 m.

Superficie = 3.200 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permita, en el futuro, la continuidad de la red vial principal, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin, y acompañar un acta de cesión de las mismas.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

A.- TERRENOS PÚBLICOS:

FOS máximo = 0,05

FOT máximo = 0,07

Para superficies de parcelas mayores de 6.000 m<sup>2</sup>

FOS máximo = 0,03

FOT máximo = 0,05

RETIROS DE FRENTE, LATERALES Y DE FONDO:

Retiros de frente = 10,00 m. para un frente de 50,00 m.

Retiros laterales = 10,00 m. de cada lateral, para un frente de 50,00 m.

RETIRO DE FONDO:

Se aplicará la fórmula =  $\frac{L - 20}{2}$

L = profundidad del lote

B.- TERRENOS PRIVADOS:

FOS máximo = 0,10

FOT máximo = 0,10 y una (1) sola vivienda por predio.

Para el uso residencial se establece la restricción de Cota de Umbral de + 0,30 m. por encima de la Cota del Cordón cuneta, o el que fije la autoridad técnica de aplicación.

En caso de existir parcelamientos previos con medidas menores a las establecidas, se regirán por los siguientes factores:

<u>Superficie de parcela</u>	<u>F.O.S. máx.</u>	<u>F.O.T. máx.</u>	
-Menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	0,4	0,4	
-Mayores a 300 m <sup>2</sup> y menores iguales a 400 m <sup>2</sup>	0,3	0,4	o
-Mayores a 400 m <sup>2</sup> y menores o iguales a 800 m <sup>2</sup>	0,2	0,3	
-Entre 800 m <sup>2</sup> y 3600 m <sup>2</sup>	0,2	0,2	

RETIROS DE FRENTE, LATERALES Y DE FONDO:

<u>Medidas de frente</u>	<u>Retiro de frente</u>	<u>Laterales</u> (de cada lateral)
Mayor a 40 m.	10,00 m.	10,00 m.
Mayores a 20 m. Y menores de 40 m.	5,00 m.	5,00 m.
Mayores a 15 m. Y menores de 20 m.	4,00 m.	3,00 m.
Menores de 15 m.	3,00 m.	25 % del ancho del terreno y no menor de 1,50 m.

RETIRO DE FONDO:

Se aplicará la fórmula =  $\frac{L - 20}{2}$

L = profundidad del lote

**ACTIVIDADES:** Compatibles con las definidas en "Carácter" de la presente Sección.

**OBSERVACIONES:** Zona creada por Ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la Ordenanza N° 24447."

"artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur,... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."

#### **6.1.1.13.4. ZONA DE RESTRICCIONES PARCIALES**

ZRP

**CARÁCTER:** Esta zona abarca un amplio sector en el que se ejecutaron, paralelamente a la obra de la Defensa Sur (I° Etapa) importantes obras complementarias con el objetivo de mejorar el saneamiento ambiental del área (infraestructura de servicios: red cloacal secundaria y conexiones domiciliarias para todos los inmuebles regularizados, construcción de núcleos sanitarios en las viviendas que carecían de los mismos, extensión de la red de agua potable, alumbrado público y enripiado de calles y avenidas, y obras de ordenamiento de los desagües pluviales, como ser: alcantarillas, cordón cuneta, badenes, etcétera).

En esta zona los usos permitidos responden a la situación de loteo, ocupación y actividades que actualmente existen, compatibilizando el relevamiento dominial de las tierras y el riesgo potencial por las cotas que ocupa, por lo que la intervención en el sector estará condicionada por las siguientes pautas:

A.- Terrenos públicos: se destinarán espacios verdes de recreación y esparcimiento.

Asimismo dentro de esta Zona de Restricciones Parciales (ZRP) se permitirá la localización de equipamientos sociales, que en cada caso en particular la autoridad técnica de aplicación estime conveniente en respuesta a una racional necesidad pública.

B.- Terrenos privados: el desarrollo urbano en estos sectores estará condicionado a la realización de remodelaciones,

ampliaciones, refacciones, y construcciones de viviendas unifamiliares de baja densidad, con un FOS diferenciado según el tamaño de los lotes:

B.1.- Lotes existentes: se incluye en esta categoría a:

I) Aquellos lotes y parcelas cuyos dominios están inscriptos en los organismos oficiales pertinentes (Registro Público de la Propiedad y las Direcciones de Catastro Provincial y Municipal), y que no fueron afectados por el alcance de la Ley N° 9184.

II) Todas las parcelas y lotes resultantes del trabajo realizado por los organismos oficiales, en los órdenes provincial y municipal, en pos de dar cumplimiento a la Ley N° 9184/98 de Regularización Dominial de Inmuebles, y los inmuebles de propiedad privada ubicados en el Área Protegida por la obra "Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II".

C.- Nuevos fraccionamientos = Lo constituyen todas aquellas subdivisiones futuras de parcelas que no hubieren sido alcanzadas por la Regularización Dominial de Inmuebles - Ley N° 9184. Los mismos deberán cumplir con las condiciones de la Ordenanza N° 32253.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano II b "Distrito PDS - Zonificación".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

A.- TERRENOS PÚBLICOS:

Frente = 15 m.

Superficie = 3.200 m<sup>2</sup>

B.- TERRENOS PRIVADOS:

Frente = 15 m.

Superficie = 400 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permita, en el futuro, la continuidad de la red vial principal, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin, y acompañar un acta de cesión de las mismas.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

A.- TERRENOS PÚBLICOS:

FOS máximo = 0,4

FOT máximo = 0,6

Para superficies de parcelas mayores de 6.000 m<sup>2</sup>

FOS máximo = 0,25

FOT máximo = 0,25

RETIROS DE FRENTE, LATERALES Y DE FONDO:

<u>Medidas de frente</u>	<u>Retiro de frente</u>	<u>Laterales</u> (de cada lateral)
Mayor a 40 m.	10,00 m.	10,00 m.
Mayores de 20 m. y menores de 40 m.	5,00 m.	5,00 m.
Mayores de 15 m. y menores de 20 m.	4,00 m.	3,00 m.
Menores de 15 m.	3,00 m.	25 % del ancho del terreno Y no menor de 1,50 m.

RETIRO DE FONDO:

Se aplicará la fórmula  $= \frac{L - 20}{2}$

L = profundidad del lote

B.- TERRENOS PRIVADOS:

FOS máximo = 0,4

FOT máximo = 0,4 y una (1) sola vivienda por predio o por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie.

Retiro de línea de edificación (Frente) = mínimo 4,00 m el que deberá permanecer libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde jardinizado.

Retiro lateral = mínimo 4,00 m. considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro. En el caso de parcelas aprobadas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 15,00 m. no se exigirá el retiro lateral. En ningún caso se admitirán retiros inferiores a 1,50 m. Los espacios resultantes de dichos retiros, deberán ser jardinizados.

Cota de umbral = No deberá respetar un Nivel de Umbral de + 0,30 m. por encima de la Cota del Cordón cuneta, o en caso de no estar materializado, sobre la cota que fije la Autoridad Técnica de Aplicación.

Altura máxima de edificación = No podrá excederse de un plano límite de 8,00 m. de altura, propiciando la construcción palafítica (sobre pilotes) de Planta Baja y Alta, ubicando en la Planta Baja los locales de Servicio no habitables.

Nuevas construcciones = Se prohíbe la construcción de conjuntos de viviendas por planes con financiamiento oficial o por iniciativa privada. Solo se admitirán aquellos que se encuentren con proyecto, fraccionamiento e infraestructura existente con aprobación anterior a la sanción de la ordenanza N° 32253.

Las construcciones previstas en el patrón B.1.II) deberán cumplir con las siguientes condiciones:

<u>Superficie de parcela</u>	<u>FOS</u>	<u>FOT</u>
Menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	0,4	0,4

Mayores a 300 m <sup>2</sup> y menores o iguales a 400 m <sup>2</sup>	0,3	0,4
Mayores a 400 m <sup>2</sup> y menores o iguales a 800 m <sup>2</sup>	0,2	0,3
Entre 800 m <sup>2</sup> y 3600 m <sup>2</sup>	0,2	0,2

**ACTIVIDADES:** Compatibles con las definidas en "Carácter" de la presente Sección.

**OBSERVACIONES:** Zona creada por ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"Artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones- Etapas I y II, del alcance de la ordenanza N° 24447."

"Artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur,... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."

#### **6.1.1.13.5. ZONA DE ADVERTENCIA**

ZA

**CARÁCTER:** Es una zona conformada por viviendas permanentes con densidad media baja. Teniendo en cuenta su grado de consolidación actual y la existencia infraestructura básica, se impone el establecimiento de restricciones que limiten su crecimiento, y por lo tanto el aumento de la impermeabilidad del suelo.

Se admite la construcción de viviendas unifamiliares y usos complementarios de los residenciales (comercio y servicios).

Para la localización de equipamientos públicos, sociales y/o deportivos cubiertos, especialmente aquellos que sirvan a la ciudad en su conjunto, la autoridad técnica de aplicación deberá expedirse en cada caso en particular, en respuesta a una racional necesidad pública.

Para los equipamientos públicos y conjuntos habitacionales con financiación oficial, regirá lo pautado en la Sección 4.2.6. de éste Código de Ordenamiento Urbano.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano II b "Distrito PDS - Zonificación".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.

Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** No se permitirá la localización de edificios destinados a equipamientos públicos. Sólo podrán admitirse aquellos equipamientos cuyas actividades sean destinadas a esparcimiento, recreación, seguridad y defensa, o a otros fines, en casos en que su radio de captación exija localizarlos en esta zona.

Para estos casos, los edificios correspondientes deberán tener el nivel de piso a Cota + 17,00 m. o por encima de la misma, siendo dicha cota referida al hidrómetro del Puerto Concordia. Se destinarán a espacios verdes de recreación y esparcimiento, las siguientes manzanas o partes de ellas: Manzana N° 2895 (Plazoleta en el Barrio Almirante Brown), y en el Paseo Lineal del Arroyo Concordia (en su cauce natural histórico): Manzanas N° 2627, 2672, 2713, 2751, 2787, 2823, 2859 y 2896.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS máximo = 0,5

b) FOT máximo = 0,6 y una (1) sola vivienda por predio o por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie.

**OBSERVACIONES:** Zona creada por ordenanza N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", que entre su articulado establece que:

"Artículo 1°.- Exceptúase al Área Protegida por la Defensa Sur contra Inundaciones - Etapas I y II, del alcance de la ordenanza N° 24447."

"Artículo 15°.- Adviértase a los ciudadanos que habiten dentro del Área Protegida por la Defensa Sur, ... y en caso de riesgo de inundación de la misma por causas excepcionales, deberán respetar las indicaciones u órdenes que imparta la Autoridad designada, responsable de velar por la seguridad de las vidas y bienes de dicha área.

De no respetar lo indicado, será causal de sanción, llegando inclusive a la obligación de erradicación definitiva del área."

**CARÁCTER:** Este tipo de sub.-área es coincidente con las restantes áreas urbanas existentes en el Ejido Municipal, excluida la sub.-área urbana central SA1.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano I "Delimitación de Áreas y Subáreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:  
Frente = 12 m.  
Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la residencial, admitiéndose como complementaria aquellas que se hallen en función de este uso. Cuando se trate de localizar actividades que puedan generar algún grado de molestia al uso residencial, deberán ser tratadas con la autoridad de aplicación. Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:** Se observarán las siguientes magnitudes:  
e) FOS máximo = 0,6  
f) FOT máximo = 0,6  
g) Retiro de edificación = sobre rutas o calles de acceso, se observará un retiro mínimo de 3,00 m. desde la L.M.

**OBSERVACIONES:**

**6.1.2.1.SUB-ÁREA URBANA CENTROS MENORES-DISTRITO 1 SA2.1**

**CARÁCTER:** Distrito que reafirma su vocación de expansión residencial de Villa Zorraquín, pero con mayor calidad ambiental de su entorno.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas :

Frente mínimo = 15 m.  
Superficie = 600 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la residencial, admitiéndose como complementarias aquellas otras que se hallen en función de ese uso.

Los usos no predominantes no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para la sub.-área, y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

- a) FOS máximo = 0,3
- b) FOT máximo = 0,6
- c) Retiros de frente = 4,00 m.
- d) Retiros laterales = 4,00 m. (considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro). No se admitirán retiros inferiores a 1,50 m.
- e) Altura construida = No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera). Edificación con dos plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la línea municipal (L.M.) como indicador de límite de altura de la planta superior.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL:**

- Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.
- No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio

**DIVISORIAS DE PARCELAS:** Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

**ACONDICIONAMIENTO DEL PREDIO:** Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el plano. Se indicará así mismo la forestación existente.

**FORESTACIÓN:** La franja comprendida entre Línea Municipal (L.M.) y Línea de Edificación (L.E.) será forestada con vegetación autóctona, de mayor a menor altura en tres (3) hileras como mínimo.

**OBSERVACIONES:** Este distrito se completa con los artículos comunes a las todas las áreas creadas, de la ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte", que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

## SECCIÓN 6.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

<b><u>6.2.1. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA INDUSTRIAL</u></b>	<b><u>SC1</u></b>
<b><u>6.2.1.1. DISTRITO PARQUE INDUSTRIAL</u></b>	<b><u>PI</u></b>

**CARÁCTER:** Este distrito corresponde al Parque Industrial y se rige por las "***Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo del Parque Industrial***", puestas en vigencia mediante la resolución N° 21654 de Departamento Ejecutivo de fecha 21/05/85.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**OBSERVACIONES:**

### **6.2.1.2. DISTRITO ÁREA INDUSTRIAL**

**AI**

**CARÁCTER:** Son los distritos destinados a la máxima expansión de las Industrias con un alto nivel de molestias que es incompatible con la proximidad de áreas residenciales.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas :

Frente = 30 m  
Superficie = 1.800 m<sup>2</sup>

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

Sólo se permiten edificios de perímetro libre.

- a) Toda parcela que enfrente una vía de circulación que constituya límite de este distrito, estará afectada a un retiro de frente mínimo de 10,00 m., que deberá ser obligatoriamente forestado.
- b) Deberán observarse en todas las parcelas los siguientes retiros mínimos obligatorios:
  - De frente = 5,00 m.
  - Laterales = 3,00 m.
  - De fondo = 5,00 m.
- c) Los espacios resultantes del retiro de frente serán jardinizados o tratados con solados.
- d) Tratándose de un distrito que cuenta con red cloacal, deberán exigirse en cada caso un tratamiento de efluentes que garantice la total depuración dentro de los límites del predio.

**OBSERVACIONES:**

**6.2.2. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA BORDE DE RÍO**

**SC2**

**CARÁCTER:** Sub-área destinada a mantener su condición de espacio urbano abierto, verde, de valor paisajístico y baja densidad de población. Asimismo se considera como zona de reserva para el

desarrollo de un circuito costanero que aproveche para la ciudad las condiciones mencionadas.

Incluye todo el sector de la ciudad bajo la Cota 14 m. referida al hidrómetro del Puerto de Concordia, con excepción de la zona protegida por la Defensa Sur contra inundaciones.

Zona recreativa, deportiva y cultural con muy bajos niveles de ocupación.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

Comprende una faja paralela al borde del río de 400 m. de ancho, desde el Arroyo Ayuí Grande hasta el Parque San Carlos. Se incluye al Parque y terrenos del Ejército Argentino y a partir de ellos una faja de 100 m. de ancho hasta interceptar la Cota 14 m. Se sigue la Cota 14 hasta la Estación de Ferrocarril Concordia Central. Desde ésta continuando por las vías del ferrocarril hasta su intersección con el Boulevard Chacabuco. Desde aquí continúa por la línea externa de la base del terreplén de la Defensa Sur contra inundaciones, hasta su intersección con las vías del ferrocarril Concordia - Concepción del Uruguay y, finalmente continúa por estas hasta el Arroyo Yuquerí Chico, incluyendo la faja comprendida entre las vías del ferrocarril y el borde del río.

Se incorpora la superficie del cauce natural del Brazo del Arroyo Manzores en el sector delimitado entre las calles Lamadrid-Bolivia y Bolivia-Colón como una parte más del Distrito Ee (ordenanza N° 32078), el que se detalla en el plano II a.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:**

- a) En urbanizaciones o loteos que bordeen el río Uruguay, deberá cederse una franja de terreno de 35,00 m. de ancho, con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público, tal cual lo establece el Código Civil en su artículo 2.639
- b) Queda prohibido, el parcelamiento de áreas ubicadas por debajo de la Cota 14 m., referida al hidrómetro del puerto de Concordia, con excepción de la zona protegida por la Defensa Sur contra inundaciones, la que se registrará de acuerdo a lo establecido en el presente código.

**ACTIVIDADES Y TEJIDO URBANO GENERAL:** Las solicitudes de localización presentadas serán estudiadas, evaluadas e informadas por la autoridad técnica de aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con todo lo establecido en

las ordenanzas que legislan sobre esta zona y que no interfieran con el desarrollo del borde Costanero, de acceso de la ciudad al río.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**OBSERVACIONES:** Sub-área modificada por las ordenanzas N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte", y N° 32078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".

### **6.2.3. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO**

**SC3**

(5)

**CARÁCTER:** Comprende zonas próximas y a veces colindantes a las áreas urbanas. Está destinada a aquellas actividades que sin requerir la habilitación del área al uso urbano efectivo, representan usos típicamente complementarios de las áreas urbanas vecinas. Se localizarán en esta área actividades deportivas, recreativas, forestales, hortícolas y equipamientos que necesitan fracciones amplias y muy bajos factores de ocupación. Se pretende generar con ella un cinturón verde que limite la ciudad.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas" y Plano H "Delimitación de Areas y Sub-areas" adjunto. En los tramos en que esta sub.-área delimita sectores paralelos a la Ruta Nacional 14 y acceso a la ciudad, el límite de la misma se extiende hasta 100 m. a cada lado.  
(\*)(%)

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 40 m Superficie = 3.200 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan en el futuro la continuidad de la red vial principal, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un acta de cesión de las mismas.

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

- a) FOS máximo = 0,1
- b) FOT máximo = 0,1

En caso de existir parcelamientos previos con medidas menores a las establecidas se registrarán por los siguientes parámetros:

**I) FACTORES DE OCUPACIÓN:**

- A) Superficie parcela Menor o igual a 300 m<sup>2</sup> :
  - a) FOS = 0,4
  - b) FOT = 0,4
- B) Mayores a 300 m<sup>2</sup> y menores o iguales a 400 m<sup>2</sup> :
  - a) FOS = 0,3
  - b) FOT = 0,4
- C) Mayores de 400 m<sup>2</sup> y menores o iguales a 800 m<sup>2</sup> :
  - a) FOS = 0,2
  - b) FOT = 0,3
- D) Entre 800 m<sup>2</sup> y 3.600 m<sup>2</sup> :
  - a) FOS = 0,2
  - b) FOT = 0,2

**II) RETIROS DE FRENTE, LATERALES Y DE FONDO:**

<u>Medidas de frente</u>	<u>Retiro de frente</u>	<u>Retiros laterales</u> <u>(de cada lado)</u>
>40 m.	10 m.	10 m.
>20 m. <40 m.	5 m.	5 m.
>15 m. <20 m.	4 m.	3 m.
<15 m.	3 m.	25 % del ancho del terreno y no menor de 1,50 m.

Retiro de Fondo : se aplicará la fórmula :

$$\frac{L - 20 \text{ m.}}{2}$$

L = Profundidad del lote.

**OBSERVACIONES:** Todo nuevo asentamiento residencial deberá estar ubicado como mínimo a una distancia no menor de 2.000 m de los límites de ésta sub-área y para el caso de viviendas existentes, no se admitirá una distancia menor de 400 m de aquellos. (\*)

Sub-área modificada por las ordenanzas N° 32253 "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur", y N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".



**SECCION 6.2.4. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA BORDE DE LAGO**  
**SC4**

**CARÁCTER:** Es la Sub-área destinada a mantener su condición de espacio abierto, verde, de valor paisajístico y ambiental con baja densidad.

Se considera como zona de reserva para el desarrollo de usos relacionados con: recreación, turismo, navegación, deportivo, cultural, de reserva (natural de protección ecológica, paisajística, etcétera), y de otros usos específicos (Defensa - Seguridad - Recuperación).

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:**

- a) La superficie mínima será de 2 ha.
- b) En urbanizaciones que bordeen la costa del Lago Salto Grande deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho con destino a la apertura de una vía libre de circulación de uso público, establecida a partir de la Cota 36 m.

**ACTIVIDADES:** Las solicitudes de localización presentadas serán evaluadas e informadas por la autoridad técnica de aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con lo establecido en las ordenanzas que legislan sobre esta zona y que no interfieran con el desarrollo del borde de acceso al Lago de Salto Grande.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS máximo = 0,15
- b) FOT máximo = 0,15
- c) Altura máximo = 8 m.

En el caso de techos inclinados, esta altura se medirá hasta el baricentro del polígono resultante.

**OBSERVACIONES:** Sub-área modificada por ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

**6.2.4.1. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA TURÍSTICA - DISTRITO 1 SC4.1**

**CARÁCTER:** Dentro de la Sub-área borde de lago (SC4) se configura un Distrito destinado a aquellas actividades de tipo recreativo - turístico - deportivo.

Se reforzarán los ejes de conexión con equipamientos como clubes, confiterías, restaurantes, espacios de recreación y esparcimiento. Para cualquier intervención a realizarse en esta área, deberá cederse una franja de terreno de 35 m. de ancho, tomados a partir de la Cota 36 m. referida al hidrómetro del Puerto de Concordia desde la línea de borde de lago (Ley Nacional - Camino de Sirga), con destino a la apertura de una vía de libre circulación de uso público.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DE SUELO:** Se admiten fracciones no menores de 2 hectáreas.

**ACTIVIDADES:** El uso predominante (principal) será el equipamiento turístico.

Los usos no predominantes (alternativos) no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

a) FOS = 0,05

b) FOT = 0,10

- c) Retiros de frente y fondo = 10 m.
- d) Retiros laterales = 5 m.
- e) Altura construida = No mayor a los 8,50 m.  
(altura de cumbrera)

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL:**

- Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.
- No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICADO:** Cumplirá con los siguientes criterios:

- a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.
- b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.
- c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.
- d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.
- e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

**DIVISORIAS DE PARCELAS:** Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

**ACONDICIONAMIENTO DEL PREDIO:** Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el plano. Se indicará asimismo la forestación existente.

**FORESTACIÓN:** En la franja comprendida entre L.M. y la L.E. será forestada por vegetación autóctona.

**OBSERVACIONES:** Distrito creado por ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

Este distrito se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como información complementaria (sección 6.4.).

#### **6.2.5. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA EQUIPAMIENTO 1**

**SCE1**

**CARÁCTER:** Se afirma como área de equipamiento y recreación de entidades intermedias, autosuficientes, con ingreso único desde Avenida Monseñor Roch.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 40 m  
Superficie = 3.200 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan en el futuro la continuidad de la red vial principal, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un Acta de Cesión de las mismas.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

- a) FOS = 0,025
- b) FOT = 0,025

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la de equipamientos e infraestructura complementaria existente: recreativo deportivo ("club de Golf", "club de Profesionales", "club los Yaros", "Autódromo", etc.), infraestructura aeronáutica ("Aeropuerto Pierrestegui" y "Aero club Concordia"), turístico terapéutico ("Termas de Concordia"), y de instituciones religiosas. Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICADO:** Cumplirá con los siguientes criterios:

- a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.
- b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.
- c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.
- d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.
- e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31.913 "*Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

**6.2.6. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA EQUIPAMIENTO 2**

**SCE2**

**CARÁCTER:** Sub-área destinada a la localización de equipamiento de uso comunitario, de apoyo a las residenciales y a las de turismo.

**DELIMITACIÓN:** la que establece el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 30 m.

Superficie = 2.500 m<sup>2</sup>

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan en el futuro la continuidad de la red vial principal, debiéndose

por lo tanto, demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un Acta de Cesión de las mismas. Los fraccionamientos menores existentes serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la de equipamiento turístico complementario: hotelería (hoteles, bungalow, etc.), gastronomía (confiterías, bar, restaurante, pizzerías), usos comerciales complementarios, esparcimiento, y actividades deportivas recreativas.

Los usos alternativos (no predominantes) no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para la sub.-área, y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

- a) FOS = 0,2
- b) FOT = 0,2
- c) Retiros de frente = 10 m.
- d) Retiros laterales y fondo = 5 m.
- e) Altura construida: No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera). Edificación con dos plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la línea municipal (L.M.) como indicador de límite de altura de la planta superior.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL:**

- Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.
- No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**DIVISORIAS DE PARCELAS:** Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

**ACONDICIONAMIENTO DEL PREDIO:** Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio incluyendo los retiros, el que será indicado en el plano.

Se indicará asimismo la forestación existente.

**FORESTACION:** La franja comprendida entre Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.) será forestada con vegetación autóctona, de mayor a menor altura en tres (3) hileras como mínimo.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31913 "*Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

Sub-área rectificada y ampliada por ordenanza N° 32350 "*Corrección por error en Plano I, Delimitación de Áreas y Sub-áreas*".

#### **6.2.7. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA RURAL DE PRODUCCIÓN ORGÁNICA SRPo**

**CARÁCTER:** Sub-área destinada a mantener su condición de espacio abierto, verde, de valor paisajístico y baja densidad de población. Se admitirán actividades productivas orgánicas tratadas con abonos naturales (prohibiéndose el uso de herbicidas o pesticidas, que generen un impacto negativo en el medio ambiente) que en lo posible favorezcan la recuperación del ecosistema natural, ganadería, actividades de reproducción de ciertas especies de fauna autóctona (ranicultura y piscicultura), floricultura, horticultura, fruticultura, forestación, apicultura, y recreativas como circuitos de pedestrismo, cabalgatas, expedición a reservas naturales, etc. Se tendrán especialmente en cuenta los sectores que son recorridos por las líneas aéreas de alta tensión y que restringe el dominio de los inmuebles afectados, debiendo cumplir los titulares de éstos con el "Reglamento de Servidumbre de Electroducto" de la ex Empresa Provincial de Energía de Entre Ríos (E.P.E.E.R.), actualmente E.D.E.R.S.A.

**DELIMITACIÓN:** Áreas próximas a las reservas naturales que amortiguan otras actividades de subáreas adyacentes, establecidas en plano I "*Delimitación de Áreas Subáreas*".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se admitirá solamente un fraccionamiento

por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

- Fracciones menores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir hasta un máximo de tres (3) parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.
- Fracciones mayores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir hasta un máximo de cinco (5) parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

**ACTIVIDADES**: La actividad principal es la agropecuaria de producción orgánica, preferentemente en granjas productoras de alimentos frescos para la población urbana.

No se admitirán establecimientos industriales y/o depósitos con grado de molestias I y II.

Los usos alternativos (no predominantes) no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el la sub.-área, y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**TEJIDO URBANO GENERAL** :

- a) FOS = 0,005 en planta baja (hasta 2 construcciones principales) y construcciones auxiliares hasta 450 m<sup>2</sup> (de estructura liviana).
- b) FOT = 0,005
- c) Retiros mínimos de frente = 35 m.
- d) Retiros mínimos laterales y posterior = 15 m.
- e) Altura construida = no mayor a los 8,50 m.

(altura de cumbrera).

**CONDICIONES DE OCUPACION PREDIAL**:

- Las edificaciones serán de un aceptable nivel constructivo.
- No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**FORESTACION**: En los retiros de frente se plantarán vegetaciones arbustivas y árboles autóctonos.

**RESERVA DE TRAZA VIAL**: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de acuerdo al esquema del plano I arriba citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la autoridad técnica de

aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31913 "*Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

#### **6.2.8. SUB-AREA COMPLEMENTARIA RURAL DE RECREACIÓN Y TURISMO SRTu**

**CARÁCTER:** Sub-área destinada preferentemente a servicios turísticos, ocio, recreación y residencia campestre dispersa, con el fin de alojar transitoria o permanentemente a familias que deseen vivir rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación agrícola y autóctona sobre lo construido. Este tipo de vivienda puede adoptar la forma de hostería, parador, motel, bungalow, grupos de cabañas y similares, dentro de una misma parcela, con edificación totalmente retirada de los límites de la misma. Asimismo se admite la producción agropecuaria orgánica como aprovechamiento subsidiario.

Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, de culto, educación, cultura, forestales, hortícolas y equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos factores de ocupación y molestia.

No se admitirán establecimientos industriales y/o depósitos con grados de molestias I y II.

Se tiende a lograr con esta sub.-área zonas que recompongan los usos degradados del suelo, como asimismo ofrecer nuevas oportunidades de ocupación que promuevan la reactivación ambiental de diferentes sitios.

**DELIMITACION:** La que establece el plano I "Delimitación de Áreas y sub. áreas".

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se admitirá solamente un fraccionamiento por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

- Fracciones menores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir hasta un máximo de tres (3) parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

- Fracciones mayores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir hasta un máximo de cinco (5) parcelas, con una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 100 m.

**ACTIVIDADES:** La actividad principal será mixta, de emprendimientos turísticos con producción agropecuaria orgánica.

Los usos alternativos (no predominantes) no admitirán la subdivisión del suelo, no afectarán el carácter general establecido para el distrito y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**ACCESIBILIDAD:** Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

A) Residencia permanente:

a) FOS = 0,025 en planta baja (hasta 2 construcciones principales, siendo sólo una de ellas para residencia permanente) y construcciones auxiliares hasta 450 m<sup>2</sup> (de estructura liviana).

b) FOT = 0,025

c) Retiro mínimo de frentes = 35 m.

d) Retiros mínimos laterales y posterior = 15 m.

e) Altura construida = No mayor a los 8,50 m

(altura de cumbrera).

B) Residencia transitoria:

a) FOS = 0,10

b) FOT = 0,10

c) Retiros mínimos de frentes = 35 m.

d) Retiros mínimos laterales y posteriores = 15 m.

e) Altura construida = No mayor a los 8,50 m.

(altura de cumbrera).

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL:**

- Las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto.
- No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICADO:** Cumplirá con los siguientes criterios:

- a) Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.
- b) En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.
- c) Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.
- d) Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.
- e) En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural. Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

**DIVISORIA DE PARCELAS:** Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos que garanticen una importante transparencia visual. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

**FORESTACIÓN:** En los retiros de frente se plantarán vegetaciones arbustivas y árboles autóctonos.

**RESERVA DE TRAZA VIAL:** Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de acuerdo al esquema del plano I arriba citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la autoridad técnica de aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31913 "*Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte*".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada Ordenanza, que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

**6.2.9. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA RURAL DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL**

**SRrec**

**CARÁCTER:** Predios destinados a recuperación físico-natural para nuevos usos.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el plano I "Delimitación de Áreas y sub. áreas", y toda parcela que tenga una excavación con un área superior a los 2000 m<sup>2</sup> y supere el horizonte de los suelos decapitados.

**ACCIONES DE RECUPERACIÓN:** Los predios afectados estarán condicionados a acciones de acondicionamiento físico-natural y funcional total o parcial, por parte de los titulares de dominio de los mismos.

Se deberá garantizar la realización de las siguientes acciones:

- Efectuar las tareas de relleno necesarias para superar la cota de nivel freático.
- Tratamiento de la superficie de la cava suavizando la pendiente del predio hasta alcanzar un gradiente igual o inferior a los 30°, como así también dotar de cobertura vegetal a la cava en proceso de recuperación.
- Acciones de acondicionamiento físico-natural y funcional total o parcial, que permitan nuevos usos y/o actividades que mantengan coherencia con el carácter ambiental de la zona, a criterio de la autoridad técnica de aplicación.

**ACTIVIDADES:** Cuanto mayor sea el grado de recuperación físico-natural, mayores serán las posibilidades de admisión de actividades (nuevos usos) y ocupación, las que serán reglamentadas oportunamente.

Los posibles usos a admitir no afectarán el carácter general establecido para el área y serán evaluados por la autoridad técnica de aplicación.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como

información complementaria (Sección 6.4.).

#### **6.2.10. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA DE RESERVA NATURAL**

##### **RN**

**CARÁCTER:** Reserva protegida o de "Preservación Paisajística Ambiental".

Son aquellas zonas que por la naturaleza y valor de sus recursos naturales, la densidad, concentración y magnitud de sus especies, las características de singularidad y vulnerabilidad de sus componentes, su valor científico, cultural, paisajístico, exijan un tratamiento acorde de preservación y puesta en valor y, consecuentemente, un manejo que asegure su correcto desarrollo y usufructo.

**DELIMITACIÓN:** La que establece el plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas".

Según el artículo 3º de la ordenanza N° 29789 "Preservación Paisajística Ambiental":... Se declaran espacios y bienes sujetos a obligación de conservar y proteger, y que incluye entre otros:

- a) Todos los recursos hídricos locales comprendidos y/o adyacentes al ejido municipal (ríos, arroyos, lagunas, etc.).
- b) Todos los espacios urbanos y periurbanos de interfaces entre el medio acuático y el medio terrestre (playas, costas, borde lago; etc.).
- c) Todos los espacios interurbanos y extraurbanos cuya cobertura vegetal presenta un valor natural, científico, cultural y/o paisajístico que exijan un tratamiento acorde de preservación y puesta en valor y, consecuentemente un manejo que asegure su correcto desarrollo y preservación (selvas en galería, montes xerófilos, palmeras autóctonas, bosque de liquidámbar, árboles públicos, etc.), entre otros.

Área comprendida por la Reserva Abayubá, incluyendo el Arroyo Ayuí Grande, Ayuí Chico y la selva en galería sobre la margen del río, respetando una distancia de 400 m., desde el borde del Río Uruguay y 200 m. a cada lado del eje de los arroyos y/o marcando como límite la Cota 16,02 m. referida al hidrómetro del Puerto de Concordia, preservando la vegetación nativa existente, tanto de la selva en galería como el monte xerófilo asociado.

En todos los casos se respetará la línea natural de los macizos

colindantes a los cursos de agua. En los casos en que esta vegetación nativa haya desaparecido por acción del uso o por erosión, se deberá reforestar con vegetación autóctona, respetando una distancia de 200 m. del borde del río Uruguay y de 200 m. a cada lado del eje de los arroyos.

**ACTIVIDADES:**

- Reserva Natural (RN): Se admitirán actividades con fines educativos o científicos, de exploración y observación de la naturaleza, y toda aquella que su manejo asegure su correcto desarrollo, a juicio de la autoridad técnica de aplicación.
- Reserva Turística (RT): Se considerará al camping existente "La Tortuga Alegre" como "Reserva Turística", preservando sus atractivos paisajísticos y panorámicos, manteniendo asimismo sus usos deportivos y recreativos.
- Reserva de Usos Múltiples (RUM): En la reserva natural del Lote 9, de la ex-Colonia Bella Vista, denominada Abayubá, incluida dentro de la Reserva Natural, se considerará una franja de usos múltiples, como área de amortiguación, comprendida entre los 200 m. y 400 m. del borde del río. Se considerará a ésta con cierto grado de transformación natural, privilegiando la convivencia armónica entre las actividades productivas del hombre y el mantenimiento de ambientes naturales con sus recursos silvestres.
- Reserva Paisajística Ambiental (RPA): Se considerará a la antigua arboleda aledaña a la Avenida Pampa Soler, en el tramo comprendido desde su ingreso de Avenida Independencia (al sur), hasta 500 m. al norte del Arroyo Ayuí Chico, "Reserva Paisajística Ambiental" sujeta a la obligación de conservar y proteger, dado el valor que le confiere su antigüedad, porte y características en general, siendo parte significativa de la imagen y carácter de ese sitio, contribuyendo a su identidad paisajística.

**TEJIDO URBANO:** Está prohibida la subdivisión del terreno. Se admitirán construcciones auxiliares (centros de interpretación - refugios de observación y exploración científica, etcétera), cuya factibilidad será otorgada por la autoridad técnica de aplicación.

**RESERVA DE TRAZA CIRCULATORIA:** Ante la necesidad de accesibilidad y recorrido con fines científicos y turísticos, a

través de caminos, senderos, recorridos, etcétera, la autoridad técnica de aplicación determinará las posibles trazas, de modo que no afecten negativamente las condiciones del sitio protegido.

**OBSERVACIONES:** Sub-área (ex Distrito) creada por ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

Esta Sub-área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada ordenanza, que figuran como información complementaria (Sección 6.4.).

#### **SECCIÓN 6.2.11. SUB-ÁREA COMPLEMENTARIA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS (SCTRS)**

Localizado en el predio municipal denominado "Campo del Abasto", que comprende las Chacras N° 24, 19 y 16, ubicado entre calles N° 180 al oeste, N° 1271 al Norte y N° 280 al Este, y el predio identificado como Chacra N° 16, Parcela 034 (dato catastral histórico) y según el SIPAM, sección 51, Parcela 12 partida Municipal N° 60641, donde se emplaza el horno para el tratamiento de residuos patológicos, de acuerdo al plano del Anexo I "Delimitación de Áreas y Subáreas", y Anexo II adjunto. (\*)

- **CARÁCTER:** Es la SUB-AREA destinada a la localización de infraestructura necesaria para el tratamiento de residuos sólidos que por su nivel de molestia y condiciones ambientales es incompatibles con otras actividades.

- **DELIMITACIÓN:** La que establece el del anexo I "Delimitación de área y Sub-áreas, adjunto

- **SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** No se admitirá la subdivisión del suelo

**ACTIVIDADES:** La actividad principal es la específica y necesaria para el tratamiento de los residuos sólidos,

exclusivamente, de acuerdo al anexo III (4.2.1. Planilla de Localización de actividades), adjunto.

El tratamiento de los residuos sólidos deberá realizarse mediante la implementación de un sistema integral que garantice la no agresión al medio ambiente, impidiendo la contaminación del suelo, los cursos de aguas, acuíferos, la atmósfera, etcétera

**OBSERVACIONES:** Todo nuevo asentamiento residencial deberá estar ubicado como mínimo a una distancia no menor de 2.000 m de los límites de ésta sub-área y para el caso de viviendas existentes, no se admitirá una distancia menor de 400 m de aquellos.

El tratamiento de los residuos sólidos urbanos deberá cumplir con la Ley Nacional 24051, Ley Provincial 8880 y ordenanza 31784.- (\*) (6)

**SECCION 6.2.12. DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2.1.**  
**(SCE2.1) (%)**

**CARÁCTER:** Áreas destinadas preferentemente a servicios turísticos, servicios de ruta, ocio, recreación y agrarias rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación agrícola, autóctona y de amplios espacios verdes, sobre lo construido. Este tipo de edificación puede adoptar la forma de hostería, parador, motel, bungalow, grupos de cabañas y similares, dentro de una misma parcela, con edificación, totalmente retirada de los límites de la misma. Asimismo se admite la producción agropecuaria.

Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, culturales forestales, hortícolas, equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos de factores de ocupación y molestia.

No se admitirán establecimientos Industriales y/o depósitos.

Se tiende a lograr con estas consideraciones que los usos de suelo en esta área no degraden un paisaje de gran valor, como asimismo ofrecer nuevas oportunidades de ocupación que promuevan la reactivación ambiental.

**DELIMITACIÓN:** La que establece en el Plano H "Delimitación de Área y Sub-áreas", adjunto.

**ACTIVIDADES:** Destinada preferentemente a servicios turísticos, servicios de ruta, ocio, recreación y agraria rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación.

Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, de culto, educación, cultura, forestales, hortícolas y equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos factores de ocupación y molestia.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Específicamente la creación del Distrito Complementario Equipamiento 2.1 (SCE2.1), modifica al Área Rural (R) en el sector comprendido desde la traza de la Ruta N° 015 hacia el Norte hasta 150 mts. antes de arroyo Ayuí Grande, y desde la Ruta N° 015 hacia el Sur hasta calle Ricardo Castelli, al Oeste hasta calle Virgen de Fátima al Este calle Gualeguay, y además modifica a la Sub-área Complementaria Borde Urbano (SC3) desde calle Gualeguay al Este hasta el límite de la Sub-área Complementaria Equipamiento 2 (SCE2), y al Norte y Sur de la Ruta N° 015. del Código de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 32692, de acuerdo al plano Anexo I adjunto.

Se define como valores mínimos de parcela, para los usos agropecuario, Servicios de Turístico, los siguientes:

Frente mínimo = 30 m

Superficie mínima = 2.500 m<sup>2</sup>

**ACCESIBILIDAD:** Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.

**APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD:**

FOS = 0,025 en planta baja (edificaciones agrarias hasta 2 construcciones principales siendo sólo una de ellas para residencia) y construcciones auxiliares hasta 450 m<sup>2</sup> (de estructura liviana).

FOT = 0,025

Retiro mínimo de frentes = 20 m.

Retiros mínimos laterales y posterior = 10 m. -

Altura construida = No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera).

**Servicios de turismo y de ruta:**

Residencia transitoria, equipamiento de servicios comercial y recreativo:

FOS = 0,20

FOT = 0,20

Retiros mínimos de frentes = 20 m.

Retiros mínimos laterales y posteriores = 10 m.

Altura construida = No mayor a los 15 m (altura de cumbrera). Edificación con tres plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la Línea Municipal (LM.) como indicador límite de altura de la planta superior.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL:** Las edificaciones serán de nivel técnico constructivo medio y alto. No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICADO:** Cumplirá con los siguientes criterios:

Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.

Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.

Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.

En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural.

Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

**DIVISORIA DE PARCELAS:** Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos que garanticen una importante transparencia visual. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

**FORESTACIÓN:** En los retiros de frente se plantarán vegetaciones de árboles autóctonos de gran porte y arbustivas.

**RESERVA DE TRAZA VIAL:** Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de al esquema general del Plano H arriba citado, o la que para caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, -en respuesta a una racionalidad de interés público.

**USOS ADMITIDOS:**

Residencial agropecuario de baja escala, Residencial turístico, Servicios de ruta (Provisión de combustible, Paradores gastronómico, etc.), Deportivo, Comercial y de Información turística.

Para casos de usos no descriptos específicamente en la presente norma, los mismos serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

**ESTACIONAMIENTOS Y OTROS REQUERIMIENTOS:**

Edificación agraria: 1

Habitacional transitoria: 10% del área de la parcela.

Comercial: 10% del área de la parcela.

Servicios: A definir por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Reserva de traza vial: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de acuerdo al esquema del Plano citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un acta de cesión de las mismas.

**OBSERVACIONES:** Se registra como antecedente la Ordenanza N° 31.913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

Esta área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada Ordenanza, que figuran como información complementaria (detallada en la Sección 6.4. de la Ord. N° 32.692).

**SECCIÓN 6.3. AREA RURAL**

**R**

(7) (8)

**CARÁCTER:** Área destinada al uso y explotación agropecuaria.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el plano I "Delimitación de Areas y Suba-areas y de acuerdo al Plano H "Delimitación de Áreas y Sub-áreas" adjunto. (\*) (%)

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Se admitirá solamente un fraccionamiento por única vez de acuerdo al siguiente criterio:

- Fracciones menores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir hasta un máximo de tres (3) parcelas y con una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 50 m.
- Fracciones mayores de 3 hectáreas: se las podrá subdividir

hasta un máximo de cinco (5) parcelas, con una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 50 m.  
Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.

**ACTIVIDADES:** Se autoriza la localización de las previstas en la planilla N° 4.2.1.

**OBSERVACIONES:** Todo nuevo asentamiento residencial deberá estar ubicado como mínimo a una distancia no menor de 2.000 m de los límites de ésta sub-área y para el caso de viviendas existentes, no se admitirá una distancia menor de 400 m de aquellos. (\*)

Área modificada por ordenanza N° 31913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

#### SECCIÓN 6.4.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA "PLAN SECTORIAL CORREDOR RECREATIVO TURÍSTICO Y DE DESARROLLO SUSTENTABLE ZONA NORTE", CORRESPONDIENTE A LAS SUBÁREAS: SRPo, SRTu, SRrec, RN, SC4.1, SCE1, SCE2 y SA2.1**

En general, no se permitirá la deforestación del predio, fuera del perímetro de las construcciones existentes y/o a ejecutar. Cuando así se justifique, al igual que en los casos de los cambios de las especies forestales, deberá hacerse la correspondiente consulta previa ante la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad.

Las especies a reponer deberán tener como mínimo 2 años de vivero y ser adecuadamente plantadas.

Las solicitudes de localización de actividades que se presenten, requerirá la aprobación de la autoridad técnica de aplicación, la que verificará que las mismas cumplan con lo establecido en las ordenanzas que legislan sobre la zona, y que no interfieran con el desarrollo propuesto para este plan sectorial.

En toda presentación en particular, en el área de este proyecto, se incluirá, siempre que la autoridad técnica de aplicación lo considere necesario, un estudio de impacto ambiental (E.I.A.) para su evaluación, donde se establezcan entre otros, las características físicas y visuales de los alojamientos y demás estructuras a construir para servir a los turistas y/o usuarios en general, debiendo asimismo estar

en armonía con el ambiente natural y el contexto sociocultural circundante.

La subdivisión de tierras, donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes, estarán a cargo del titular del dominio, así como la provisión de infraestructura de los servicios esenciales, parquizar o arbolar las áreas de los espacios de usos públicos, los que pasarán al dominio de la municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, previa aprobación de la autoridad técnica de aplicación. En tal sentido se podrán acordar acciones mancomunadas entre el municipio y los titulares de los emprendimientos. Sin la previsión de lo antes enunciado no se autorizarán las propuestas presentadas.

Las parcelas deberán conformarse de manera tal que permitan, en el futuro, la apertura de las redes viales de comunicación proyectadas como el camino alternativo de la Avenida Monseñor Rosch, así como las previsiones establecidas como "Reserva de Trazas" que figuran en el plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas", y las que por necesidad pública establezca la autoridad técnica de aplicación, debiendo por lo tanto, demarcar en los planos las áreas correspondientes a estos fines y acompañar un acta de cesión de las mismas.

Es obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras mediante urbanizaciones, de ceder a la municipalidad, libre de todo cargo y a elección de ésta, los espacios destinados a usos públicos de acuerdo con el título 2. Sección 2.1.5. ESPACIOS A CEDER del presente Código de Ordenamiento Urbano.

## **TÍTULO 7. DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES**

### **SECCIÓN 7.1. ORGANISMO ESPECÍFICO DE APLICACIÓN**

La Secretaría de Desarrollo y Medio Ambiente actuará como organismo específico de aplicación de las normas de prevención de la contaminación ambiental, quien trabajará en coordinación permanente con la Dirección de Planeamiento.

La oficina de Saneamiento Ambiental, en su carácter de organismo específico en la aplicación de las normas de prevención de la contaminación ambiental, tendrá intervención en las solicitudes de permiso de uso referidas a la localización, ampliación y/o diversificación de industrias, dictaminando en cada caso, si corresponde, la aprobación en los aspectos de su competencia.

También deberá tomar intervención en las solicitudes de permiso de uso referidas a cualquier otra actividad, cuando así lo requiera la Dirección de Planeamiento.

### **SECCIÓN 7.2. DEFINICIONES TÉCNICAS BÁSICAS**

La presente reglamentación establece los niveles de calidad del medio, atendiendo a los criterios y prioridades de uso establecidos en esta sección.

A los efectos de la presente sección se entiende por:  
AMBIENTE URBANO: Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, subsuelo y demás contribuyentes del medio natural.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico, biológico o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones, tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, la seguridad o bienestar de la población o perjudiciales para la vida animal y vegetal, o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreo.

CONTAMINANTE: Cualquier agente físico, químico o biológico, capaz de producir contaminación ambiental.

GAS: Fluído que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo el espacio disponible. Se denomina "gas permanente", cuando no puede ser licuado, mediante solo un aumento de presión, debido a hallarse por encima de su temperatura crítica.

VAPOR: Gas por debajo de su temperatura crítica, que puede licuarse mediante un aumento de presión.

LÍQUIDO: Fluído de volumen definido, que adopta la forma de su recipiente.

POLVO: Sustancia sólida, finamente dividida, suspendida en el aire, siendo el tamaño de sus partículas superior a un micrón.

HUMO: Sustancia sólida, finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de dichas partículas es inferior a un micrón.

NIEBLA: Suspensión coloidal, o no coloidal, de un líquido en la atmósfera.

RESIDUO: Materia sólida o líquida remanente de la limpieza o de cualquier otra actividad urbana. No incluye residuos gaseosos.

BASURA: Residuos.

DISPOSICIÓN FINAL DE LA BASURA: Vertido de residuos en un lugar definitivo, en forma tal que no provoque contaminación apreciable del ambiente. La transformación de la basura en un material inocuo, puede haberse llevado a cabo con anterioridad o bien, puede producirse en el sitio de la disposición final.

RUIDO MOLESTO: Cualquier sonido que ocasione molestias y/o perjuicio de la salud o actividad de la población

**EMISIÓN:** Introducción al ambiente de un contaminante. Cuando el contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de la contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.

**FUENTE DE CONTAMINACIÓN:** Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminante al ambiente.

**FUENTE FIJA:** La diseñada para operar en un lugar fijo. No pierde su condición de tal, aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporte.

**FUENTE MÓVIL:** La diseñada para desplazarse de un lugar a otro, por medio de un elemento propulsor.

**INCINERADOR:** Horno destinado al quemado de la basura.

**INCINERADOR DOMICILIARIO:** El que se utiliza para quemar residuos producidos en casas o departamentos destinados a viviendas.

**INCINERADOR PARA RESIDUOS PATOLÓGICOS:** El que se utiliza para la esterilización y quemado de residuos que podrían incorporar al ambiente, virus, microbios, organismos vivos o sus toxinas y que se debe utilizar en bioterios, laboratorios biológicos, hospitales, sanatorios, mataderos, crematorios, cementerios y otros lugares de actividad similla.

**INCINERADOR MUNICIPAL:** El destinado a quemar residuos provenientes de un servicio público de recolección, sea de propiedad municipal, privada o mixta.

**COMPACTADOR:** Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura.

**EMISIÓN MÁXIMA PERMISIBLE:** Concentración de un determinado contaminante, medida en la fuente de emisión del efluente que se tolerará como la máxima a emitir en la unidad de tiempo.

### **SECCIÓN 7.3. DE LOS EFLUENTES GASEOSOS, FUENTES CONTAMINANTES MÓVILES, AUTOMOTORES CON MOTORES DIESEL**

**7.3.1.** A partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza, todo vehículo automotor, con motor Diesel, que transite o permanezca en el ejido de la ciudad de Concordia, no podrá emitir, durante su funcionamiento, humos negros cuya opacidad exceda al 80 % de la negrura total, controlada según se establece en la presente Ordenanza.

Dicho valor será reducido al 75% a partir de un año de la misma publicación y al 60 % a partir de los dos años de la misma.

**7.3.2.** El Organismo específico de aplicación diseñará y propondrá al Departamento Ejecutivo Municipal, un sistema de vigilancia ambiental en el ejido

Municipal.

Para la elaboración de dichos sistemas se tomarán como referencia los lineamientos emanados de los organismos nacionales y provinciales.

**7.3.3.** Todo establecimiento que descargue o pueda descargar a la atmósfera efluentes gaseosos provenientes de su actividad, deberá estar dotado de las instalaciones de depuración adecuadas y que a juicio de Saneamiento Ambiental sean las aptas para cumplir con las emisiones máximas permisibles fijadas en esta ordenanza. Estas instalaciones depuradoras deberán ser aprobadas por el organismo específico de aplicación, el que para dicha aplicación tendrá en cuenta que las mismas permitan, en forma mecánica o manual, la fácil limpieza de las distintas partes y el retiro del material particulado, sin que altere la calidad de los efluentes sólidos, líquidos y gaseosos del establecimiento.

El destino de los desechos retenidos, deberá ser explícitamente descrito en la memoria técnica presentada para la obtención del certificado de uso conforme a que se refiere esta ordenanza.

**7.3.4.** Las normas de calidad de efluentes gaseosos, deben considerar como mínimo los siguientes parámetros:

- Partículas sólidas
- Anhídrido sulfuroso
- Oxido de nitrógeno
- Monóxido de carbono

#### **SECCIÓN 7.4. FUENTES CONTAMINANTES FIJAS**

##### **7.4.1. CLASIFICACIÓN DE LAS FUENTES CONTAMINANTES**

###### 1) QUEMA DE BASURA:

- 1.1. Incineradores domiciliarios
- 1.2. Incineradores comerciales o institucionales
- 1.3. Incineradores industriales
- 1.4. Incineradores para residuos patológicos
- 1.5. Incineradores municipales
- 1.6. Fuegos a cielo abierto

###### 2) COMBUSTIONES :

- 2.1. Generación de electricidad
- 2.2. Combustión por calefacción (departamentos, casas, oficinas, instituciones)
- 2.3. Combustión de industrias (procesos y/o calefacción)

###### 3) INDUSTRIAS: pérdida de proceso

- 3.1. Industrias químicas

- 3.2. Industrias alimentarias
- 3.3. Industrias metalúrgicas
- 3.4. Industrias minerales
- 3.5. Del petróleo
- 3.6. Del papel y pulpa de papel
- 3.7. Evaporación de solventes y naftas
- 3.8. Procesos con radiación o radionucleidos
- 3.9. Otras

#### **7.4.2. INCINERADORES DOMICILIARIOS**

a) Prohíbese la instalación o puesta de incineradores domiciliarios, a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Asimismo se prohíbe su instalación o habilitación en obras cuyos planos deben ser aprobados luego de la puesta en vigencia de estas normas.

b) Se establece la obligación de instalar en todos los edificios de viviendas colectivas de más de tres pisos y con más de quince unidades de viviendas, sean existentes o a construirse, un sistema de compactación de basura domiciliaria.

c) A partir de lo establecido en el inciso a), queda prohibido en pleno derecho el funcionamiento de sistemas de incineración domiciliaria de basura, en radios que cuentan con los servicios de recolección respectivos, siendo esta prohibición aplicable a todo servicio público o privado destinado a vivienda, inclusive los edificios que no reúnan las condiciones determinadas en el inciso b).

d) En zonas que no cuentan aún con servicios de recolección y hasta tanto sea incluidos en los radios servidos, el organismo específico de aplicación, autorizará los sistemas de disposición final y efectuará los controles necesarios.

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

#### **7.4.3. INCINERADORES EN EDIFICIOS COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS**

a) Se prohíbe la instalación o funcionamiento de incineradores en edificios comerciales y administrativos, a partir de los 180 días de aprobada esta Ordenanza.

Quedan establecidos en esta categoría: los hoteles, restaurantes y demás lugares en que se expendan, preparen o distribuyan comidas y bebidas.

b) En edificios de uso comercial o

administrativo, inclusive servicios comerciales y equipamientos con más de 1.500 m<sup>2</sup>, será obligatoria la instalación de un sistema de compactación de basura.

- c) Para los casos en que los propietarios omitiesen el cumplimiento de lo establecido en los incisos anteriores, regirán los mismos procedimientos establecidos en los puntos d) y c) del ítem 7.4.2. de la Sección 7.4

#### **7.4.4. INCINERADORES DE RESIDUOS INDUSTRIALES Y PATOLÓGICOS**

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

b) Queda prohibido, a partir de los 180 días de aprobada esta ordenanza, el funcionamiento de incineradores fuera de los distritos industriales. Esta prohibición comprende todas las industrias consideradas y clasificadas como tales en todas sus clases.

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

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

#### **7.4.5. COMBUSTIONES**

Las instalaciones de combustión interna y/o externa, deberán evacuar el humo por medio de chimeneas a partir de los 180 días de aprobada esta Ordenanza, y cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Altura de remate respecto a la azotea o techo: 2,00 m. sobre una azotea transitable; 0,60 m. sobre una azotea intransitable o techo con pendiente igual o menor del 25 %; 0,60 m. sobre un techo con inclinación superior al 25 % y 0,20 m. sobre cumbrera que diste menos de 3,00 m. del remate.

b) Ubicación del remate respecto al vano de un local: La salida de chimenea no puede estar a menos de 2,60 m. por encima del nivel de una abertura de local, habitable o no.

c) Ubicación de remate respecto del eje divisorio entre parcelas: El remate de chimeneas se ubicará a una distancia igual o mayor de 2,00 m. del eje divisorio entre parcelas.

d) En las chimeneas de alta temperatura, el

remate se situará a 6,00 m. sobre el punto más elevado de techo o azotea que se encuentre en un radio en proyección de 15,00 m., medidos desde el centro geométrico de la misma y a una distancia de 15,00 m. de todo eje divisorio de parcela.

#### **7.4.6. PÉRDIDAS DE PROCESOS INDUSTRIALES**

1. Las fuentes fijas de contaminación que únicamente serán admitidas en el Distrito Industrial o en aquellos distritos que determine el municipio, deberán controlar sus emisiones contaminantes con la instalación de dispositivos idóneos, que garanticen el cumplimiento de los límites máximos permisibles que se establezcan en esta ordenanza y su reglamentación.

Las fuentes fijas de contaminantes ya instaladas, tendrán plazo hasta los 180 días de aprobada esta ordenanza, para adecuar los elementos idóneos de prevención.

2. Para el funcionamiento de una fuente contaminante fija se exigirán los siguientes permisos, que deberán diligenciarse en Saneamiento Ambiental.

PERMISO DE USO: Deberá diligenciarse ante Saneamiento Ambiental. Para la obtención de dicho certificado se requerirá la presentación de una memoria técnica adjunta a la documentación del proyecto, conteniendo el sistema de control que se adopta y la forma de disposición final de los residuos retenidos por los depuradores.

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

Cuando no se cumpla con los requisitos de emisión estipulados y en los términos establecidos, se dispondrá en caso forzoso, del uso en cada caso según lo establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.

#### **7.4.7. EMISIONES FUGITIVAS**

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

Se prohíbe expresamente verter productos de limpieza al espacio urbano, sea calle o patio interior o cualquier otro lugar de comunicación con la atmósfera, mediante operaciones de barrido,

sacudida, agitación, soplado y otras semejantes. Los límites máximos de emisión estarán reglamentados por el Organismo específico de aplicación.

#### **7. 4. 8. DE LAS EMISIONES OLOROSAS**

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

Esta prohibición comprende las siguientes actividades:

1. Transporte, almacenaje y procesamiento de animales o productos animales.
2. Combustión, incluyendo combustión de residuos.
3. Procesamiento de alimentos y bebidas.
4. Manufacturas, almacenajes y aplicación de pinturas, lacas, barnices y solventes comerciales.
5. Manufacturas y almacenajes de productos químicos.
6. Manufacturas y procesamiento de plásticos y cauchos.
7. Manufacturas de asfalto y sus productos.
8. Revestimientos y tratamientos de superficies.
9. Fundición y colado.
10. Fabricación de noyos y/o moldes de fundición.
11. Manufactura de caucho.
12. Manufactura de gases lacrimógenos.
13. Descomposición de residuos.
14. Tratamiento de líquidos residuales y cloacales.
15. Procesos de impresión y otras artes gráficas.
16. Procesos - operaciones de limpieza en seco.

#### **SECCION 7.5. DE LOS EFLUENTES LIQUIDOS**

**7.5.1.** A los fines del cumplimiento de la Ley N° 6416 la Municipalidad de Concordia actuará como Autoridad de Aplicación, dentro de los límites determinados en el área respectiva.

**7.5.2.** Es facultad de la Autoridad de Aplicación realizar programas y análisis integral de los aspectos físicos, ambientales, funcionales, sociales, económicos, financieros y administrativos involucrados.

**7.5.3.** El Departamento Ejecutivo dispondrá las medidas necesarias para realizar estudios cronológicos de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua en calidad y cantidad suficientes, para satisfacer las necesidades de la

población potencial a servir y de las actividades a desarrollar.

**7.5.4.** El personal de inspección del organismo de aplicación, estará facultado para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer los establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de la presente ordenanza y su reglamentación. Si fuera menester podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita, el personal de inspección dejará constancia en el registro de libro de inspecciones del establecimiento: de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que puedan corresponder.

**7.5.5. CONDICIONES FÍSICAS Y QUÍMICAS A QUE DEBEN AJUSTARSE LAS DESCARGAS DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES Y/O CLOCALES**

**7.5.5.1. DESCARGAS EN COLECTORAS CLOCALES**

Los líquidos residuales de industrias que se descarguen en colectoras, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Temperatura: Deberá ser menor que 45°C.
  2. pH: estará comprendido entre 5,5 y 10,0.
  3. Sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta (arena, tierra): deberán ser menores que 0,5 ml/l.
  4. Sólidos sedimentables en 2 horas: se exigirá su eliminación:
    - a) Cuando por las características del conducto o por la naturaleza del sedimento, puedan causar inconvenientes en aquél.
    - b) Cuando puedan entorpecer el normal funcionamiento de la planta depuradora.
    - c) Cuando sea aconsejable por las características o por el estado higiénico del curso de agua donde desemboca el conducto o por el uso a que se destina el agua del curso receptor, en las inmediaciones de la descarga.
  5. Sulfurosos: deberán ser menores que 1 mg/l.
  6. Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etc.: su cantidad será inferior a 100 mg/l.
- No se admitirán en la colectora, líquidos residuales industriales que contengan:
- a) Gases tóxicos malolientes o sustancias capaces de producirlos.
  - b) Sustancias que pueden producir gases inflamables.

- c) Residuos o cuerpos gruesos capaces de producir obstrucciones (lana, pelo, estopa, trapos, etc.).
- d) Sustancias que por sus productos de descomposición o combinación puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
- e) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
- f) Sustancias que por su naturaleza, interfieren con los procesos de depuración en la planta de tratamiento o con los procesos de autodepuración en el curso de agua receptor.
- g) Sustancias capaces de producir olor y sabor en plantas de potabilización de agua o que por su naturaleza interfieren en el tratamiento de agua para consumo.
- h) Sustancias tóxicas.

#### **7.5.5.2. DESCARGAS EN LOS CONDUCTOS PLUVIALES Y SUS EFLUENTES**

1. Temperatura: deberá ser menor que 45°C.
  2. pH: estará comprendido entre 5,5 y 10,0.
  3. Sólidos sedimentables en 2 horas: deberán ser menores que 1 ml/l.
  4. D. B. O.: para cada conducto pluvial y sus efluentes se establece un valor de D. B. O., el cual no debe ser sobrepasado por la D. B. O. de los líquidos sedimentados (80%) que descargan en el mismo.
  5. Oxígeno consumido total: este dato sólo se tendrá en cuenta para juzgar la calidad del efluente, cuando no pueda realizarse la D. B. O. En este caso, el consumo de oxígeno del líquido residual no deberá sobrepasar el valor límite de consumo de oxígeno, establecido para el correspondiente conducto y sus afluentes.
  6. Sólidos sedimentables en 2 horas: deberán ser menores que 1ml/l.
  7. Demanda de cloro: cuando por la naturaleza o el origen del líquido residual se considere necesario, se podrá exigir la cloración del mismo, hasta satisfacer su demanda de cloro.
  8. Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etcétera: su cantidad será inferior a 100 mg/l.
- No se admitirán en los conductos pluviales, líquidos residuales que contengan:
- a) Gases tóxicos o malolientes o sustancias capaces de producirlos.
  - b) Sustancias que puedan producir gases

inflamables.

- c) Residuos o cuerpos gruesos, capaces de producir obstrucciones (lana, pelo, estopa, trapos, etc.).
- d) Sustancias que por sus productos de descomposición o combinación puedan producir obstrucciones, incrustaciones o corrosiones.
- e) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
- f) Líquidos intensamente coloreados o de olor muy ofensivo.
- g) Sustancias que interfieran los procesos de depuración en las plantas de tratamiento o de autodepuración en el curso receptor.
- h) Sustancias capaces de producir olor y sabor en planta de potabilización de agua o que por su naturaleza interfieran en el tratamiento de agua para consumo.
- i) Sustancias tóxicas.

#### **7.5.5.2.1. LIQUIDOS CLOCALES**

Cuando el conducto pluvial sea la única posibilidad de evacuación de líquidos de origen cloacal, podrá autorizarse la descarga con carácter precario, previo tratamiento y siempre que el líquido final se ajuste a los siguientes requisitos:

1. No tendrá olor ni coloración intensos y no deberá contener sólidos sedimentables en 2 horas ni sulfuros.
2. Demanda de cloro: el líquido cloacal, después de tratado, deberá clorarse hasta satisfacer su demanda de cloro.
3. D.B.O: para cada conducto pluvial se establece un valor de D.B.O., el cual no debe ser sobrepasado por la D.B.O. de los líquidos que descargan en el mismo.

En caso que se exceda este límite y cuando el líquido cloacal contenga sólidos en suspensión, estos deberán eliminarse del efluente antes de su descarga.

#### **7.5.5.2.2. DESCARGA CONJUNTA DE LIQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES Y CLOCALES**

En el caso de descarga conjunta, ésta deberá ajustarse a las exigencias correspondientes a los líquidos residuales. El efluente cloacal, antes de reunirse con el líquido residual, no deberá tener sólidos sedimentables ni sulfuro y deberá clorarse hasta satisfacer su demanda de cloro.

#### **7.5.5.3. DESCARGAS DIRECTAS EN LOS CURSOS DE AGUA**

1. Temperatura: deberá ser menor que 45° C.

2. pH: estará comprendido entre 5,5 y 10,0.
3. Sólidos sedimentables en 10 minutos de naturaleza compacta (arena, tierra): deberán ser menores de 0,5 ml/l.
4. Sólidos sedimentables en 2 horas: se exigirá su eliminación cuando sea aconsejable por las características o por el estado higiénico del curso de agua receptor del efluente o por el uso a que se destine el agua del mismo, en las inmediaciones de la descarga.
5. D.B.O.: para cada curso de agua se establece un valor de D.B.O. el cual no debe ser sobrepasado por la D.B.O. de los líquidos que descargan en el mismo.
6. Oxígeno consumido total: este dato sólo se tendrá en cuenta para juzgar la calidad del efluente, cuando no puede realizarse la D.B.O. En ese caso, el consumo de oxígeno del líquido residual no deberá sobrepasar el valor límite de consumo de oxígeno establecido para el correspondiente conducto.
7. Demanda de cloro: cuando por la naturaleza o el origen del líquido residual se considere necesario, se podrá exigir la cloración del mismo hasta satisfacer su demanda de cloro.
8. Sulfuros: deberán ser menores que 1 mg/l.
9. Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etc.: su cantidad será inferior a 100 mg/l.

No se admitirá la descarga directa en los cursos de agua de líquidos residuales que contengan:

- a) Gases tóxicos o malolientes o sustancias capaces de producirlos.
- b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.
- c) Residuos o cuerpos gruesos (lana, pelo, estopa, trapos, etc.).
- d) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
- e) Líquidos intensamente coloreados o de olor muy ofensivo.
- f) Sustancias que interfieran en los procesos de autodepuración en el curso receptor.
- g) Sustancias capaces de producir olor y sabor en plantas de potabilización de agua o interfieran en el tratamiento de agua para consumo.

#### **7.5.5.3.1. LÍQUIDOS CLOCALES**

Cuando el curso de agua sea la única posibilidad de evacuación de líquidos de origen cloacal, podrá autorizarse la descarga con carácter precario, previo

tratamiento y siempre que el líquido final se ajuste a los siguientes requisitos:

1. No tendrá olor ni coloración intensos y no deberá contener sólidos sedimentables en 2 horas ni sulfuros.
2. Demanda de cloro: el líquido cloacal, después de tratado, deberá clorarse hasta satisfacer su demanda de cloro.
3. D.B.O.: para cada curso de agua, se establece un valor de D.B.O., el cual no debe ser sobrepasado por la D.B.O. de los líquidos que descargan en el mismo.

En caso que se exceda este límite y cuando el líquido cloacal contenga sólidos en suspensión, estos deberán eliminarse del efluente antes de su descarga.

#### **7.5.5.3.2. DESCARGA CONJUNTA DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES Y CLOCALES**

En el caso de descarga conjunta, ésta deberá ajustarse a las exigencias correspondientes a los líquidos residuales. El efluente cloacal, antes de reunirse con el líquido residual, no deberá tener sólidos sedimentables ni sulfuros y deberá clorarse hasta satisfacer su demanda de cloro.

#### **7.5.5.4. DESCARGAS A POZOS ABSORBENTES Y POZOS EXCAVADOS O PERFORADOS HASTA CUALQUIER MANTO NATURAL DE AGUA**

1. pH: estará comprendido entre 5,5 y 10,0.
2. Sólidos sedimentables en 2 horas: deberán ser inferiores 1 ml/l.
3. D.B.O. (5 días, 20°C) del líquido sedimentado: no deberá superar 200 mg/l.
4. Oxígeno consumido total (a determinar cuando no pueda realizarse la D.B.O.): no deberá superar los 80 mg/l.
5. Sulfuros: deberá ser menor que 5 mg/l.
6. Sustancias grasas, alquitranes, resinas, etc.: su cantidad será inferior a 100 mg/l.

No se admitirá la descarga directa en los pozos, de líquidos residuales que contengan:

- a) Grasas, tóxicos o sustancias capaces de producirlos.
- b) Sustancias que puedan producir gases inflamables.
- c) Residuos provenientes de la depuración de líquidos residuales.
- d) Líquidos intensamente coloreados o de olor muy ofensivo.
- e) Sustancias que puedan producir la inutilización

del acuífero para satisfacer las necesidades de abastecimiento público y privado, industrias, irrigación, etc.

f) Sustancias capaces de producir olor y sabor en el tratamiento del agua o interfiera en ese tratamiento.

## **SECCIÓN 7.6. DE LOS RUIDOS MOLESTOS A LA POBLACIÓN**

### **7.6.1. NIVELES DE RUIDOS PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS:**

A los fines de la presente Ordenanza, se adoptan como niveles de ruidos capaces de originar molestias a la población, los fijados en la norma IRAM 4.062 "ruidos molestos al vecindario", como también el método de medición que establece la citada norma .

**7.6.1.1.** La infracción a lo establecido en el Artículo será sancionada con una multa de hasta el máximo autorizado en el régimen de penalidades por faltas municipales. Las actas de infracción, sanciones, reincidencias y procedimientos administrativos, se adjuntará a la documentación.

**7.6.1.2.** Niveles de ruidos provenientes de fuentes móviles. Los automotores que circulan en el ámbito de la ciudad de Concordia, deberán cumplir las normas establecidas en la ordenanza N° 18466, sobre medidas contra ruidos, escapes y bocinas de automotores.

**7.6.1.3.** A los efectos del control de las fuentes específicamente señaladas en las ordenanzas N° 16673, 17906, 25677 y 18466, se adoptan sus normas, excepto sus ítems de sanciones que serán de acuerdo al punto 7.6.1.4. del presente título.

**7.6.1.4.** La infracción a lo establecido en el punto 7.6.1., será sancionada con una multa de hasta el máximo autorizado en el registro de penalidades para las faltas municipales. Las actas de infracción, sanciones, reincidencias y procedimientos administrativos, se ajustarán a la reglamentación que se dictará para la presente ordenanza.

### **SECCIÓN 7.7. DE LAS RADIACIONES**

**7.7.1.** A los fines de la presente ordenanza, se adoptan como normas legales las fijadas en la Ley Nacional N° 17557/76 - Decreto Nacional N° 6320/88 y sus modificaciones - Decreto Nacional N° 1648/70 y Resolución Nacional N° 2680/68.

**7.7.2.** La infracción a lo establecido en el ítem 7.7.1., sección 7.7., será sancionada con una multa de hasta el máximo autorizado en el Régimen de Penalidades a faltas municipales.

### **SECCIÓN 7.8. DEL CONTROL DE VECTORES**

**7.8.1.** A los fines de la presente ordenanza, se adoptan las normas legales establecidas en la ordenanza N° 19964 y decreto N° 20254.

**7.8.2.** El control de vectores podrá efectuarse por medio de empresas privadas, debidamente autorizadas por la Dirección de Saneamiento Ambiental, adoptando como normas legales para tal fin, lo dispuesto en la ordenanza N° 20525 y decreto N° 20613/80, donde se establecen las obligaciones a cumplir por dicha empresa.

**7.8.3.** La infracción a lo establecido en el ítem 7.8.2. de la sección 7.8., será sancionado con una multa de hasta el máximo autorizado en el régimen de penalidades para faltas municipales.

Las actas de infracción, sanciones, reincidencias y procedimientos administrativos se ajustará a la reglamentación que se dictará para la presente ordenanza.

#### **SECCIÓN 7.9. DISPOSICIONES ANEXAS**

Todas las ordenanzas municipales vigentes que normalicen sobre temas inherentes a la prevención de la contaminación del medio ambiente, serán adoptadas como complementarias del presente código.

### **TITULO 8. DE LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN**

#### **SECCIÓN 8.1. DEL CERTIFICADO DE USO CONFORME**

Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este código para cada tipo de distrito, será obligatorio obtener, de la autoridad competente, el certificado de uso conforme, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitaciones otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.

##### **8.1.1. REQUISITOS DE LA SOLICITUD**

La solicitud, que se presentará por ante la autoridad de aplicación de este código, contendrá:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas y superficies de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y proyectada.
- e) Especificación de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que la autoridad competente considere necesario para la evaluación del uso que se pretende desarrollar.

Las solicitudes referidas a obras deberán ser suscriptas, necesariamente por un profesional, conforme lo establece el Código de Edificación.

### **8.1.2. VIGENCIA DEL CERTIFICADO**

El certificado de uso conforme, perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en la sección 8.1. del título 8.

### **8.1.3. CADUCIDAD DEL CERTIFICADO**

El certificado de uso conforme caducará si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, ésta no se iniciare o no se efectuare la instalación o comenzare la actividad que se autorizó.

El profesional, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la autoridad de aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo con las normas del presente título.

## **SECCIÓN 8.2. DE LOS USOS NO CONFORMES**

### **8.2.1. PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN**

Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí, sean conformes.

### **8.2.2. CONSERVACIÓN Y MODIFICACIÓN**

Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes. Podrán realizarse modificaciones dentro de las mismas, tendientes a una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, debidamente certificadas por profesional autorizado.

### **8.2.3. DAÑO A EDIFICIO DESTINADO A USO NO CONFORME**

Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del 50 % de su valor de mercado, no se permitirá la restauración del uso no conforme

La determinación del porcentaje será efectuado por los organismos técnicos competentes de la municipalidad.

En caso de que el porcentaje destruido se encuentre entre el 20 % y el 50 %, la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de este código, en materia de factores de ocupación total del suelo.

### **8.2.4. ABANDONO VOLUNTARIO DEL USO**

Cuando un uso no conforme dejare de ser ejercitado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser restablecido en el futuro.

### **8.2.5. VIGENCIA DEL USO**

Mientras no se produzca el cese de las actividades que

le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme podrán habilitarse en el mismo local usos conforme según lo previsto en la planilla N° 4.2.1., pudiendo en estos casos únicamente admitirse un uso no conforme pero de grado de molestia inferior al que existía anteriormente, debidamente certificado.

#### **8.2.6. CESE FORZOSO DEL USO**

Cuando fuere necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, la autoridad competente podrá disponer el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso se determine. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de las construcciones; el monto de las inversiones realizadas; el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

### **SECCIÓN 8.3. DE LAS FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**8.3.1.** La Autoridad Técnica de Aplicación estará facultada para:

- a) Tramitar las solicitudes de certificados de uso, de conformidad con las normas de la sección 8.1. de este título.
- b) Realizar todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrador.

**8.3.2.** La autoridad de aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

**8.3.3.** Las Actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente a cargo de la obra o establecimiento, quien

acreditará su identidad y carácter en forma legal; las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente, o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrador, quien dejará constancia en el original de su recepción.

#### **SECCIÓN 8.4. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**8.4.1.** Todo uso, en edificios e instalaciones de cualquier tipo, nuevo o existente, que se iniciare con posterioridad a la sanción de este código sin autorización municipal, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de multas, suspensión del uso de la firma al profesional y/o empresa constructora actuante y paralización de las obras, de acuerdo a lo establecido en el capítulo "De las Penalidades" del Código de edificación.

**8.4.2.** En el caso previsto en el punto anterior, si el uso efectuado contraviniere, además, las normas previstas al respecto en este código, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de multas, suspensión del uso de la firma al profesional y/o empresa constructora actuante, y paralización de las obras, de acuerdo a lo establecido en el capítulo "De las Penalidades" del Código de Edificación.

**8.4.3.** En el caso previsto en el punto anterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas, la municipalidad podrá ordenar al o a los responsables, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

**8.4.4.** En el caso de que no se concrete la demolición de las obligaciones o instalaciones en contravención a las normas de este código en el plazo otorgado, comenzará a aplicarse una multa de trescientos por ciento (300 %) sobre el total de la Tasa General Inmobiliaria de la propiedad involucrada, la que continuará cobrándose hasta tanto no se adecuen las obras a las normas. (//

(9)

### **TITULO 9. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO**

#### **SECCIÓN 9.1. REFORMULACIÓN DE LAS NORMAS**

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas del presente código podrán surgir, no solamente de las autoridades municipales, sino también de las entidades intermedias, asociaciones de fomento, grupos

de vecinos, etcétera, con domicilio en la ciudad de Concordia o que tengan en ella la sede principal de sus actividades.

#### **9.2. MODIFICACIONES**

Toda propuesta de modificación total o parcial del código se inscribirá en el marco del siguiente procedimiento.

##### **9.2.1. PLAN DE DETALLE**

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000 m<sup>2</sup> (o la mitad de la manzana), podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.

El Departamento Ejecutivo elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta, garanticen la coherencia con la política urbana global.

Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la autoridad competente.

##### **9.2.2. PLAN DE SECTOR**

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su distrito, barrios o sector urbano. El Departamento Ejecutivo elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta, garanticen la coherencia con la política urbana global.

Estas propuestas deberán ser difundidas ampliamente a fin de ser conocidas por la comunidad.

Deberá convocarse, posteriormente, a una audiencia pública donde podrán concurrir las entidades intermedias y los vecinos que lo consideren adecuado a fin de expresar sus opiniones.

Como resultado de esta audiencia se labrará un acta, la que juntamente con la propuesta del Departamento Ejecutivo, se elevará al Honorable Concejo Deliberante.

### **TITULO 10. ANTECEDENTES NORMATIVOS**

#### **SECCIÓN 10.1. ORDENANZAS MODIFICATORIAS DEL CÓDIGO DE**

##### **ORDENAMIENTO URBANO**

El presente texto presenta una versión actualizada, revisada con los antecedentes que le dieron origen, corregida, reclasificada y ordenada al 31 de diciembre de 2003, con unificación de terminología y diagramación, sin alterar el espíritu, propósito o razón de las siguientes ordenanzas:

- N° 29890 y 29964: "Código de Ordenamiento Urbano de Concordia".
- N° 30.453: "Autoridad de Aplicación".

- N° 30.889: Modificación de ordenanza N° 24447 "Determinación Cota Máxima".
- N° 31732 y N° 31901: "Modificación parcial de usos distrito El E2".
- N° 31913: "Plan Sectorial Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".
- N° 32038: "Incorporación Subdistritos R1a y R5a".
- N° 32078: "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".
- N° 32253: "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur".
- N° 32281: "Ampliación Código de Ordenamiento Urbano - Título 5".
- N° 32348: "Modificación plano II - Distritos de Usos del Suelo".
- N° 32350: "Corrección error en plano I - Delimitación de Áreas y Sub-áreas".
- N° 32386: "Modificación Distrito R3 - Punto d) Retiro de Frente".
- N° 32395: "Excepción Centro Libre en la Manzana N° 2023".

**SECCIÓN 10.2. ORDENANZAS INTERRELACIONADAS CON EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

- Ordenanza N° 17303: "Código de Edificación de la Ciudad de Concordia"
- Ordenanza N° 20492: "Regulación de Albergues Transitorios".
- Ordenanza N° 22798 y N° 31870: "Creación Comisión Asesora para la Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano".
- Ordenanza N° 27380: "Regulación de Establecimientos Geriátricos".
- Ordenanza N° 28312: "Preservación de Recursos Naturales y Áreas Verdes en el Parque San Carlos".
- Ordenanza N° 28577 y N° 28809: "Normas de Uso de Mensajería en Moto".
- Ordenanza N° 28960: "Reglamentación Sistemas Aéreos en Vía Pública".
- Ordenanza N° 29113: "Creación del Consejo Asesor del Patrimonio", conjuntamente con el Decreto Reglamentario N° 287/2000.
- Ordenanza N° 29294: "Arbolado Público".
- Ordenanza N° 29596: "Implementación del Circuito de Ciclovías".
- Ordenanza N° 29789: "Edificios de Interés Patrimonial".

- Ordenanza N° 29801: Sobre adhesión a la Ley N° 24.314, "*Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida - Modificación de la Ley N° 22431*".
- Ordenanza N° 31056: "*Normativa Instalaciones y Estructuras de Soporte de Antenas en la Ciudad*".
- Ordenanza N° 31192: "*Reglamentación de Clubes de Campo y Barrios Privados*".
- Ordenanza N° 31870: "*Comisión Asesora de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano*".

Figura N° 1 **ESPACIO URBANO**

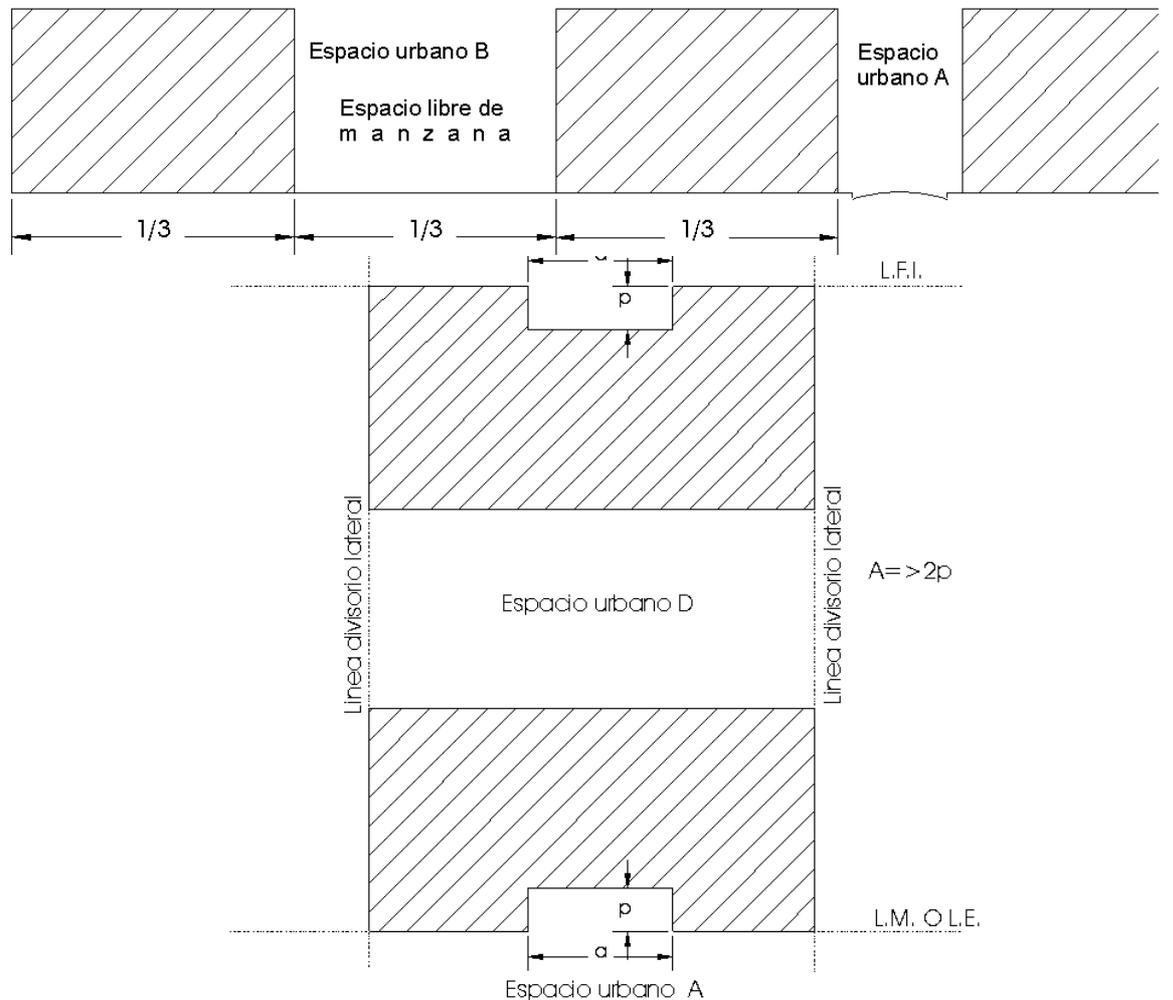
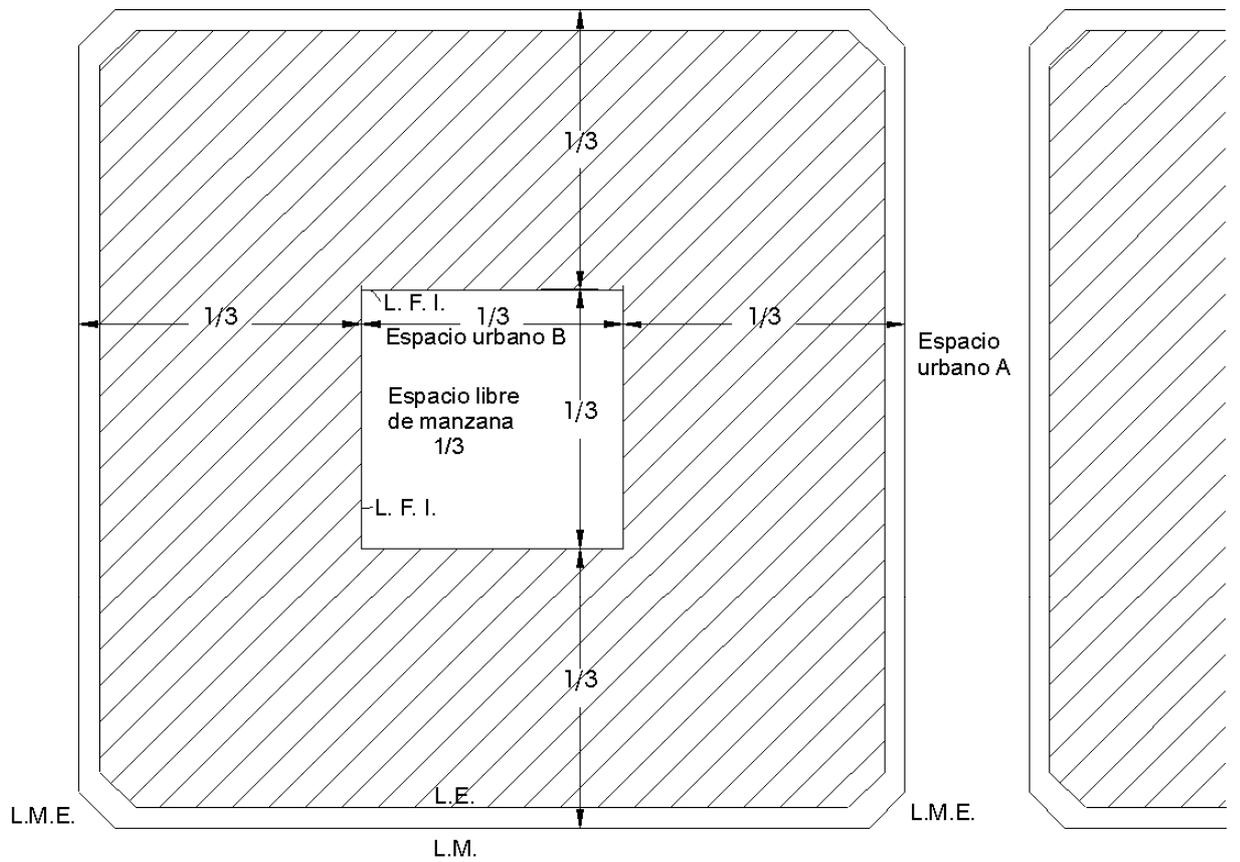
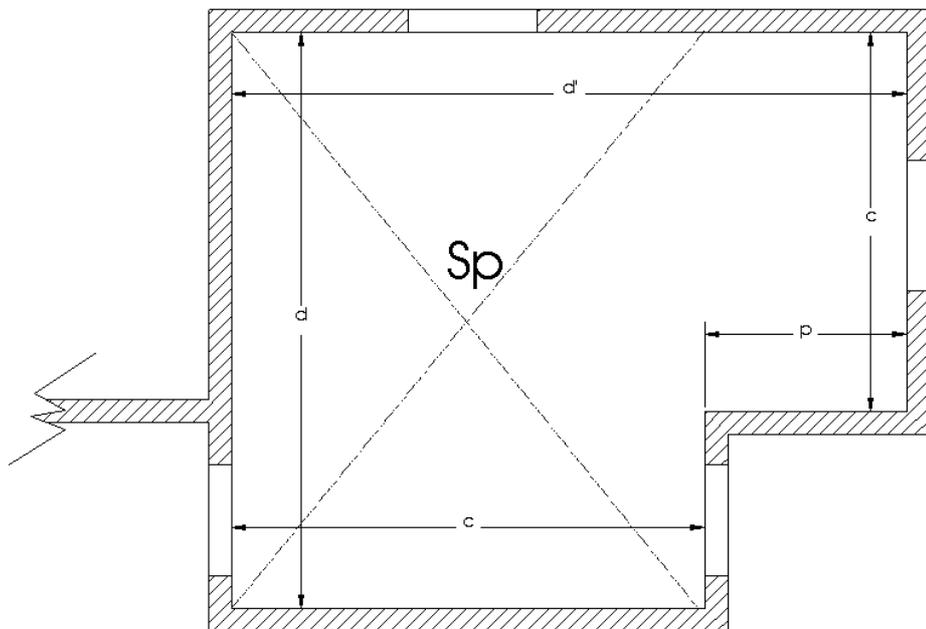
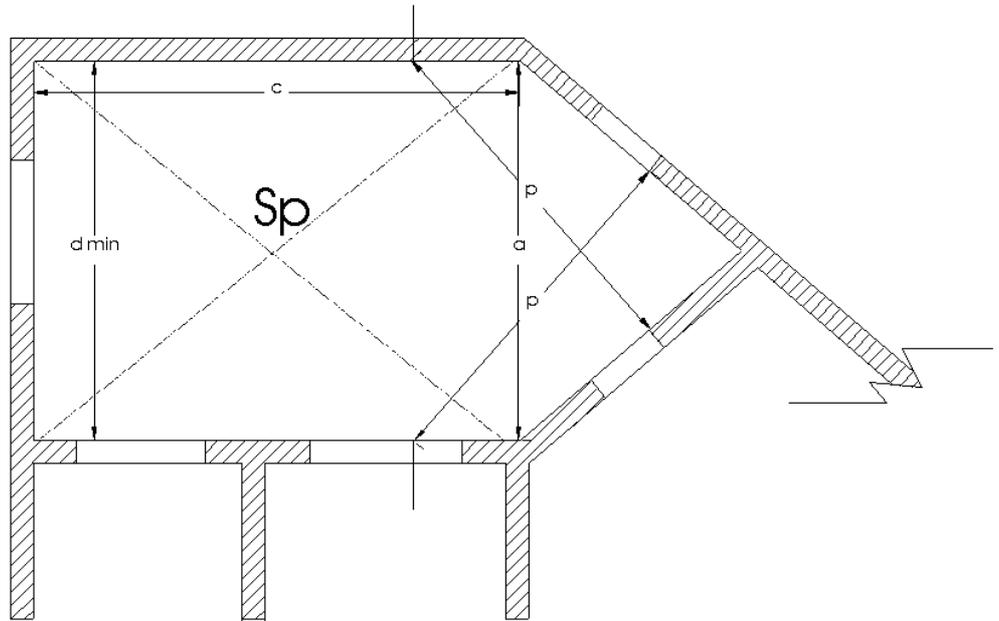


Fig  
ura  
N°  
2  
**ESP**  
**ACI**  
**O**  
**URB**  
**ANO**

$$A > 2p$$



Figura N° 3 **PATIO AUXILIARES**



$$R_p = h/d = 5$$

$$d \text{ min} > 0 = h/5$$

$$a \text{ min} > 0 = 4,00 \text{ mts.}$$

$$S_p = d \text{ min}^2$$

$$a > 0 = 2p$$

Figura N° 4 **EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS**

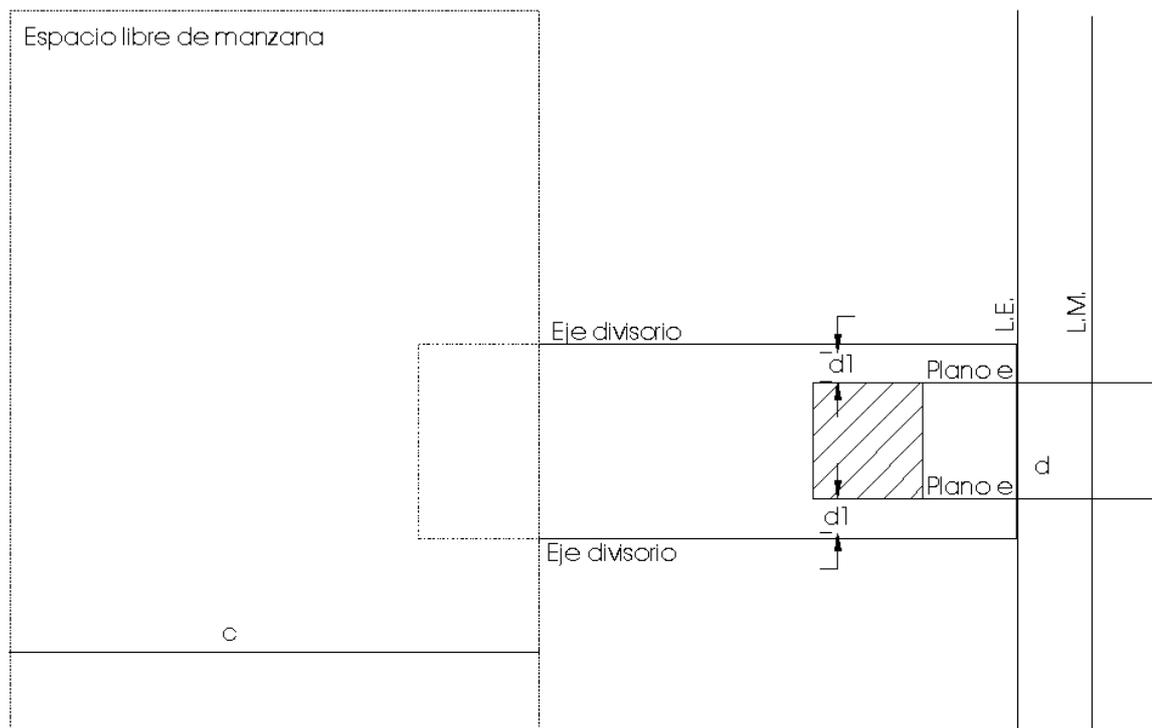
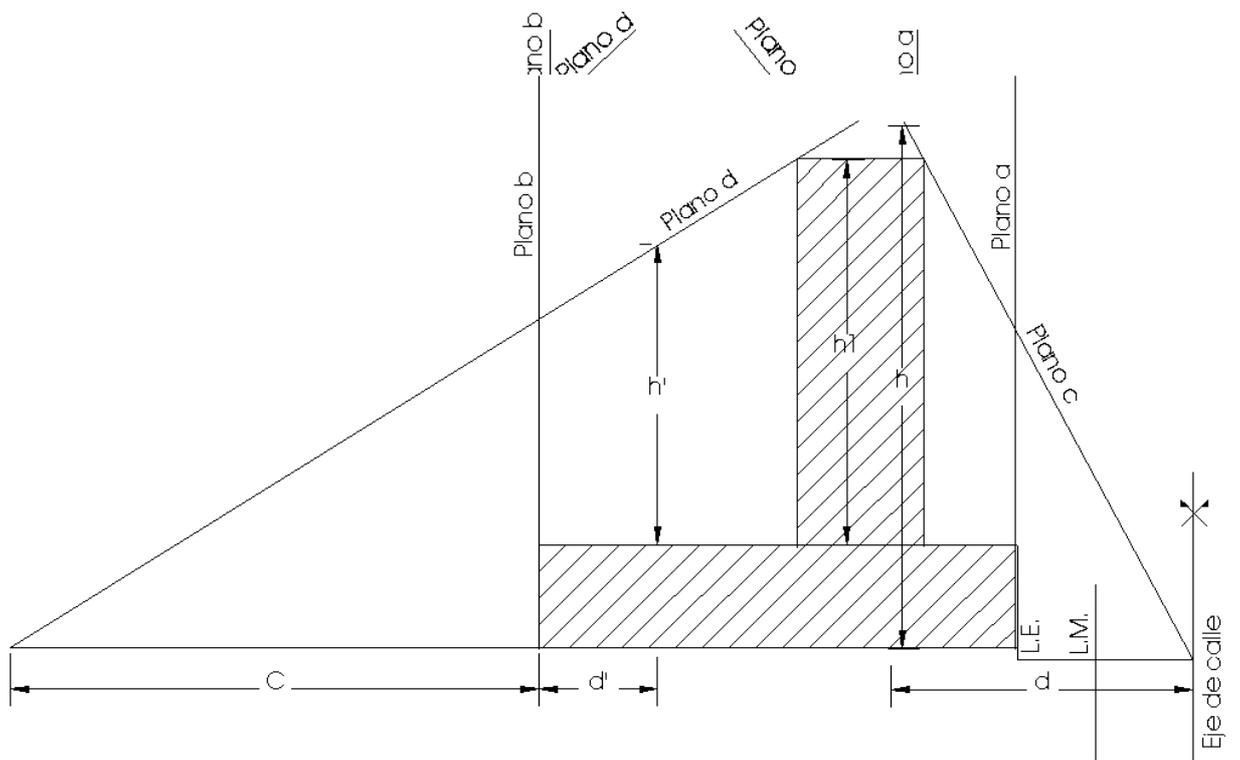
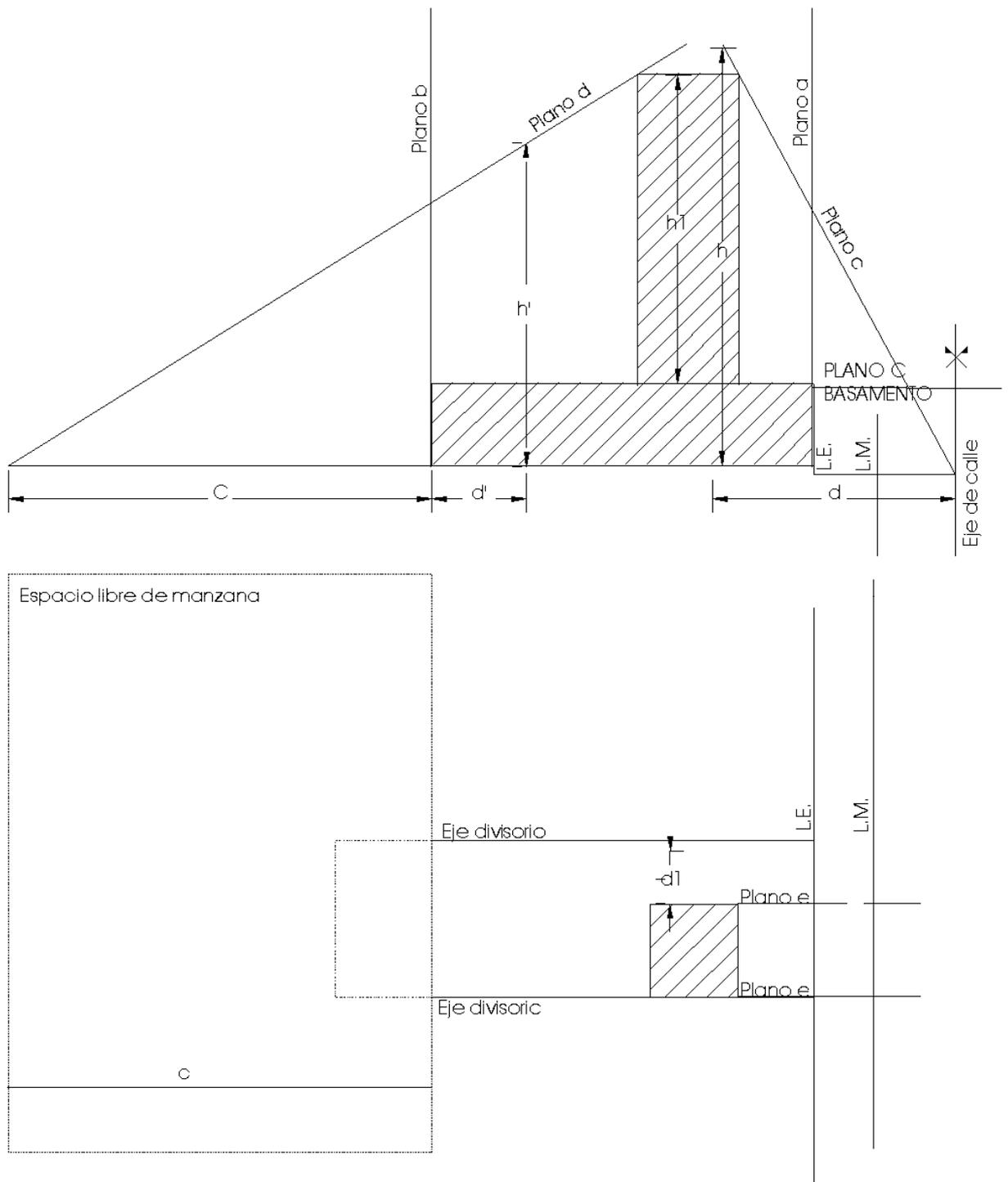


Figura N° 5 **EDIFICIOS PERIMETRO LIBRE**

Figura N° 6 **EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE**



**4.2.1. PLANILLA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES**

#### 4.2.1. PLANILLA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

#### **4.2.2. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS SEGÚN MOLESTIAS**

NOTA: Las molestias generadas por las actividades industriales han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestias I a aquellas máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales hasta el grado de molestias V para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos y líquidos molestos o peligrosos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etcétera

INDUSTRIAS	TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m <sup>2</sup> de sup. cubierta)						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
<b>INDUSTRIAS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO LAS BEBIDAS. MATANZA DE GANADO - PREPARACION Y CONSERVACIÓN DE CARNES...</b>							
Matanza de ganado y preparación de carnes en frigorífico.	II	II	II	II	II	II	III
Carnes conservadas, embutidos y fiambres y grasas comestibles no preparadas en frigoríficos.	IV	III	III	III	II	II	II
Preparación de carnes para exportación.	III	III	II	II	II	II	II
Preparación de sopas y concentrados de carnes.	III	III	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS...</b>							
Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería.	III	III	II	II	II	II	II
Usinas pasteurizadas de leche.	III	III	II	II	II	II	II
Elaboración de helados.	V	V	IV	IV	III	II	II
<b>ENVASE Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES...</b>							
Dulces, mermeladas y jaleas.	IV	III	III	III	II	II	II
Frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos.	IV	III	III	III	II	II	II
<b>ENVASE Y CONSERVACIÓN DE PESCADO Y OTROS PRODUCTOS MARINOS, FLUVIALES Y LACUSTRES...</b>							
Pescado, mariscos y moluscos en conserva, incluso congelados.	II	II	II	II	II	II	II
Elaboración de harinas de	II	II	II	II	II	II	II

pescado, aceites y grasas.							
Elaboración de algas marinas.	II	II	II	II	II	II	II
<b>MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MOLINO...</b>							
Arroz, descascaración, molienda y demás operaciones.	II	II	II	II	II	II	II
Harina y otros productos de la molienda del trigo.	II	II	II	II	II	II	II
Legumbres y cereales, excepto trigo en forma de harina y demás preparaciones.	II	II	II	II	II	II	II
Elaboración de malta.	II	II	II	II	II	II	II
Molienda de yerba mate.	II	II	II	II	II	II	II
<b>MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE PANADERÍA</b>							
Pan y demás productos de panadería.	IV	IV	III	III	III	III	III
Masas, pasteles, sándwiches y productos similares.	V	V	V	V	IV	IV	IV
Galletitas y bizcochos.	V	V	V	IV	IV	IV	IV
Elaboración de pastas alimenticias frescas.	V	V	V	V	IV	IV	IV
Elaboración de pastas alimenticias secas.	IV	III	III	III	III	II	II
<b>INGENIOS Y REFINERÍAS DE AZUCAR</b>							
Elaboración de azúcar.	II	II	II	II	II	II	II
Refinación de azúcar.	III	III	III	III	II	II	II
Moldeado de azúcar.	III	III	III	III	II	II	II
<b>ELABORACIÓN DE CACAO - CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERÍA</b>							
Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrónes, y frutas abrillantadas y confitadas.	IV	IV	III	III	II	II	II
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						

	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 350 0	350 0 a 500 0	> 5000
<b>INDUSTRIAS ALIMENTICIAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE</b>							
Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	IV	IV	III	III	II	II	II
Elaboración de salsas y condimentos.	IV	III	III	III	II	II	II
Elaboración de vinagre.	III	III	III	III	II	II	II
Productos dietéticos.	IV	IV	III	III	III	II	II
Alimentos preparados para animales y aves de corral.	III	III	II	II	II	II	II
Tostado y molienda de café y especias.	IV	IV	III	III	II	II	II
Elaboración de hojas de té.	III	III	III	III	II	II	II
Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción.	II	II	II	II	II	II	II
Fabricación de hielo, excepto hielo seco.	III	III	III	III	II	II	II
Fabricación de hielo (con freón), excepto hielo seco.	IV	III	III	III	III	III	II
Elaboración y refinado de aceite vegetal comestible y no comestible.	II	II	II	II	II	II	II
Concentrado de café, té y mate.	III	III	III	III	II	II	II
Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).	III	III	III	III	III	II	II
Productos alimenticios diversos, no clasificados en otra parte.	III	III	III	III	II	II	II
Fraccionadoras y embotelladoras de aceite.	III	III	III	III	II	II	II
Pasteurización de la miel.	III	III	III	III	II	II	II
Embotelladora de miel con sala de extracción y otras etapas.	III	III	III	III	II	II	II
Embotelladora de miel sin sala de extracción.	IV	IV	IV	III	II	II	II
<b>INDUSTRIAS DE BEBIDAS</b>							
<b>DESTILACIÓN, RECTIFICACIÓN</b>							

<b>Y MEZCLA DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS</b>							
Licores y demás bebidas alcohólicas.	III	III	III	III	II	II	II
Destilación de alcohol etílico.	I	I	I	I	I	I	I
<b>INDUSTRIAS VINÍCOLAS</b>							
Elaboración de vinos (bodegas) y vinagre.	II						
Elaboración de vinos (plantas embotelladoras).	III	III	III	II	II	II	II
Elaboración de sidra.	II						
<b>ELABORACIÓN DE CERVEZA Y MALTA</b>							
Elaboración de cerveza y cerveza malta.	II						
<b>ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS Y AGUAS GASEOSAS</b>							
Aguas, gaseosas, bebidas sin alcohol y refrescos.	IV	III	III	III	III	II	II
Jugo de frutas naturales, elaboración y envasado.	III	III	III	III	II	II	II
<b>INDUSTRIAS DEL TABACO</b>							
Fabricación de cigarrillos.	II						
Fabricación de cigarrillos, cigarrillos, tabaco picado y demás productos de tabaco.	III	III	III	II	II	II	II
Preparación de hojas de tabaco.	II						
<b>FABRICACIÓN DE TEXTILES</b>							
<b>HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES</b>							
Desmontado de algodón.	I	I	I	I	I	I	I
Lavadero de lana.	II						
Preparación de fibras textiles vegetales, excepto algodón.	III	III	III	III	III	II	II
Preparación de cerdas, incluso tejeduría.	III	III	III	III	II	II	II
Hilados de lana, algodón y otras fibras.	IV	IV	III	III	III	III	III
Blanqueo, teñido y apresto de textiles.	III	III	III	III	II	II	II
Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas excepto tejidos	IV	IV	IV	III	III	III	II

elásticos							
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	<b>&lt; 100</b>	<b>100 a 200</b>	<b>200 a 400</b>	<b>400 a 800</b>	<b>800 a 3500</b>	<b>350 a 5000</b>	<b>&gt; 5000</b>
Puntillas, encajes, broderie y artículos similares.	IV	IV	IV	III	III	III	III
Elaboración de pelos para sombreros.	IV	IV	IV	III	III	III	III
Fabricación de estopa.	IV	IV	III	III	III	II	II
Tejido de seda natural, artificial y de fibra sintética.	IV	IV	III	III	III	II	II
Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados.	IV	IV	III	III	III	II	II
Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejido de punto.	IV	IV	IV	IV	III	III	III
Fabricación de telas, tapices y alfombras en forma artesanal.	V	IV	IV	IV	III	III	III
<b>FÁBRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO</b>							
Fabricación de medias.	IV	IV	III	III	III	II	II
Tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibra sintética y mezclas.	V	IV	IV	III	III	III	II
<b>FABRICA DE CORDAJE, SOGA Y CORDEL</b>							
Fábrica de sogas, cabos, piola y piolín.	IV	IV	III	III	III	II	II
Artículos textiles diversos no clasificados en otra parte.	III	III	III	III	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE CALZADOS, PRENDAS DE VESTIR Y OTROS ARTÍCULOS CONFECCIONADOS CON PRODUCTOS TEXTILES</b>							
<b>FABRICACIÓN DE CALZADOS</b>							
Calzado de cuero.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Calzado de tela con cuero u otros materiales.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Hormas, encopias y avíos para calzados.	IV	IV	IV	III	III	II	II

Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados.	IV	IV	IV	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO EL CALZADO</b>							
Camisas y ropa interior para hombres, confeccionadas en casas dedicadas a esta sola producción.	V	V	V	IV	III	II	II
Fabricación de corbatas.	V	V	V	IV	III	II	II
Fajas, corsés, corpiños y artículos afines.	V	V	V	IV	III	II	II
Gorras y sombreros para hombre de cualquier material (excepto fieltro).	V	V	IV	IV	III	II	II
Sombreros de fieltros para hombres y hormas de fieltro para sombreros para hombre y mujer.	V	V	IV	IV	III	II	II
Sombreros de paja para hombre y mujer.	V	IV	IV	III	III	II	II
Sombreros para mujer confeccionados en fábrica o en casas de moda.	V	V	V	IV	III	II	II
Impermeables, pilotos, capas y demás prendas confeccionadas con telas impermeables.	V	V	V	IV	III	II	II
Ligas, tiradores y cinturones.	V	V	V	IV	III	III	II
Confección de pañuelos.	V	V	V	IV	III	III	II
Guantes de cualquier material, excepto caucho y plásticos, para hombre, mujer y niños.	V	V	V	IV	III	III	II
Prendas de vestir confeccionadas con pieles.	V	V	V	IV	III	III	II
Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niño y otros artículos de telas confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V	V	IV	IV	III	III	II
Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en establecimientos denominados ropería, que también producen ropa interior, de	V	V	IV	IV	III	III	II

cama, etc.							
Ropa para mujer o niña, para uso exterior o interior, confeccionadas en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama.	V	V	IV	IV	III	II	II
Ropa exterior para hombre o niño, confeccionada en sastrerías.	V	V	V	IV	III	II	II
Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casa de moda o talleres de modistas.	V	V	V	IV	III	II	II
Paraguas, sombrillas y bastones.	V	V	V	IV	III	II	II
INDUSTRIAS	TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m <sup>2</sup> de sup. cubierta)						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
ARTÍCULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR							
Carteras para mujer.	V	IV	IV	IV	III	II	II
Talleres de bordados, vainillado plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V	V	IV	IV	III	III	II
Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	V	IV	IV	IV	III	II	II
Ropa para cama y mantelería	V	V	IV	IV	III	II	II
Velas y banderas, carpas, toldos y demás artículos de lona.	V	IV	IV	IV	III	II	II
Colchones y artículos afines, excepto los de caucho.	IV	IV	III	III	III	II	II
Confección de bolsas de arpillería y lienzo.	IV	III	III	III	III	II	II
Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar.	IV	IV	III	III	III	II	II
Reparación de bolsas de arpillería y lienzo.	IV	IV	III	III	III	II	II

<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS CONFECCIONADOS CON MATERIALES TEXTILES NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Artículos diversos confeccionados con materiales textiles no clasificados en otra parte.	III	III	III	III	III	II	II
<b>INDUSTRIAS DE LA MADERA Y DEL CORCHO, EXCEPTUANDO LA FABRICACION DE MUEBLES</b>							
<b>ASERRADEROS Y TALLERES DE ACEPILLADURA Y OTROS TALLERES PARA TRABAJAR MADERA</b>							
Aserradero, preparación de madera, inclusive los aserraderos que funcionan en obrajes.	IV	III	III	III	III	II	II
Puertas, ventanas, marcos, cortinas de enrollar y artículos afines de madera.	IV	IV	III	III	III	II	II
Parquet para pisos.	IV	IV	III	III	III	II	II
Maderas terciadas, placas y láminas. Incluye placas y chapas de fibras, virutas de maderas o residuos vegetales prensados.	III	III	III	III	II	II	II
Fabricación viviendas, galpón., tinglados y casillas de madera.	III	III	III	III	II	II	II
Impregnación de maderas.	II	II	II	II	II	II	II
Fabricación de carbón de madera.	I	I	I	I	I	I	I
<b>ENVASES DE MADERA</b>							
Cajones para envases y embalajes.	IV	IV	III	III	III	II	II
Cubas, cascós, barricas, barriles, sus partes.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CORCHO Y/O DE MADERA NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Productos de corcho natural o aglomerado.	IV	IV	III	III	III	II	II
Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras	IV	IV	III	III	III	II	II

operaciones análogas.							
Modelos de madera para la fundición de metales.	IV	IV	III	III	III	II	II
Ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	IV	IV	III	III	III	II	II
Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.	V	IV	IV	III	III	II	II
Artículos diversos de madera no clasificados en otra parte.	IV	III	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS</b>							
Muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, y muebles para comercio y oficinas.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Muebles de mimbre y caña.	IV	IV	III	III	III	II	II
Instalaciones de maderas para industrias, comercio y oficina.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercio y oficinas, incluso instalaciones para industrias, comercios y oficinas.	III	III	III	III	II	II	II
Camas y sofá-cama metálicos y elásticos para los mismos.	III	III	III	III	II	II	II
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
<b>FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL - FABRICACIÓN DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTÓN.</b>							
Pasta química (celulosa y alfa celulosa), pasta semiquímica y pasta mecánica de madera.	II	II	II	II	II	II	II

Fabricación de papel, cartón y cartulina.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTÓN.</b>							
Cajas y demás envases de cartón, excepto estuches.	V	IV	IV	III	III	II	II
Sobres y bolsas de papel y afines.	V	IV	IV	III	III	II	II
Bobinadora de papel higiénico.	V	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTÓN, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Artículos diversos de pulpa de madera, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	III	III	III	III	III	II	II
<b>IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS</b>							
Diarios, periódicos y revistas con imprenta propia.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Trabajos de imprenta y encuadernación.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Industrias anexas de las artes gráficas: estereotipia, electro-tipia, litografía, fotograbados y operaciones análogas, incluso composición de tipos no efectuados en imprenta o taller de diarios, periódicos o revistas.	V	IV	IV	IV	III	III	II
<b>INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y PIEL, EXCEPTUANDO EL CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR.</b>							
<b>CURTIDURÍAS Y TALLERES DE ACABADOS</b>							
Saladeros y peladeros de cueros.	II	II	II	II	II	II	II
Cuero: curtido, teñido, acabado y demás operaciones.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PIEL, EXCEPTUANDO PRENDAS</b>							

<b>DE VESTIR</b>							
Curtido, teñido y apresto de pieles.	II	II	II	II	II	II	II
Artículos de piel, excluidas las prendas de vestir.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO, EXCEPTO CALZADOS Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR</b>							
Arneses, sillas de montar, valijas, baúles de cuero y artículos afines.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUERO O SUSTITUTOS, EXCEPTUANDO CALZADOS Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Artículos diversos de cuero o sustitutos, excepto calzados y otras prendas de vestir no clasificados en otra parte.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO</b>							
Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturados en fábrica de productos de caucho).	III	III	II	II	II	II	II
Neumáticos para rodados, cubiertas y cámaras.	II	II	II	II	II	II	II
Reparación de cubiertas, recauchutado y vulcanización.	III	III	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Artículos diversos de caucho no clasificados en otra parte.	III	III	III	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS</b>							
<b>PRODUCTOS QUÍMICOS INDUSTRIALES ESCENCIALES, INCLUSIVE ABONOS</b>							
Ácidos, bases y sales.	I	I	I	I	I	I	I
Alcohol: destilación y desnaturalización.	I	I	I	I	I	I	I
Productos pirotécnicos.	I	I	I	I	I	I	I

Explosivos, incluso cápsulas y cartuchos cargados.	I	I	I	I	I	I	I
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
Gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I	I	I	I	I	I	I
Tanino y demás curtientes de origen vegetal y curtientes sintéticos.	I	I	I	I	I	I	I
Hilados de fibras artificiales y sintéticos.	IV	IV	III	III	II	II	II
Materias primas para la industria plástica.	I	I	I	I	I	I	I
Artículos moldeados y laminados de material plástico.	III	III	III	II	II	II	II
<b>ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES NO COMESTIBLES</b>							
Grasas animales no comestibles, incluye molienda y trituración de huesos.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS</b>							
Pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS DIVERSOS</b>							
Ceras para lustrar.	II	II	II	II	II	II	II
Tintas para imprenta.	II	II	II	II	II	II	II
Tintas para escribir.	II	II	II	II	II	II	II
Aguas y demás preparados para blanquear ropas y telas.	II	II	II	II	II	II	II
Preparación para limpiar y pulir metales, vidrio y piedras.	II	II	II	II	II	II	II
Tintas, betunes, pastas y	II	II	II	II	II	II	II

preparaciones similares para conservar cuero y madera.							
Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I	I	I	I	I	I	I
Específicos veterinarios excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o residuos.	III	III	II	II	II	II	II
Específicos veterinarios cuando se reciban los componentes ya elaborados.	IV	III	III	III	II	II	II
Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	IV	III	III	III	II	II	II
Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I	I	I	I	I	I	I
Medicamentos y productos farmacéuticos, excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II	II	II	II	II	II	II
Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados.	IV	III	III	III	II	II	II
Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamiento.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Jabón, excepto de tocador y preparados de limpieza.	II	II	II	II	II	II	II
Productos de perfumería y artículos para higiene y tocador.	III	III	III	II	II	II	II
Fabricación de fósforos.	I	I	I	I	I	I	I
Abonos, fungicidas, insecticidas y fluidos desinfectantes ...	II	II	II	II	II	II	II
Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.	II	II	II	II	II	II	II
Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	II	II	II	II	II	II	II
Material fotosensible,	II	II	II	II	II	II	II

películas, placas, telas y papeles.							
Lavandina y desodorante de ambiente, fabricación y fraccionamiento.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y CARBÓN</b>							
<b>REFINERÍAS DE PETRÓLEO</b>							
Productos del petróleo y del carbón no elaborados en destilería	I	I	I	I	I	I	I
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
Planta para elaboración de hormigón asfáltico.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN</b>							
Desbaste y conformado de piedras naturales. Incluye tratamiento de tierras de uso industrial.	IV	III	III	III	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>							
Ladrillos comunes y polvo de ladrillos.	II	II	II	II	II	II	II
Ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños.	II	II	II	II	II	II	II
Ladrillos y otras piezas refractarias. Revestimientos cerámicos para pisos y paredes.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE VIDRIOS Y PRODUCTOS DE VIDRIO</b>							
Vidrios cristales en todas sus formas con hornos de fusión.	II	II	II	II	II	II	II
Espejos. Incluye: pulido, biselado, tallados y grabado	V	IV	IV	III	III	II	II

de vidrios y cristales.							
Artículos de vidrio o cristal sin hornos de fusión.	V	IV	IV	III	III	II	II
Fabricación de vitraux (con horno).	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA</b>							
Artefactos sanitarios cerámicos.	II	II	II	II	II	II	II
Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.	V	IV	IV	III	II	II	II
Productos de barro. Elaboración manual.	V	IV	IV	III	III	III	II
<b>FABRICACIÓN DE CEMENTO HIDRÁULICO</b>							
Cemento Pórtland y blanco.	I	I	I	I	I	I	I
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MINERALES, NO METÁLICOS, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Elaboración de cal.	I	I	I	I	I	I	I
Molienda e hidratación de cal	I	I	I	I	I	I	I
Elaboración de yeso.	I	I	I	I	I	I	I
Molduras y demás artículos de yeso.	V	IV	IV	III	III	II	II
Artículos de cemento, fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.	III	III	III	III	II	II	II
Mosaicos calcáreos y graníticos.	III	III	III	III	II	II	II
Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.	III	III	III	II	II	II	II
Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas, preparados para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos.	III	III	III	II	II	II	II
Hidrófugos y productos de piedra, tierra, yeso y demás	III	III	II	II	II	II	II

minerales no metálicos, no clasificados en otra parte. Hormigón preparado.							
<b>INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS</b>							
<b>INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO</b>							
Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.	III	III	III	II	II	II	II
Alambres de hierro y acero, incluso alambres galvanizados.	II	II	II	II	II	II	II
Tubos de cañerías de hierro o acero.	II	II	II	II	II	II	II
<b>INDUSTRIAS BÁSICAS DE MINERALES NO FERROSOS</b>							
Productos básicos de fusión de minerales de plomo, estaño, cinc y demás no ferrosos.	II	II	II	II	II	II	II
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, EXCEPTUANDO MAQUINARIAS Y EQUIPO DE TRANSPORTE</b>							
Envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata, incluso la cromolitografía sobre metales.	III	III	III	III	II	II	II
Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines.	III	III	III	II	II	II	II
Bulones, tuercas, tornillos, remaches, clavos y afines.	II	II	II	II	II	II	II
Cocinas, calefones, estufas y demás artefactos análogos,	II	II	II	II	II	II	II

excluidos los eléctricos.							
Herramientas de mano y para máquinas.	II	II	II	II	II	II	II
Tejidos y telas metálicas.	III	III	III	III	II	II	II
Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.	II	II	II	II	II	II	II
Carpintería metálica: perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.	III	III	II	II	II	II	II
Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.	IV	IV	III	III	III	II	II
Tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.	III	III	III	II	II	II	II
Estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.	III	III	III	III	III	II	II
Galvanización, estañado y metalización.	III	III	III	II	II	II	II
Niquelado, cromado, plateado, esmaltado, enlozado y trabajos análogos efectuados sobre metales.	III	III	III	II	II	II	II
Cinzelado, repujado, estampado y grabado sobre metales.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Productos de orfebrería.	V	IV	IV	III	III	II	II
Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados.	IV	IV	III	III	III	II	II
Talleres electromecánicos de reparaciones y acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimiento, usinas, productos de vapor, tratamiento de agua, instalado de grandes industrias.	III	III	III	III	II	II	II

Artículos de bronce y demás metales no ferrosos, no clasificados en otra parte.	III	III	III	III	II	II	II
Artículos de hierro, con o sin parte de otros metales, no clasificados en otra parte, incluso productos elaborados o reparados de talleres de herrería.	III	III	III	III	II	II	II
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA</b>							
Generadores de vapor y equipo conexo: economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios.	III	III	III	II	II	II	II
Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios.	III	III	III	II	II	II	II
Fabricación, armado y reparación de maquinaria agrícola, incluso molinos de viento y sus repuestos y accesorios.	III	III	III	II	II	II	II
Fabricación y armado de máquinas de coser industriales, y familiares y semi-industriales de tejer, incluso sus repuestos y accesorios.	III	III	III	III	II	II	II
Reparación de máquinas de coser industriales y familiares, y máquinas familiares y semi-industriales de tejer, incluso sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	II	
Fabricación y reparación de máquinas, herramientas y no herramientas, y maquinaria especial para usos	III	III	III	III	II	II	II

industriales, incluso sus repuestos y accesorios.							
Fabricación y reparación de básculas y balanzas, incluso sus repuestos y accesorios.	III	III	III	III	II	II	II
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradores, incluso repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	II	II
Fabricación y armado de heladeras, lavarropas y acondicionadores de aire, incluso sus repuestos y accesorios.	III	III	III	II	II	II	II
Reparación de heladeras, lavarropas y acondicionadores de aire, incluso sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	II	II
Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE MAQUINARIA Y APARATOS, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Fabricación de maquinaria y aparatos diversos, exceptuando maquinaria y aparatos eléctricos no clasificados en otra parte.	III	III	III	II	II	II	II
Fabricación de armas.	III	III	III	II	II	II	II
<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, APARATOS, ACCESORIOS Y ARTÍCULOS ELÉCTRICOS</b>							
Construcción y reparación de maquinarias, aparatos, accesorios y artículos	III	III	III	III	II	II	II

diversos eléctricos, no clasificados en otra parte.							
Acumuladores, pilas y baterías.	III	III	III	III	II	II	II
Lámparas y tubos eléctricos: incandescentes, fluorescentes y de gases.	III	III	III	III	II	II	II
Fabricación y reparación de generadores, motores, transformadores y rectificadores eléctricos, incluso sus repuestos y accesorios.	III	III	III	II	II	II	II
Conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos.	III	III	III	III	II	II	II
Fabricación de aparatos eléctricos para usos domésticos o comerciales, y de herramientas eléctricas de mano y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	II	II
Válvulas electrónicas y tubos catódicos, fabricación y armado de receptores de radios y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines, equipo y material para telegrafía, y telefonía y sus repuestos y accesorios.	IV	III	III	III	II	II	II
Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines; equipo y material para telefonía y telegrafía y sus repuestos y accesorios.	V	IV	IV	III	III	II	II
Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>CONSTRUCCIÓN DE MATERIAL DE TRANSPORTE</b>							
<b>CONSTRUCCIONES NAVALES Y REPARACIÓN DE BARCOS</b>							

Astilleros y talleres navales, y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de repuestos y accesorios.	II	II	II	II	II	II	II
<b>CONSTRUCCIÓN DE EQUIPO FERROVIARIO</b>							
Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Fabricación y reparación de motores de combustión interna. Repuestos para el material rodante y de tracción.	II	II	II	II	II	II	II
<b>CONSTRUCCIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES</b>							
Fabricación y armado de vehículos automóviles, complejos: automóviles, camiones, camionetas, y demás vehículos análogos, inclusive tractores.	II	II	II	II	II	II	II
Fabricación de repuestos y accesorios para automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos.	III	III	III	III	II	II	II
Fabricación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, microómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi remolques completos.	III	III	III	III	II	II	II
<b>I N D U S T R I A S</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m<sup>2</sup> de sup. cubierta)</b>						
	< 100	100 a 200	200 a 400	400 a 800	800 a 3500	3500 a 5000	> 5000
<b>FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES</b>							
Rectificación de automotores de combustión interna.	IV	IV	III	III	II	II	II

<b>FABRICACIÓN, ARMADO Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS</b>							
Fabricación y armado de motocicletas, bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	IV	III	III	III	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE AERONAVES</b>							
Construcción, armado y reparación de aviones y planeadores, y fabricación, armado y reparación de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios.	II	II	II	II	II	II	II
Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores, anexos a aeropuertos y aeródromos.	II	II	II	II	II	II	II
<b>FABRICACIÓN DE MATERIAL DE TRANSPORTE, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>							
Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano.	IV	III	III	III	II	II	II +
Rodados sin motor, para niños o inválidos.	IV	IV	III	III	II	II	II
<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS</b>							
<b>FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS, DE MEDIDA Y DE CONTROL</b>							
Fabricación de instrumentos de precisión para medir y de uso científico, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Instrumentos y otros artículos de usos médico-quirúrgico.	IV	IV	IV	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN Y REPARACIÓN DE APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA</b>							
Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftalmológicos y fotográficos, tallado de	V	IV	IV	III	III	II	II

lentes.							
<b>FABRICACIÓN DE RELOJES</b>							
Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas, y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS</b>							
Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semi-preciosas.	V	V	IV	III	III	II	II
<b>FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE MÚSICA</b>							
Fabricación y reparación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Discos fonográficos: vírgenes y reproducidos.	II	II	II	II	II	II	II
<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE</b>							
Baúles y valijas, de cualquier material excepto cuero.	IV	III	III	II	II	II	II
Artículos de nácar, carey, hueso, asta y carozo.	IV	III	III	II	II	II	II
Artículos de cestería, escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.	IV	III	II	II	II	II	II
Estuches de toda clase.	IV	III	III	II	II	II	II
Juguetes que no incluyan material plástico.	V	IV	IV	III	III	II	II
Letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.	V	IV	IV	III	III	II	II
Lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas. Incluso cortaplumas.	IV	III	III	II	II	II	II
Adornos de fantasía y artículos afines.	V	IV	IV	III	III	II	II
Juegos y artículos para deportes.	IV	IV	IV	III	III	II	II
Industrias manufactureras diversas, no clasificadas en otra parte.	IV	IV	III	III	III	II	II
Fabricación de desodorantes	II	II	II	II	II	II	II

de ambiente.							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

#### 4.2.3. CLASIFICACION DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

NOTA : Las molestias generadas por las actividades en los depósitos, al igual que las industriales, han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestias I a aquellas máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales hasta el grado de molestias V para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos y líquidos molestos o peligrosos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

D E P Ó S I T O S	TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m2 de sup. cub. máx.)					
	< 30	30 a 100	100 a 200	200 a 400	400 a 1000	> 1000
<b>MINERÍA</b>						
Combustibles sólidos.	I	I	I	I	I	I
Minerales metalíferos.	II	II	II	II	II	II
Petróleo y sus derivados.	I	I	I	I	I	I
<b>CAZA Y PESCA</b>						
Pescados y mariscos.	III	III	III	III	II	II
Productos de caza (eviscerados).	III	III	III	III	II	II
<b>AGROPECUARIA</b>						
Alimento para aves y ganado.	IV	III	III	III	III	III
Aves, huevos y miel.	IV	III	III	III	III	III
Aves vivas.	II	II	II	II	II	II
Cereales, oleaginosos, etc.	IV	III	III	III	III	III
Cueros y pieles (sin tratamiento).	II	II	II	II	II	II
Frutas y hortalizas.	III	III	III	III	II	II
Frutos del país.	III	III	III	III	II	II
Ganado en pié.	II	II	II	II	II	II
Lana sucia y algodón en rama.	II	II	II	II	II	II
Pelo y cerdas sin clasificar.	II	II	II	II	II	II
Subproductos ganaderos y agrícolas.	II	II	II	II	II	II
Tabaco en hoja.	III	III	III	III	III	II
<b>FORESTALES</b>						
Durmientes, estacas y	III	III	III	III	III	II

postes.						
Mimbre y paja.	III	III	III	III	III	II
Rollizos.	III	III	III	III	III	II
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>						
Aceites.	IV	III	III	III	III	II
Azúcar.	IV	IV	III	III	III	III
Cafés, té, yerbas y especias.	IV	III	III	III	III	III
Carnes frescas y congeladas.	III	III	III	III	III	II
Cervezas y bebidas sin alcohol.	IV	III	III	III	III	III
Comestibles en general.	IV	III	III	III	III	III
Chocolate y subproductos, caramelos y otros preparados de azúcar.	IV	IV	III	III	III	III
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes..	IV	III	III	III	III	III
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conservas en diversas formas.	IV	III	III	III	III	III
Harinas y subproductos de la molienda del trigo.	IV	III	III	III	III	III
Manteca, crema, leche y productos similares.	IV	III	III	III	III	III
Quesos.	IV	III	III	III	III	III
Productos de industrias fideera (pastas secas).	IV	IV	III	III	III	III
Productos de la panificación.	IV	IV	III	III	III	III
Vinos.	III	III	III	III	III	III
<b>DEPÓSITOS</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m2 de sup. cub. máx.)</b>					
	< 30	30 a 100	100 a 200	200 a 400	400 a 1000	> 1000
<b>TABACO</b>						
Bebidas alcohólicas.	IV	III	III	III	III	III
Cigarrillos.	IV	IV	III	III	III	III
Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV	IV	III	III	III	III
<b>TEXTILES</b>						
Fibras textiles.	V	IV	IV	IV	III	III
Hilados, hilos y lanas..	V	IV	IV	IV	III	III
Tejidos.	V	IV	IV	IV	III	III

<b>CONFECCIONES</b>						
Artículos para bebés..	V	IV	IV	IV	III	III
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etcétera).	V	IV	IV	IV	III	III
Confecciones y tienda en general.	V	IV	IV	IV	III	III
Mantelería y ropa de cama.	V	IV	IV	IV	III	III
Medias y artículos de punto.	V	IV	IV	IV	III	III
Mercerías.	V	IV	IV	IV	III	III
Roperías.	V	IV	IV	IV	III	III
Sombrererías.	V	IV	IV	IV	III	III
<b>MADERAS</b>						
Leña y carbón de leña.	III	III	III	III	II	II
Tablas, tablones, tirantes, etcétera.	III	III	III	III	II	II
<b>PAPEL Y CARTÓN</b>						
Envases de papel y cartón.	IV	III	III	III	III	II
Papel y cartón.	IV	III	III	III	III	II
<b>ARTES GRÁFICAS</b>						
Editoriales sin imprenta.	IV	IV	III	III	III	II
Librería y papelería.	IV	IV	III	III	III	II
Papeles impresos para decorar.	IV	IV	III	III	III	II
Papeles impresos para empaquetar.	IV	IV	III	III	III	II
<b>PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS Y BARNICES</b>						
Pinturas y barnices.	III	III	III	III	II	II
Productos químicos diversos.	III	III	III	III	II	II
<b>PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR</b>						
Drogas, especialidades medicinales.	V	V	IV	III	III	III
Herboristería.	V	IV	IV	III	III	III
Perfumes y productos de higiene y tocador.	V	IV	IV	III	III	III
<b>ARTÍCULOS DE CAUCHO</b>						
Artículos de caucho para usos medicinales y del hogar.	V	IV	IV	III	III	III
Calzados de caucho.	V	IV	IV	III	III	III
Cámaras y cubiertas.	IV	III	III	III	III	III
<b>CUEROS Y PIELES CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS</b>						
Almacenes de suelas.	IV	IV	III	III	III	III
Marroquinería.	V	V	IV	IV	III	III

Calzado de cuero.	V	V	IV	IV	III	III
Cueros curtidos.	IV	IV	III	III	III	II
Cueros salados, pickolados.	II	II	II	II	II	II
Pieles curtidas.	V	IV	IV	III	III	III
Talabarterías.	IV	IV	III	III	III	III
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN</b>						
Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV	IV	IV	III	III	III
Ladrillos, cemento, cal, arena.	III	III	III	III	III	II
<b>DEPÓSITOS</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m2 de sup. cub. máx.)</b>					
	< 30	30 a 100	100 a 200	200 a 400	400 a 1000	> 1000
Piedras, mármol, etcétera	IV	III	III	III	III	II
Puertas, ventanas, armazones, etcétera	IV	IV	III	III	III	II
Vidrios y cristales.	IV	IV	III	III	III	III
Pintura.	III	III	III	III	II	I
<b>ARTÍCULOS PARA EL HOGAR</b>						
Acolchados y otros artículos de tapicería.	V	IV	IV	III	III	III
Alfombras.	V	IV	IV	III	III	III
Artefactos eléctricos, radios, televisión, heladeras, lavarropas, etcétera.	IV	IV	III	III	III	III
Artículos de bazar y menaje.	V	IV	IV	III	III	III
Artículos para limpieza.	IV	IV	III	III	III	III
Discos.	V	V	IV	IV	III	III
Máquinas de coser.	V	V	IV	IV	IV	IV
Muebles de hierro.	V	V	IV	IV	IV	IV
Muebles de madera y mimbre.	IV	IV	IV	III	III	III
<b>JOYERÍA, RELOJERÍA Y AFINES</b>						
Fantasía y bijouterie.	V	V	IV	IV	IV	IV
Joyas y piedras preciosas.	V	V	IV	IV	IV	IV
Platería y similares.	V	V	IV	IV	IV	IV
Relojes.	V	V	IV	IV	IV	IV
<b>METALES, EXCLUÍDA MAQUINARIA</b>						
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etcétera.).	IV	IV	IV	III	III	II

Artículos de hierro y acero.	V	IV	IV	III	III	III
Hierros y acero en barras, perfiles, chapas, etcétera.	IV	IV	III	III	III	III
Metales no ferrosos en distintas formas.	IV	IV	III	III	III	III
<b>VEHÍCULOS Y MAQUINARIA (EXCLUÍDA LA ELÉCTRICA)</b>						
Automotores, sus repuestos y accesorios.	IV	IV	IV	III	III	II
Bicicletas, sus repuestos y accesorios.	V	IV	IV	IV	III	III
Equipos y accesorios para el transporte de agua.	IV	IV	IV	III	III	III
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario.	IV	IV	IV	III	III	III
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados).	IV	IV	III	III	III	III
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etcétera.).	V	V	V	IV	IV	IV
Equipo y maquinaria para la construcción.	IV	IV	III	III	III	III
Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	III
Máquinas y equipo para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etcétera.).	V	V	IV	IV	IV	III
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas), sus repuestos y accesorios.	V	V	IV	IV	III	III
<b>MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS</b>						
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	V	V	IV	IV	IV	III
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, toma-corrientes, etcétera.).	V	IV	IV	IV	III	III
Cables y conductores de	V	IV	IV	III	III	III

electricidad.						
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	IV	IV	III	III	III	III
<b>RAMOS GENERALES</b>						
Almacenes y proveedurías náuticas.	IV	IV	IV	III	III	III
Almacenes de ramos generales.	IV	IV	IV	III	III	III
<b>VARIOS</b>						
Accesorios para farmacia, hospitales, etcétera.	V	V	IV	IV	IV	IV
<b>DEPÓSITOS</b>	<b>TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA (m2 de sup. cub. máx.)</b>					
	< 30	30 a 100	100 a 200	200 a 400	400 a 1000	> 1000
Árboles y plantas.	V	V	V	V	V	V
Armería sin depósito de cartuchos, balas, etcétera.	IV	IV	IV	III	III	III
Armería con depósito de cartuchos, balas, etcétera.	I	I	I	I	I	I
Artículos musicales.	V	V	IV	IV	IV	IV
Artículos para deportes.	V	V	IV	IV	IV	IV
Útiles para comercios, industrias, y profesionales.	V	V	IV	IV	IV	III
Consignatario en general.	IV	IV	IV	III	III	III
Cuchillería.	V	V	IV	IV	IV	IV
Desechos de hierro, acero y otros metales.	II	II	II	II	II	II
Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales).	I	I	I	I	I	I
Diarios y revistas.	IV	IV	III	III	III	III
Envases en general.	IV	IV	III	III	III	III
Ferretería en general (no incluye combustibles, ni explosivos).	V	V	IV	IV	III	III
Flores y semillas.	V	V	V	IV	IV	IV
Juguetería.	V	V	V	IV	IV	IV
Óptica y fotografía.	V	V	V	IV	IV	IV
Plásticos.	IV	IV	IV	III	III	III
Productos veterinarios.	III	III	III	III	II	II
Zapatillería.	V	V	IV	IV	IV	III
Depósito de mercadería en tránsito.	IV	IV	III	III	III	III

#### 4.2.4. CLASIFICACION DE SERVICIOS SEGÚN MOLESTIAS

NOTA: Las molestias generadas por las actividades de servicios, al igual que las industriales, han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestias I a aquellas máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales hasta el grado de molestias V para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos y líquidos molestos o peligrosos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etcétera.

SERVICIOS	TAMAÑO/GRADO DE MOLESTIA ( m <sup>2</sup> de sup. cub)				
	< 50	100	200	400	> 400
Cerrajería.	V	IV	IV	III	III
Cerrajería del Automóvil.	V	IV	IV	III	III
Tornería.	IV	IV	III	III	II
Tapicería.	V	V	IV	IV	III
Bobinaje.	IV	IV	IV	III	III
Soldadura.	IV	III	III	III	III
Armado de Baterías.	IV	IV	III	III	III
Taller Electricidad del Automóvil.	IV	IV	IV	III	III
Electricidad artículos del hogar.	V	IV	IV	IV	III

PLANO 1: DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y SUB-ÁREAS 4.2.1.

PLANO II: DISTRITOS DE USO DEL SUELO

PLANO IIa: DISTRITO ZRA1, Tramos A y B

PLANO IIb: DISTRITO PDS, Zonificación

PLANO III: ESTRUCTURA CIRCULATORIA

PLANO 1: DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y SUB-ÁREAS 4.2.

## TITULO 10. ANTECEDENTES NORMATIVOS

### SECCIÓN 10.1. ORDENANZAS Y/O DECRETOS MODIFICATORIOS DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

El presente texto presenta una versión actualizada, revisada con los antecedentes que le dieron origen, corregida, reclasificada y ordenada al 31 de diciembre

de 2003 y 2004 respectivamente, con unificación de terminología y diagramación, sin alterar el espíritu, propósito o razón de las siguientes Ordenanzas:

• **AL 31/12/2.003:**

- N° 29890 y 29964: "Código de Ordenamiento Urbano de Concordia".
- N° 27034: "Ampliación de la Planta Urbana de Concordia".
- N° 30453: "Autoridad de Aplicación".
- N° 30889: "Modificación de Ordenanza N° 24447 - Determinación Cota Máxima".
- N° 31732 y N° 31901: N° 31901: "Modificación parcial Código de Ordenamiento Urbano, Distritos E1 y E2".
- N° 31913: "Plan Sectorial Corredor Recreativo, Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".
- N° 32038: "Incorporación Subdistritos R1a y R5a".
- N° 32078: "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".
- N° 32253: "Modificación Código de Ordenamiento Urbano - Área Protegida Defensa Sur".
- N° 32281: "Ampliación Código de Ordenamiento Urbano - Título 5 y Título 6".
- N° 32348: "Modificación Plano II - Distritos de Usos del Suelo".
- N° 32350: "Corrección error en Plano I - Delimitación de Áreas y Sub-áreas".
- N° 32376: "Modificación Límite de la Planta Urbana de Villa Zorraquín".
- N° 32386: "Modificación Distrito R3 - Punto d) Retiro de Frente".
- N° 32395: "Excepción Centro Libre en la Manzana N° 2.023".

• **DEL 31/12/2.003 AL 31/12/2.004:**

- N° 32756 - N° 32.771 (Resolución Municipal) - N°

- 32772: "Control Acceso a Internet de Menores y su Reglamentación". (Regulación de la actividad Internet).
- N° 32813: "Funcionamiento de Salas de Recreación".
- N° 32819: "Modificación Planilla Localización de Actividades 4.2.1." (Uso Veterinaria).

**SECCIÓN 10.2. ORDENANZAS Y/O DECRETOS INTERRELACIONADAS CON  
EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

- **AL 31/12/2003:**

- N° 17212: "Playas de Estacionamientos en Terrenos Baldíos".
- N° 17940: "Prohibición de Construcciones que afecten a los Cursos de Agua".
- N° 17303: "Código de Edificación de la Ciudad de Concordia".
- N° 18194: "Restricciones a las construcciones frentistas a la futura línea de interconexión eléctrica con la República Oriental del Uruguay".
- N° 19305: "Reglamentación de la Edificación en el Barrio Parque de la Sociedad Rural de Concordia".
- N° 20139: "Instalación de Colmenares".
- N° 20492: "Regulación de Albergues Transitorios".
- N° 20525: "Normas y Autorización a Empresas Privadas para realizar tareas de desratización y desinsectación".
- Decreto D.E. N° 20613: "Reglamentación Ordenanza N° 20525"
- N° 20613: "Normas sobre Fábricas de Soda".
- Decreto D.E. N° 21424/83: "Declarárase Peatonal la calle Entre Ríos desde B. Irigoyen - 1° de Mayo hasta Urdinarrain - Catamarca".
- Decreto D.E. N° 21564: "Implementación del Área Peatonal".
- N° 21721: "Aprobación del Decreto D.E. N° 21564 sobre Implementación del Área Peatonal".
- Decreto D.E. N° 21834/84: "Reglamentación sobre Localización de Puestos de Venta en la Vía Pública que se ubican dentro del Área Peatonal".
- N° 22312: "Reglamentación sobre Criaderos de Cerdos".
- N° 22798 y N° 31870: "Creación Comisión Asesora para la Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano".
- Decreto D.E. N° 907/04: "Reglamento de Funcionamiento

de la Comisión Asesora para la Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia - Ordenanza N° 32692/04".

- N° 24288: "Regulación sobre Cementerios".
- N° 26417: "Reglamentación sobre Habilitación y Función de Establecimientos Faenadores de Animales Ovinos y Porcinos".
- N° 26776: "Salida de Incendios en edificios que se construyen en la ciudad"
- Decreto P.E.E.R. N° 1391/95: "Determinación de la Línea de Rivera de la ciudad de Concordia".
- Decreto D.E. N° 27917/95: "Declaración de Reserva Natural o Área Protegida al Lote 9 de la ex Colonia Bella Vista, denominada ABAYUBÁ".
- Decreto D.E. N° 28427/96: "Reglamentación de Cocheras en el Barrio La Bianca".
- Decreto D.E. N° 28430: "Reglamentación Sistemas Aéreos en la Vía Pública" (ver Ord. N° 28960).
- Decreto D.E. N° 29394/97: "Análisis de Agua en Establecimientos Asistenciales".
- N° 27380: "Regulación de Establecimientos Geriátricos".
- Decreto D.E. N° 30179: "Reglamentación Ordenanza N° 27380".
- N° 27541: "Espectáculos Públicos - Su Regulación" (modificada por Ord. N° 28808).
- N° 28312: "Preservación de Recursos Naturales y Áreas Verdes del Parque Rivadavia" (por Ord. N° 31214 "Parque San Carlos").
- N° 28577 y N° 28809: "Normas de Uso de Mensajería en Moto".
- N° 28808: "Modificación Ord. N° 27541 - Espectáculos Públicos".
- N° 28960: "Reglamentación Sistemas Aéreos en la Vía Pública".
- N° 29113: "Creación del Consejo Asesor del Patrimonio" (conjuntamente con el Decreto Reglamentario N° 287/00).
- N° 29294: "Arbolado Público".
- N° 29596: "Implementación del Circuito de Ciclovías".
- N° 29789: "Declaración de Interés Patrimonial a los Edificios, Áreas, Sitios, Monumentos, Objetos Documentales, etc., de Concordia".
- N° 29801: Sobre adhesión a la Ley N° 24314, "Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida - Modificación de la Ley N° 22431".

- N° 30182: "Complejos de Cremación".
- N° 30453: "Modificación de la Autoridad de Aplicación de la Ordenanza N° 29964".
- N° 30479: "Reglamentación Servicio de Alquiler de Volquetes".
- N° 31056: "Normativa Instalaciones y Estructuras de Soporte de Antenas en la Ciudad".
- N° 31192: "Reglamentación de Clubes de Campo y Barrios Privados".
- N° 31342: "Formularios de Declaración Jurada de la Situación de Calidad Ambiental en las Industrial y Estaciones de Servicios".
- N° 31784: "Adhesión a la Ley Nacional N° 24.051 de Generación, Manipulación, Traslado, Tratamiento y Disposición Final de los Residuos Peligrosos".
- Decreto D.E. N° 10/01: "Reglamentación de la Ordenanza N° 31784".
- N° 31848: "Habilitación de Negocios de Peluqueros y Peinadores".
- N° 31922: "Modificación Cartelería Publicitaria en la Vía Pública".
- Decreto D.E. N° 537/02: "Reglamento para la Gestión Ambientalmente Sustentable de los Residuos Biopatogénicos de la ciudad de Concordia".
- N° 32362: "Reconocimiento a Personas Físicas o de Existencia Ideal que Realicen Inversiones en el Predio Termal".
- N° 32378: "Regulación Emplazamiento Obras de Arte y Monumentos en los Espacios Públicos en el Ejido de la Municipalidad de Concordia".
- N° 32654: "Preservación y planificación del predio de la ex Estación Concordia Norte".
- N° 32657: "Modificación artículo 10° de la Ordenanza N° 29774/97".
- N° 32706: "Declaración de Interés Municipal la Realización de Estudios Arqueológicos en el Naranjal de Pereda".

• **DEL 31/12/2.003 AL 31/12/2.004:**

- N° 32784: "Modificación artículo 8° de la Ordenanza N° 29113 sobre Protección Patrimonial".
- N° 32812: "Creación Registro Municipal de Administradores de Consorcios".
- N° 32813: "Funcionamiento de Salas de Recreación".

- N° 32825: "Declarar de Utilidad Pública y sujeto a expropiación inmuebles para planes habitacionales".
- N° 32862: "Autorización previa del Honorable Concejo Deliberante para la localización de nuevos conjuntos habitacionales".

ACLARACIÓN: Las ampliaciones y modificaciones al 31/12/2004 han sido salvadas en los planos respectivos, juntamente con un más claro y completo dibujo de los Planos I "Delimitación de Áreas y Sub-Áreas" y II "Distritos de Usos del Suelo", con la inclusión del nombre de calles, la correcta denominación de las sub.-áreas circundantes, etc. Asimismo se ha realizado la actualización correspondiente en la Planilla 4.2.1. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.

- (\*) Texto ordenado según Ordenanza N° 33125
- (\* /) Texto ordenado según Ordenanza N° 33125
- ( /) Texto ordenado según ordenanza N° 33232
- (\* +) Texto ordenado según ordenanza N° 33290
- ( =) Sección eliminada por ordenanza N° 33245
- ( +) Texto ordenado según ordenanza N° 33245
- ( %) Texto ordenado según ordenanza n° 35468

(1) Por error involuntario, se omitió incorporar la ordenanza N° 32376 "Modificación del límite planta urbana de Villa Zorraquín".

(2) Mediante ordenanza n° 32756 se establecieron los distritos en que son admitidos los ciber-comercios y mediante ordenanza n° 32813 se establecieron los distritos para el funcionamiento de las salas de recreación. Por otro lado la ordenanza n° 32819 modifico la planilla de localización de actividades en relación a la actividad veterinaria. Luego por ordenanza n° 33125 se estableció que para el caso de la localización de futuras actividades definidas en la Planilla de Localización de Actividades para la sub.-área complementaria Borde Urbano SC3 y Área Rural R, a desarrollarse en las Áreas colindantes a la SUB-ÁREA DE TRATAMIENTO SÓLIDOS (SCTRS), previo a su factibilidad, el uso deberá ser evaluado por las áreas técnicas correspondiente y aprobados por el Departamento Ejecutivo Municipal.

(3) La ordenanza n° 33245 establece que todas las parcelas frentistas en la Avenida Eva Perón, desde calle Cadario hasta Boulevard Ayuí (Este), quedarán afectadas por la sección 6.1.1.7, distrito El, "Delimitación de áreas y subáreas", que modifica al plano II distritos uso del suelo. Por cuestiones técnicas no se incorpora dicho plano el que forma parte de la

presente norma como anexo I. Para su consulta remitirse a la Secretaría de Planificación y Obras Públicas.

(4) la ordenanza n° 33245 modificó los distritos aledaños al Este y al Oeste del distrito El extendiendo los distritos R2, R3 respectivamente, de acuerdo al plano "Delimitación de áreas y subáreas que como anexo I forma parte de la norma. Sin embargo por cuestiones técnicas el mismo no se incluye en el Digesto. Para su consulta remitirse a la Secretaria de Planificación y Obras Públicas.

(5) Mediante ordenanza n° 33125 se rectificó la extensión de la sección 6.2.3, Subárea complementaria borde urbano SC3 de acuerdo a un plano que como anexo 1 forma parte de la mencionada ordenanza.

Dada la imposibilidad práctica de poder visualizar el mismo sugerimos consultar el original de tal plano en la Secretaria de Planificación y Obras Públicas.

(6) El artículo 6° de la ordenanza n° 33125 establece un plazo de 5 años para la relocalización de viviendas individuales y conjuntos habitacionales existentes a una distancia menor a la definida.

(7) Mediante la ordenanza n° 33125 se rectificó la extensión de la sección 6.3. Área rural R de acuerdo al plano que como anexo I y II forman parte de dicha ordenanza. Dada la imposibilidad práctica de poder visualizar el mismo sugerimos consultar el original de tal plano en la Secretaria de Planificación y Obras Públicas.

(8) Mediante ordenanza n° 33237 se modificó el plano I Delimitación de áreas y Sub-áreas en el sector que involucra la ruta provincial n° 22, en el Area Rural (R), SECCION 6.3 reemplazando parcialmente al mismo por la SUB-AREA COMPLEMENTARIA BORDE URBANO (SC3), SECCION 6.2.3 de acuerdo al plano que se adjunta en dicha ordenanza. Los usos existentes que no sean admitidos en el nuevo distrito (SC3) y presenten un alto impacto ambiental se deberán relocalizar en un plazo no mayor a los dos años de promulgada la ordenanza n° 33237.

(9) La ordenanza 33232 en su artículo 2° "Establece que para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieran presentar discrepancias con algún punto o concepto de la presente ordenanza, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en ésta última."