

# Código de Planeamiento Urbano de San Basilio CPU-SB

DICIEMBRE 2024

## Contenido

<b>VISTO y CONSIDERANDOS .....</b>	<b>6</b>
<b>Artículo 1º. TÍTULO y CONTENIDO.....</b>	<b>7</b>
<b>Artículo 2º. ALCANCES.....</b>	<b>7</b>
<b>Artículo 3º DEFINICIONES, OBJETIVOS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS .....</b>	<b>7</b>
3.1 Definición de Modelo Urbano Deseado .....	7
3.2 Definición de Objetivos Generales.....	8
3.3 Definición de Objetivos Específicos.....	9
3.4 Definición de Proyectos Estratégicos .....	9
<b>Artículo 4º OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.....</b>	<b>11</b>
<b>Artículo 5º. INFORMACIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>Artículo 6º. INTERPRETACIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>Artículo 7º. IDIOMA Y SISTEMA DE MEDICIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>Artículo 8º ORGANISMO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>Artículo 9º. DEFINICIONES .....</b>	<b>11</b>
9.1. Definiciones referidas a los Usos del Suelo.....	11
9.2 Definiciones referidas al Fraccionamiento del Suelo .....	12
9.3. Definiciones referidas a la Ocupación del Suelo .....	13
9.4. Definiciones referidas a la Red Vial.....	15
9.5. Definiciones referidas a las Acciones .....	16
9.6 Abreviaturas .....	16
<b>ARTÍCULO 10. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL CPU.SB .....</b>	<b>17</b>
10.1 Registro Único Municipal de Inmuebles.....	17
10.2 Catastro Multifinalitario .....	17
10.3 Expediente Municipal.....	17
10.3.1 Visación Previa.....	18
10.3.2 Proyecto de Obra Visado.....	18
10.3.3 Proyecto de Urbanización Aprobado .....	19
10.3.4 Relevamiento de Obras.....	20
10.3.5 Inicio de Obra. ....	20
10.3.6 Certificado de Avance de Obra.....	20
10.3.7 Certificado de Final de Obra.....	21
10.3.8 Inspección de Obras.....	21
10.4 Disposiciones Transitorias.....	21
10.5. Instrumentos de Gestión del CPU.SB.....	22
10.5.1 Consejo Asesor del CPU-SB .....	22

10.5.2.c Coordinación Administrativa .....	23
10.5.3 Convenios Edilicios.....	23
10.5.4 Convenio Urbanístico.....	23
10.5.5 Compensación.....	23
<b>ARTÍCULO 11. ZONAS DEL RADIO .....</b>	<b>24</b>
11.1 Zona Urbana.....	24
11.2 Zona Urbanizable.....	25
11.3 Zona No Urbanizable.....	26
<b>ARTÍCULO 12. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USO DE SUELO .....</b>	<b>26</b>
12.1 Uso del Suelo Dominante .....	26
12.2 Uso del Suelo Complementario .....	26
12.3 Uso del Suelo Condicionado .....	27
12.4 Uso del Suelo No Permitido o Prohibido.....	27
12.5 Usos Tolerados .....	27
12.6 Usos No Consignados.....	28
12.7 Baldíos en sectores del área urbana dotados de infraestructura.....	28
12.8 Usos fuera del radio municipal que se abastecen de servicios e infraestructura local. ....	28
<b>ARTÍCULO 13. TIPOS DE USOS DE SUELO.....</b>	<b>28</b>
13.1.a Uso Habitacional .....	29
a.1 Viviendas Unifamiliar .....	29
a.2 Vivienda Multifamiliar.....	29
a.3 Vivienda Temporaria.....	29
a.4 Conjunto de Viviendas.....	29
a.5 Urbanización Habitacional .....	29
13.1.b Uso Comercial .....	30
b.1 Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados. ....	30
b.2 Comercios minoristas en general. ....	30
b.3 Comercio minorista incómodo y/o peligroso .....	31
b.4 Comercios mayoristas en general.....	31
b.5 Comercios minoristas con procesos de producción integrados .....	32
b.6 Farmacias .....	32
13.1.c Uso Equipamiento.....	32
c.1 Equipamientos educativos. ....	32
c.2 Equipamientos sanitarios para atención de personas y demás establecimientos incluidos en la Ley de la provincia de Córdoba N°6222. ....	32

c.3 Equipamientos sanitarios para atención de animales, sujetos a normativas del SENASA.....	33
c.4 Equipamiento social, deportivo, cultural.....	33
c.5 Equipamientos religiosos.....	34
13.1.d Uso Servicios.....	34
d.1 Servicios básicos y generales.....	34
d.2 Servicios Centrales.....	34
d.3 Servicios Gastronómicos.....	34
d.4 Servicios recreativos nocturnos.....	35
d.5 Servicios fúnebres.....	35
d.6 Servicios de Seguridad.....	35
d.7 Servicios del Automotor.....	35
d.8 Servicios de carga y logística de transporte.....	36
d.9 Servicios a las actividades Industriales.....	38
d.10 Infraestructura urbana.....	38
d.11 Servicios de alojamiento temporario.....	38
13.1.e Uso Productivo.....	38
13.1.f Uso Agropecuario.....	40
13.2 Encuadre.....	40
13.2.a. Usos No Tipificados.....	40
13.2.b Más de un uso en una parcela.....	40
13.2.c. Edificaciones sin uso definido.....	41
13.2.d Defectos en la redacción de la normativa.....	41
13.2.e Uso no permitidos en el radio municipal y extra radio.....	41
13.1.g Localización de usos en relación al tipo de vía.....	41
g.1 Sobre RED VIAL PRINCIPAL (RVP).....	41
g.2 Sobre RED VIAL SECUNDARIA (RVS).....	42
g.3 Sobre RED VIAL TERCIARIA (RVT).....	42
g.4 Sobre Colectoras.....	42
g.5 Sobre calles Semi Peatonales.....	42
<b>ARTÍCULO 14. URBANIZACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>42</b>
14.1 Condiciones para Urbanizar.....	42
14.2 Tipos de Urbanización.....	42
2.a Urbanizaciones de usos mixtos.....	42
2.b Urbanizaciones residenciales.....	43

2.c Urbanizaciones de interés social .....	43
2.d Urbanización simple o subdivisión .....	43
2.e Urbanizaciones Industriales .....	43
2.f Urbanizaciones no permitidas .....	43
14.3 Trazado y Cesión de superficies destinadas a apertura de vías .....	43
14.4 Cesión de superficies destinada a equipamientos comunitarios y espacios verdes. ....	43
14.5 Dotación de infraestructura básica para urbanizar .....	44
14.6 Amanzanamiento .....	44
14.7 Lote Mínimo .....	44
14.8. Red Vial .....	45
14.9 Elementos configurantes del espacio público .....	46
14.9.1. Tapiales, Cercas, Rejas, Fachadas ciegas .....	46
14.9.2 Ochavas .....	46
14.9.3 Veredas .....	46
14.9.3 Arbolado urbano .....	48
14.9.4 Señalética pública y privada, luminarias y otros equipamientos del espacio público. .	48
14.9.5 Estacionamiento vehicular en la vía pública .....	48
14.9.6 Ciclo vías .....	49
14.9.7 Plazas, parques, canteros, cortinas forestales .....	49
<b>Artículo 15. SUBDIVISIÓN DEL RADIO MUNICIPAL y EXTRA RADIO.....</b>	<b>49</b>
15.1 Dentro del radio municipal .....	49
1.a Dentro de las Zonas Urbana y Urbanizable .....	49
1.b Dentro de la Zona No Urbanizable .....	49
15.2. EXTRA RADIO .....	50
<b>ARTÍCULO 16 PARÁMETROS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO POR ÁREA.....</b>	<b>50</b>
16.1 Grandes Equipamientos .....	50
16.2 Corredor San Martin .....	52
16.3 Área Central de Usos Mixtos .....	54
16.4 Barrios de Usos Mixtos .....	56
16.5 Barrios Residenciales .....	59
16.6 Usos relacionados con el Transporte Pesado .....	61
16.7 Industrial en Tejido Residencial .....	63
16.8 Corredor Industrial 1 .....	65
16.9 Corredor industrial 2 .....	67

16.10 Loteo Municipal de Promoción Industrial.....	69
16.11 Feria Ganadera .....	70
16.12 Infraestructura urbana .....	72
16.14 Reserva Natural del FFCC .....	75
16.15 Área Rural Agroecológica.....	76
16.16 Area Rural / Industrial.....	77
16.17 Industrias Fuera del Radio.....	78
16.18 Urbanización Fuera del Radio .....	79
16.19 Rural Extra Radio .....	81
<b>ARTÍCULO 17 INFRACCIONES RELATIVAS A TRAMITACIONES, AL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. ....</b>	<b>82</b>
1.a- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS. ....	82
1.b- MULTA. ....	82
1.d- NOTIFICACIÓN A LOS COLEGIOS PROFESIONALES.....	83
1.e- DEMOLICIÓN.....	83
<b>ANEXOS .....</b>	<b>84</b>

## ORDENANZA CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN BASILIO

### VISTO y CONSIDERANDOS

#### Visto

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BASILIO (POT.SB) elaborado por el Ejecutivo Municipal durante el primer semestre del año 2024.

Que en el mismo se ha realizado:

- Un relevamiento de la estructura urbana actual,
- Un análisis prospectivo, una propuesta de ordenamiento y crecimiento para los próximos veinte años,
- Una identificación de proyectos estratégicos.

Que su proceso de elaboración se ha nutrido del conocimiento y expectativas de representantes de las instituciones locales y de sus vecinos.

#### y Considerando

La Ley n° 10.114 de la Provincial de Córdoba; determinación de las competencias territoriales de las municipalidades y comunas de la provincia. En donde se establece:

**ARTÍCULO 2°.-** Las municipalidades y comunas gozan del ejercicio pleno de su competencia territorial en el ámbito geográfico de su radio donde prestan, de manera efectiva y permanente, sus servicios.

**ARTÍCULO 3°.-** Las áreas geográficas comprendidas dentro del radio de la municipalidad o comuna -aprobado por ley- donde no se prestan de manera efectiva y permanente sus servicios, quedan reservadas para futuras ampliaciones

**ARTÍCULO 5°.-** Toda actividad comercial, industrial o de servicios que tenga su asiento o solicite su radicación en el área geográfica establecida en el artículo 3° de esta Ley deberá contar con autorización y habilitación de la municipalidad o comuna a la que dicho territorio pertenezca, quien además tendrá el ejercicio del Poder de Policía y la potestad fiscal en lo que se refiere a la percepción de sus tasas y contribuciones

Las atribuciones establecidas en el Artículo 30° de la Ley N° 8102 Régimen de Municipios y Comunas, en donde se establece:

**Artículo 30°.-** Son atribuciones del Concejo Deliberante:4) Regular y coordinar planes urbanísticos y edilicios.

**Artículo 49°.-** Corresponde al Departamento Ejecutivo: 3) Proyectar Ordenanzas y proponer la modificación o derogación de las existentes. 21) Aplicar las restricciones y servidumbres públicas al dominio privado que autoricen Leyes y Ordenanzas.

Que la Ordenanza 060/2012, Código de Planeamiento Urbano frente a los desafíos propuestos en el POT. SB requiere ser actualizada.

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE**

**SAN BASILIO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
O R D E N A N Z A  
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE SAN BASILIO – (CPU.SB)**

**Artículo 1º. TÍTULO y CONTENIDO**

La presente ordenanza será conocida y citada como **ORDENANZA CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE SAN BASILIO (CPU.SB)**

**Artículo 2º. ALCANCES**

El CPU.SB es un código de normativas que:

- Establece disposiciones generales de ordenamiento y gestión para el territorio comprendido en el Radio Municipal de San Basilio (Expte. 0423-031077/2008 – Ley provincial N° 9629 /2009), (Anexo Gráfico N° I).
- Define las Zonas del Radio (Anexo Gráfico N° II).
- Organiza el Sistema Viario (Anexo Gráfico N° III).
- Determina los parámetros urbanos de cada una de las áreas en que se subdivide el radio municipal y las parcelas inmediatas al mismo con prestación de servicios locales. (Anexo Gráfico N° IV)
- Establece los perfiles del tipo de calle (Anexo Gráfico N°V)
- Establece procedimientos de participación ciudadana, administración, control y penalización. (Anexo N° VI)

Si, en un futuro; se efectuara alguna modificación a la actual delimitación del radio municipal de San Basilio. Se deberá realizar complementariamente una ampliación del presente código, que establezca las disposiciones correspondientes al territorio que quede comprendido en la nueva delimitación. En tanto esto no se concrete; el territorio incorporado será categorizado como: **uso de suelo rural**.

Con la aprobación del CPU.SB las siguientes ordenanzas se derogan de forma parcial o total:

- a. Ordenanza N°060/2012 Código de Planeamiento Urbano, Código de edificación de la localidad de San Basilio. Modificación parcial. Los artículos referidos a la regulación de la edificación se mantienen vigentes hasta tanto se apruebe en nuevo Código de Edificación.
- b. Otras Ordenanzas que se superpongan o contradigan a la presente.
- c. Resoluciones incompatibles con las normativas establecidas en el presente CPU-SB

**Artículo 3º DEFINICIONES, OBJETIVOS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

**3.1 Definición de Modelo Urbano Deseado**

En los próximos veinte años San Basilio consolidará su rol de centro agroindustrial y promoverá nuevas cadenas productivas integradas a las ventajas comparativas y competitivas de la región como líder mundial de producción agroindustrial sostenible.

En complemento a esta dinámica de integración entre la ciudad y el campo, San Basilio desarrollará su condición de centro urbano con alta calidad de vida para la familia, los jóvenes y nuestros abuelos.

Para concretar esta idea de ciudad; desde el ordenamiento territorial, San Basilio en los próximos años tiene el desafío de sostener e incrementar sus niveles de servicios urbanos tanto en lo referentes a infraestructura y equipamientos, como en la habitabilidad de la ciudad a partir de: la mejora de su espacio público, la prevención y mitigación de los efectos del cambio climático, la prevención y mitigación del riesgo, la accesibilidad a la vivienda.

### **3.2 Definición de Objetivos Generales**

- **Definir el suelo URBANO, URBANIZABLE, y NO URBANIZABLE.**

Ciudad y campo son componentes del sistema territorial de San Basilio. Ordenar el crecimiento de la ciudad y las actividades agrícolas periurbanas son claves para la armonía del sistema.

Las reglas del mercado inmobiliario son proclives a la urbanización del suelo rural periurbano en procura de maximizar beneficios en sectores que mantienen valores de suelo rural y bajo costo de urbanización. Desde la actividad agrícola, la producción extensiva de cereales y la cría intensiva de ganados suele no considerar su proximidad con los centros urbanos.

El plan de ordenamiento; - en base a las previsiones de crecimiento-, debe tener la capacidad de definir el suelo que se necesita para la demanda futura, establecer las áreas en las que no es conveniente o es riesgoso que se expanda la ciudad, preservar las áreas fértiles para la producción de alimentos de cercanía indispensables para el abastecimiento diario, definir las condiciones de producción extensiva en las áreas periurbanas.

- **Ordenar el crecimiento del tejido en una estructura urbana policéntrica, compacta y multifuncional.**

Al modelo de ciudad monocéntrica, que crece por extensión tipo mancha de aceite y fragmentos; se propone, una estructura urbana con múltiples centros con diferentes roles: Corredores, Centro Institucional, Centros barriales.

A la ciudad de baja, a muy baja densidad; se propone, incrementar su densidad a partir de mayores capacidades constructivas en sectores con buena provisión de infraestructura.

Salvo los sectores industriales; que requieren condiciones específicas de uso por seguridad y logística, en el resto de trama urbana se posibilitará mixturas de usos compatibles con la residencia.

- **Regular los usos de suelo a efectos de reducir los conflictos y promover la mejor funcionalidad de la ciudad.**

Establecer las condiciones de localización de las diferentes actividades en base a su nivel de complejidad funcional y a la logística de movilidad que genera.

- **Definir centralidades, corredores, áreas homogéneas, bordes urbanos y otros componentes que enriquezcan y diversifiquen el espacio público.**

Mediante un programa de micro intervenciones en las veredas, plazas, espacios residuales, convenios con privados, se propone cualificar el espacio público.

- **Ordenar los conflictos urbanos que ha generado el crecimiento disperso por fuera de los límites de la vía del ferrocarril y la ruta provincial.**

A partir de limitar el crecimiento de nuevos desarrollos residenciales en el sector sur, consolidar la urbanización del sector norte.

Desarrollar un plan de detalle para adaptar la traza de la ruta provincial N°24 en su tramo urbano a efectos de reducir los riesgos y posibilitar la articulación entre el área central y el sector sur.

Desarrollar un plan de detalle del cuadro del ferrocarril mediante el cual se lo integre a la nueva estructura urbana, articulando el centro con el norte.

Concretando la nueva red de tránsito pesado y ordenando los usos generadores de tránsito de vehículos de gran porte dentro del tejido residencial.

● **Generar suelo accesible para la residencia de los sectores vulnerables**

Mediante el crecimiento ordenado se optimizarán las infraestructuras y servicios que liberarán recursos para políticas habitacionales.

Mediante mecanismo de concertación público privados.

**3.3 Definición de Objetivos Específicos**

- Promover que el 50% del área urbana tenga una densidad no inferior a las 30 viv./ha.
- Promover una relación superficie edificada / superficie verde del 50%.
- Promover una relación de suelo impermeable / permeable de 50% en el promedio del área urbana.
- La ciudad debería dotarse de al menos 46.000 árboles.
- Mantener la accesibilidad a equipamientos y servicios de uso diario a no más de 10 minutos de distancia caminable.
- Reducción de las emisiones de CO2 producido por el uso de energías fósiles a partir de promover, la circulación peatonal, las energías limpias y renovables en el abastecimiento domiciliario e industrial.
- Reducir los consumos energéticos a partir de edificaciones bien aisladas y que aprovechen los recursos naturales de nuestro clima.
- Prevenir y mitigar la isla de calor urbana, las inundaciones y otros fenómenos derivados del cambio climático a partir de la dotación de infraestructura verde.
- Uso racional del agua, incorporando el reúso de las aguas grises, y el agua de lluvia.
- Minimizar el enterramiento de residuos urbanos a partir de la reducción de la generación de residuos, el reuso y reciclado.
- Conservar las fuentes de aguas subterráneas evitando su contaminación.
- Generar oportunidades de acceso a viviendas accesibles a las familias con menores recursos.
- Regularizar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos informales.

**3.4 Definición de Proyectos Estratégicos**

Resultan el conjunto de iniciativas identificadas con un valor relevante para la concreción del modelo deseado.

Las iniciativas públicas y privadas que faciliten su concreción tendrán un tratamiento especial para el presente CPU.SB.

Resultan:

- Proyecto de Ley para la modificación del radio municipal de San Basilio.  
Proyecto de ley ante la Unicameral de la provincia de Córdoba solicitando la ampliación del radio municipal a efectos de disponer de herramientas de regulación de las tierras colindantes al área urbanizada
- Corredor Urbano de la Ruta Provincial N°24.  
Diseño y programa de gestión ante organismo competentes para la intervención de la traza de ruta en su trayecto urbano, incorporando: ingresos, luminarias, señalética, forestación, calles colectoras, ciclo vía, cruces, refugios y otros.
- Reserva forestal y parque lineal del Ferrocarril.  
Diseño y programa de gestión ante organismo competentes para la intervención en la traza del ferrocarril a efectos de convertirlo en un parque lineal sin anular las vías existentes.
- Plan de detalle para el cuadro del ferrocarril.  
Diseño y programa de gestión articulado con actores privados y organismos del estado destinados a reformular la estación ferroviaria en un centro multifuncional integrador de la localidad.
- Plan de detalle para las Áreas de Concertación.  
Diseño y programa de gestión articulado con actores privados para la regularización, ordenamiento, urbanización de sectores claves para el crecimiento ordenado de la estructura urbana.
- Proyecto de puesta en valor del Bv. San Martín  
Diseño y plan de obras para reconfigurar el corredor de la Av. San Martín, que conecta la Plaza San Martín con la estación del ferrocarril, en un espacio urbano con prioridad para las actividades recreativas, culturales y de disfrute del paseo urbano.
- Programa de mejoramiento integral del espacio público.  
Programa de accesibilidad peatonal, forestación, señalética, iluminación, equipamientos urbanos, eliminación de barreras, mejora de la seguridad y otros, que contribuyan a mejorar la calidad del espacio público comprendido en las calles, plazas, plazoletas y parques.
- Parque Industrial San Basilio.  
Estudios de factibilidad, diseño, organización institucional, para la concreción del Parque Industrial San Basilio.
- Programa de infraestructura básica.  
Programa de obras básicas y extensión de redes de las infraestructuras de agua, electricidad, gas, cloacas, pavimento, iluminación, pluviales y otros articulados al plan de ordenamiento urbano.
- Programa Municipal de Vivienda.  
Programa destinado a facilitar el acceso a la vivienda a las familias residentes, con necesidades básicas insatisfechas o situación de precariedad habitacional.

## **Artículo 4º OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

La presente Ordenanza obliga por igual a la administración tanto Municipal como Provincial y Nacional, y a los particulares, sean personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. La misma será de aplicación plena a partir de su sanción y reglamentación.

## **Artículo 5º. INFORMACIÓN**

El Municipio garantiza el derecho a la plena información pública a toda persona u organización con domicilio real, legal o especial en el Municipio de San Basilio. Este derecho implica que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinado.

## **Artículo 6º. INTERPRETACIÓN**

La interpretación de los documentos, ante cualquier duda, debe seguir el siguiente orden jerárquico:

- Descripción o cuantificación en los documentos escritos.
- Descripción en los documentos gráficos.
- La documentación gráfica se ha realizado en base a la información catastral publicada en la plataforma <https://mapascordoba.gob.ar> , Catastro Online, Dirección General de Catastro. La precisión de delimitación de zonas y áreas está limitada a la de esta base de datos.
- En la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza prevalecen aquellos criterios favorables al equilibrio entre el deber municipal de ordenación territorial y el ejercicio del derecho de las personas y otras figuras jurídicas.

## **Artículo 7º. IDIOMA Y SISTEMA DE MEDICIÓN**

Todos los documentos que se relacionen con la presente ordenanza son escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos, sí no poseen equivalentes en nuestro idioma.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de distancia (m), área (m<sup>2</sup>/ha), volumen (m<sup>3</sup>).

## **Artículo 8º ORGANISMO DE APLICACIÓN**

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M).-Dentro del DEM, la Dirección de Obras Públicas y Privadas será el área técnica a cargo de la implementación del CPU-SB. En el futuro el DEM podrá designar otra que considere.

## **Artículo 9º. DEFINICIONES**

Los términos consignados en estas definiciones y usados en la presente ordenanza, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.

### **9.1. Definiciones referidas a los Usos del Suelo**

- a. **Usos existentes:** Se define como tales a actividades establecidas previo a la entrada en vigencia del POU-SB, registradas y no registradas.
- b. **Uso del Suelo:** Término que establece la actividad o propósito específico a que se destina un Inmueble.

- c. **Usos No Permitidos:** Usos no registrados al momento de la implementación del CPU.SB que; al realizarse el relevamiento, no se aceptan como factibles de mantener en esa localización.
- d. **Usos Tolerados:** Usos no registrados al momento de la implementación del CPU.SB, que; al realizarse el relevamiento, se aceptan, aunque no cumplimentan en su totalidad con las nuevas normativas.
- e. **Radio/Ejido Municipal:** Es el espacio donde el gobierno local desarrolla su función reguladora y ordenadora del asentamiento urbano, a través de políticas que se traducen en obras y normas, contribuyendo directa o indirectamente en la determinación de la estructura y la forma de la ciudad.
- f. **Zona Urbana:** Es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios.
- g. **Zona No Urbanizable:** Es el territorio comprendido en el radio municipal en el cual no se permite la urbanización
- h. **Zona Urbanizable:** Es el territorio comprendido en el radio municipal en el cual se propone a futuro su urbanización. Mientras esto no se autorice mantiene la condición de Zona No Urbanizable
- i. **Áreas:** Sectores del radio municipal en los que aplican parámetros urbanos definidos en particular por el CPU.
- j. **Infraestructura:** Comprende las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son: a) las redes básicas de abastecimiento, conducción y distribución b) infraestructura verde.
- k. **Espacios verdes:** Se consideran espacios verdes, a las fracciones de suelo destinadas a parques, plazas, plazoletas y otros espacios abiertos de uso público.

## 9.2 Definiciones referidas al Fraccionamiento del Suelo

- a. **Fraccionamiento:** Toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: Urbanización, Loteo, Subdivisión Simple, Subdivisión por Partición de Condominio, Subdivisión por Partición Hereditaria, Unión o Unificación de Lotes.
- b. **Urbanización/Loteo:** Es todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con ampliación y/o modificación de la red vial, con la provisión de espacios para equipamiento comunitario y/e espacios libres para uso público. Será considerado también como urbanización, todo fraccionamiento por el que se generen más de 25 (veinticinco), parcelas, aunque no haya apertura de calles.
- c. **Subdivisión simple:** Todo fraccionamiento de tierra con o sin apertura de calles, que no supere el número de 25 (veinticinco) parcelas resultantes. Todo fraccionamiento realizado por el o los titulares registrales al sólo efecto de desafectar de su inmueble las fracciones destinadas a calles públicas que correspondan al trazado municipal. Se debe considerar dentro de los términos jurídicos de la subdivisión simple cuando el total de la superficie del predio libre de calles no supere los valores normales de una manzana.
- d. **Conjuntos inmobiliarios:** Bajo esta denominación se incluye a las urbanizaciones bajo el régimen de PH, también conocidas como barrios privados y clubes de campo. Se caracterizan por superficies mayores a una manzana, disponer un perímetro que limita el ingreso, subdividir su interior en partes comunes y privadas, regular su funcionamiento bajo un reglamento de copropiedad y disponer de un consorcio de propietarios.

- e. **Subdivisión por partición de condominio:** Se refiere a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo con escrituras públicas existentes
- f. **Subdivisión por partición hereditaria:** Son todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
- g. **Unión o unificación de lotes:** Se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a un conjunto de lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.
- h. **Parcela / lote / terreno:** Es toda superficie indivisa de terreno dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.
- i. **Parcela de esquina:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- j. **Parcela entre medianeras:** Aquélla que no es parcela de esquina.
- k. **Parcela regular:** Aquélla constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.
- l. **Parcela pasante:** Aquélla que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.
- m. **Parcela atípica:** Aquélla parcela irregular que no es ni cuadrada ni rectangular.
- n. **Lote mínimo o parcela mínima:** Unidad mínima de subdivisión.
- o. **Manzana:** Todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.
- p. **Nivel municipal:** Cota fijada por la municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.
- q. **Cota de la parcela:** Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.
- r. **Cota de la manzana:** Nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.
- s. **Ochava o línea municipal de esquina:** Línea de esquina que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de las dos líneas municipales que forman ángulo.
- t. **Dotaciones:** Fracción de suelo destinadas a espacios verdes y equipamientos

### 9.3. Definiciones referidas a la Ocupación del Suelo

- a. **Buffer:** Espacio de amortiguación entres usos complementarios y/o condicionados con usos dominantes destinado a resolver molestias que se generen entre los mismos.
- b. **Densidad Poblacional:** Es la relación entre la cantidad de habitantes y la unidad de superficie considerada.
- c. **Densidad Fundiaria:** Es la relación entre la superficie construida y el territorio total de una ciudad o de un sector en particular. Se mide en porcentaje y se refiere al número de lotes ocupados respecto al total de lotes.
- d. **Superficie Cubierta:** Es la suma de las superficies parciales de: los locales cubiertos por un techo de cualquier material, locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten 3 (tres) de sus lados cerrados por muros portantes o de cerramiento, entresijos, sección

- horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.
- e. **Superficie Semi-Cubierta:** Es la suma de las superficies parciales de: los locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten no más de 2 (dos) de sus lados cerrados por muros portantes o de cerramiento de cualquier material y los aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.
  - f. **Superficie libre:** es la superficie de una parcela o conjunto de parcelas que no se ocupa con edificaciones que encuadren en superficie cubierta o semicubierta.
  - g. **Superficie de suelo absorbente (SAS):** Es la parte de superficie libre que no se impermeabiliza con pavimentos u otros tipos de solados a efectos de que mantenga su capacidad de retención y absorción del agua de lluvia.
  - h. **Superficie de usos:** Es la suma de superficies (m<sup>2</sup>) que se destinan a la realización de una actividad. Comprende las superficies cubierta, semi cubierta y libre afectadas al uso.
  - i. **Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** Es el índice que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS debe considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de la parcela.
  - j. **Factor de Ocupación Total (FOT):** Es el índice que expresa la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores
  - k. **Altura de Fachada:** Es la altura permitida a las fachadas medidas sobre la Línea de Edificación. Distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente. Puede expresarse en metros o en números de plantas.
  - l. **Plano Límite de Altura:** Es el plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura máxima establecida para cada zona, limita el volumen edificable por parcela. En edificaciones con techos inclinados, el plano límite de altura establecido, pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbrera y una cota situada a +2,40 (dos con cuarenta) metros de nivel de piso terminado de la última planta proyectada.
  - m. **Retiros:** Indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas divisorias y municipales. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales.
  - n. **Retiro de Frente (RF):** Es la distancia fijada entre la línea municipal y la fachada de frente o principal.
  - o. **Retiro Lateral (RL):** Es la distancia fijada entre las líneas divisorias laterales de la parcela y la fachada lateral.
  - p. **Retiro de Fondo (FFO):** Es la distancia fijada entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la fachada de frente interno.
  - q. **Espacio libre urbano:** es el espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría. El espacio libre urbano puede ser público o privado.
  - r. **Espacio libre urbano público:** Es el espacio de dominio público constituido por los espacios circulatorios, calles, caminos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos y todo otro espacio abierto público.

- s. **Espacio libre urbano privado:** Es el espacio de dominio privado constituido por: **a)** Los espacios resultantes de los retiros de la línea municipal, sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las líneas divisorias laterales cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública. **b)** Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).
- t. **Unidad Funcional (UF):** Es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).
- u. **Cantidad de Unidades Funcionales (CUF):** Es la relación que determina para cada zona el número máximo de unidades funcionales permitido por parcela.
- v. **Capacidad de los edificios:** Se refiere a la capacidad de un edificio de albergar personas con la superficie suficiente, que otorgue las condiciones mínimas de habitabilidad. La relación entre el área del edificio y el número de habitantes, determinará, los metros cuadrados de superficie habitable de un edificio por persona. La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios.
- w. **Mobiliario urbano:** Corresponde a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas, culturales, informativas y/o de servicios
- x. **Equipamiento comunitario:** Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye Espacios Verdes, inmuebles y sus instalaciones que se destinan a usos públicos de tipo colectivo a escala urbana y regional o a escala zonal. Dentro de éstos quedan comprendidos los siguientes: de salud, educativo, de investigación, social, cultural, deportivo, religioso, de recreación, institucional, otros.
- y. **Obras fuera del Radio Municipal:** Corresponde a edificaciones que se realizarán en los sectores externos al radio municipal pero que se abastecen de los servicios locales.
- z. **Complejidad de la actividad:** Corresponde a la categorización de los usos en referencia a los riesgos que pueda generar al entorno en el que se inserta. Su evaluación resulta de una ponderación multi criterio de: flujos vehiculares que genere, impacto en las infraestructuras, emisiones contaminantes, carga de fuego de acopios y otros que lo caractericen. En general se categoriza en usos de complejidad:
  - 1. Baja
  - 2. Media
  - 3. Alta
  - 4. Muy Alta

#### 9.4. Definiciones referidas a la Red Vial

- a. **Vía pública:** Espacio declarado expresamente como tal por la municipalidad y abierto al tránsito vehicular y/o peatonal e incorporado al dominio público, como avenidas, calles y/o pasajes.
- b. **Calle:** Espacio público delimitado por las Líneas Municipales, conformado por la calzada y las veredas. Lo conforman también los tendidos de las infraestructuras y servicios de la ciudad y el arbolado público.
- c. **Calzada:** Espacio público delimitado por las Líneas de Cordón Vereda, destinado al tránsito de vehículos en sus diferentes categorías y modalidades.
- d. **Acera o vereda:** Espacio de la calle destinado al tránsito de peatones. Se complementa con las cazuelas y franjas verdes.

- e. **Calle semi peatonal:** Calzada sin diferenciación entre vereda y calzada con tránsito vehicular restringido al acceso a las parcelas frentistas. Los servicios públicos de recolección de residuos, emergencias médicas y otros tendrán prioridad de circulación.

### 9.5. Definiciones referidas a las Acciones

- a. **Ampliar:** Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.
- b. **Reconstruir:** Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas.
- c. **Reformar:** Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o cambio de elementos, con aumento o no de la superficie cubierta o el volumen edificado.
- d. **Transformar:** Modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.
- e. **Consolidar:** Acciones sobre áreas de suelo urbano en el que se propone incrementar su densidad fundiaria.
- f. **Renovar:** Acciones sobre áreas del suelo urbano en el que se proponen cambios en la ocupación edilicia y/o tejido urbano.
- g. **Densificar:** Acciones sobre áreas del suelo urbana destinadas a incrementar las densidades de viviendas por hectáreas (viv/ha) y de población por hectáreas (pob/ha).
- h. **Preservar:** Acciones sobre áreas de suelo urbano y no urbano en la que propone mantener y proteger los recursos existentes.

### 9.6 Abreviaturas

C.A	Colegio de Arquitectos.
CA-CPU	Consejo Asesor del CPU
CE.SB	Código de Edificación de San Basilio
C.I	Colegio de Ingenieros
C.M.M.O	Colegio de Maestros Mayores de Obra
COSBA L	Cooperativa de Obras y Servicios Públicos de San Basilio LTDA
CPU.SB	Código de Planeamiento Urbano San Basilio
C.T.C.N	Colegio de Técnicos Constructores Nacionales
CUF	Cantidad de Unidades Funcionales
DECR	Decreto
D.E.M	Departamento Ejecutivo Municipal.
D.L.3373	Ley Orgánica Municipal
FOT	Factor de Ocupación Total
FOS	Factor de Ocupación del Suelo
L.C.V	Línea de Cordón Vereda
L.E	Línea de Edificación

L.E.M	Línea de Ejes Medianeros
L.F	Línea de Fondo
L.M	Línea Municipal
L.M.E	Línea Municipal de Esquina
L.MIN	Lote Mínimo
ORD	Ordenanza
POT.SB	Plan de Ordenamiento Territorial San Basilio
RUMI	Registro Único Municipal de Inmuebles
SSA	Superficie de Suelo Absorbente

## **ARTÍCULO 10. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL CPU.SB**

### **10.1 Registro Único Municipal de Inmuebles**

Créase el **REGISTRO ÚNICO MUNICIPAL DE INMUEBLES (RUMI)**.

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará el funcionamiento del RUMI para la puesta en marcha de un índice único de registro ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real. En el RUMI deberán asentarse las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones de construcciones existentes, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, y todo otro registro realizado por la Municipalidad respecto de los bienes inmuebles.

### **10.2 Catastro Multifinalitario**

La información del RUMI deberá ser sistematizada y procesada en soporte digital a efectos de concretar el Catastro Multifinalitario de San Basilio. Mediante el mismo se dispondrá de un instrumento que articulará información de las unidades de gestión del municipio, de otras instituciones de la ciudad y otros niveles del estado. La misma resultará relevante para las evaluaciones del cumplimiento de los objetivos del CPU-SB y sus revisiones.

### **10.3 Expediente Municipal**

Resulta el registro administrativo del cumplimiento de las normativas establecidas en el CPU.SB. en un lote o conjunto de lotes. El mismo consta de los siguientes elementos:

- a. Visación Previa
- b. Proyecto de Obra Aprobado
- c. Proyecto de Urbanización Aprobado
- d. Relevamiento
- e. Inicio de Obra
- f. Certificados de avance de obra
- g. Final de Obra
- h. Infracciones y/o Penalizaciones

### 10.3.1 Visación Previa

En anexo VI se detalla la documentación a presentar en las previas de Proyecto De Obra, de URBANIZACIÓN, y Relevamiento.

A los efectos de facilitar la aprobación de los Proyectos, será obligatorio iniciar el trámite con la presentación de una Previa Municipal con la documentación que el DEM establezca por vía administrativa.

El visado no genera antecedente de aprobación de la documentación, ni habilitación de inicio de obras. El plano visado será parte de la documentación para la aprobación del expediente de obra.

En la **Visación Previa** se constatará que la obra encuadre en los parámetros de la zona y área en el que se localiza.

### 10.3.2 Proyecto de Obra Visado

Comprende la documentación necesaria para:

- Construir edificios nuevos.
- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
- Modificar la fachada principal, cerrar, abrir, o modificar vanos en la misma.
- Cambiar vidrieras existentes, cambiar o refaccionar estructuras de techo.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas e inflamables.
- Construcción de obras en subsuelo.
- Demolición de edificaciones existentes

En anexo VII se detalla la documentación a presentar en los proyectos de obra y/o urbanización.

El **Proyecto de Obra Visado** resulta de la documentación visada por el Área Técnica de Aplicación. Su vigencia se mantendrá en tanto no se modifique la presente Ordenanza del CPU.SB o se haya dado inicio a la obra.

En caso de obras que prevean etapas de ejecución, deberán ser indicadas fehacientemente en la documentación.

El o los propietarios de la obra deben demostrar fehacientemente que son titulares registrales del o los lotes en donde se realizará la obra. En caso de iniciativas presentadas por terceros, deberán disponer de autorización legal por parte del o los dueños.

Toda la documentación para ser aprobada deberá estar suscripta por el/los propietarios; proyectistas; director de obra; y de corresponder el representante técnico.

**La documentación deberá contar con el registro de tarea profesional del Colegio profesional que correspondiere.**

El DEM deberá expedirse en un plazo no mayor a treinta días (30) hábiles para aprobar, rechazar o requerir mayor información

Todo cambio a realizarse en el proceso de ejecución de la obra que implique modificaciones en los parámetros urbanos y edilicios con los que fue aprobado deberá presentar la documentación del proyecto y solicitar su aprobación antes de ejecutarse.

En el Proyecto de Obra se:

- Cumplimentará con la demostración de propiedad del inmueble y la responsabilidad de los profesionales actuantes.
- Registrará el tipo de intervención en un lote o conjunto de lotes determinado del radio municipal, los metros cuadrados relevados, a construir y/o a demoler.
- Constatará el cumplimiento del encuadre en las zonas y en los parámetros urbanos del área en el que se localiza.
- Verificará el cumplimiento de las normativas edilicias.

El Proyecto de Obra Aprobado resulta el insumo indispensable para la gestión del inicio de obra.

### 10.3.3 Proyecto de Urbanización Aprobado

Comprende la documentación necesaria para:

- Urbanizaciones de Usos Mixtos
- Urbanizaciones residenciales
- Urbanizaciones de interés social
- Urbanización simple o subdivisiones
- Urbanizaciones Industriales

En anexo VI se detalla la documentación a presentar en los proyectos de obra y/o urbanización.

El Proyecto de Urbanización Aprobado resulta la documentación aprobada por el Área Técnica de Aplicación. Su vigencia se mantendrá en tanto no se modifique la presente Ordenanza del CPU.SB o se haya dado INICIO A LA OBRA.

En caso de obras que prevean etapa de ejecución, deberán ser indicadas fehacientemente en la documentación.

El o los propietarios de la obra deben demostrar fehacientemente que son titulares registrales del o los lotes a urbanizar.

Toda la documentación para ser aprobada deberá estar suscripta por el/ los propietarios, proyectistas, director de obra y de corresponder representante técnico.

La documentación deberá contar con el registro de tarea profesional del Colegio profesional que correspondiere.

El DEM deberá expedirse en un plazo no mayor a sesenta días (60) hábiles para aprobar, rechazar o requerir mayor información.

El Proyecto de Urbanización Aprobado tiene dos componentes:

- **Proyecto de Urbanización** mediante el cual se propone y se obtiene la aprobación municipal del trazado de las calles y sus jerarquías, los espacios verdes y equipamiento, la subdivisión del suelo, el proyecto de arbolado, el proyecto de las infraestructuras. El visado del Proyecto de Urbanización resulta el insumo para continuar el trámite en Catastro Provincial.
- **Plano de Mensura aprobado.** Trámite de aprobación de la subdivisión en Catastro de la Provincia.

El Proyecto de Urbanización visado, más el Plano de Mensura aprobado, habilita al Proyecto de Urbanización aprobado, insumo indispensable para la gestión del inicio de obra.

#### **10.3.4 Relevamiento de Obras**

Las obras ejecutadas que no cuenten con la documentación de final de obra deberán regularizar su situación mediante un Relevamiento de Obra Existente. En Anexo VI se detalla la documentación a presentar para registrar la obra bajo la condición de Obra Relevada.

Las obras relevadas a los efectos de las habilitaciones, provisión de servicios estarán condicionadas a la evaluación del Área Técnica de Aplicación de sus condiciones edilicias y de integración en el tejido urbano bajo los parámetros definidos en el presente CPU.SB.

En el caso de relevamiento de obras el visado de plano se realizará a partir de constatar la documentación presentada a través del registro fotográfico, y en caso de que el Área Técnica lo considere necesario, se procederá a hacer una Inspección de Obra y el labrado de un Acta de Constatación. Cumplimentada esta instancia, se obtendrá el visado y se continuará el trámite interno de registro.

#### **10.3.5 Inicio de Obra.**

El **CERTIFICADO DE INICIO DE OBRA** resulta, -en conjunto con el proyecto aprobado-, la documentación indispensable para el otorgamiento del resto de los permisos y aprobaciones.

A solicitud del/los profesionales, el Área Técnica de Aplicación otorgará el certificado en obras que han cumplimentado con las siguientes tareas:

- a. Cercado y señalización de obra reglamentario según [CE.SB](#), en el caso de que el Área Técnica de Aplicación así lo requiera. Altura 2m.
- b. Certificado de Nivel de Cordón Cuneta otorgado por el DEM y nivel de obra materializado en terreno según CE.SB., si correspondiera.
- c. Luz de Obra y Agua de Obra, si correspondiera.
- d. Pago de Tasas
- e. Constancia de Seguro de Responsabilidad Civil, en el caso de que el Área Técnica de Aplicación así lo requiera.
- f. Relevamiento de obras linderas certificado por escribano público para el caso de: demoliciones; construcciones de edificios en altura; construcción de subsuelos, en el caso de que el Área Técnica de Aplicación así lo requiera.
- g. Constitución de garantías para las obras de Urbanización.

El Área Técnica de Aplicación podrá realizar la Inspección a la obra y labrar un Acta de Constatación.

#### **10.3.6 Certificado de Avance de Obra**

Resulta la certificación de avances de obras igual o superior al 50% de lo previsto en el Proyecto Aprobado que; -por razón debidamente justificada-, no podrán avanzar en la finalización del 100%.

En caso que el Proyecto Aprobado haya considerado etapas de ejecución o que pueda equipararse a esta situación, se podrá otorgar un Certificado Parcial de Final de Obra.

En todos los casos, la obras con certificado de parcial; deberán disponer de las condiciones básicas de habitabilidad y seguridad.

Para realizar el trámite el/los profesionales actuantes deberán presentar un Plano Conforme a Obra acompañado de fotografías interiores y exteriores. El Área Técnica de Aplicación labrará un Acta de Constatación. El mismo habilitará la solicitud de servicios, habilitaciones comerciales e industriales acotados a lo certificado.

#### **10.3.7 Certificado de Final de Obra.**

Se otorga en las obras que se ha concluido el 100% de las tareas previstas en Proyecto Aprobado.

Para la obtención del Certificado de Final de Obra el profesional responsable de la obra deberá presentar un Plano Conforme a Obra con la documentación que se detalla en el Anexo VI.

El Área Técnica de Aplicación podrá realizar la Inspección a la obra y labrar un Acta de Constatación.

Con el Plano Conforme a Obra Visado y, el Certificado de Final de Obra, se habilita a gestionar:

- a. Las conexiones de servicios de agua, luz, gas y cloacas.
- b. Habilitaciones Comerciales, Habilitaciones industriales
- c. Comercialización de lotes, unidades funcionales

#### **Habilitación de edificaciones dentro de programas de asistencia social**

Aquellas edificaciones destinadas a cubrir necesidades básicas de sectores que requieren de la asistencia del estado tendrán un tratamiento particular en referencia a lo que establece este código para el otorgamiento del Certificado de Final de Obra, en tanto y en cuanto no impliquen riesgos a sus habitantes y a tercero.

#### **10.3.8 Inspección de Obras**

El DEM podrá realizar inspecciones a los efectos de constatar el cumplimiento de la documentación aprobada. El Propietario, Director Técnico y/o Representante Técnico, o responsable de la obra deberá arbitrar los medios para el cumplimiento de la tarea de la inspección.

En caso de obras y/o urbanizaciones que se hubiese ejecutado sin haber cumplido con lo previsto en el CPU.SB; el DEM podrá disponer:

- a. La paralización de la misma hasta tanto el propietario regularice su situación.
- b. Aplicar multas. Ver Artículo 17.
- c. Solicitar sanciones a los profesionales intervinientes. Ver Artículo 17.

Las obras en infracción no podrán:

- d. Solicitar conexión de servicios de energía eléctrica, agua y gas.
- e. Solicitar habilitaciones comerciales y/o industriales.
- f. Realizar trámites ante la Dirección General de Catastro.
- g. Realizar actividades de comercialización de unidades funcionales y lotes.

#### **10.4 Disposiciones Transitorias**

**10.4.1** Las previas visadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los sesenta (60) días corridos desde la entrada en vigencia del CPU.SB, si en el plazo establecido no se solicitará la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión o presentación fehaciente de razón justificada a evaluar por el DEM.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del expediente iniciado.

**10.4.2** Los expedientes aprobados bajo la ordenanza 060/2012 que en el plazo de un año posterior a la puesta en vigencia de la presente ordenanza no hayan solicitado el inicio de obra o presentado fehacientemente una razón para postergar su inicio, caducarán en la aprobación obtenida y deberán realizar una nueva presentación actualizada a las normativas vigentes.

## **10.5. Instrumentos de Gestión del CPU.SB**

### **10.5.1 Consejo Asesor del CPU-SB**

Crease el Consejo Asesor del CPU.SB (CA-CPU)

#### **1.a Objeto**

El CA-CPU será un espacio de participación ciudadana de las instituciones de San Basilio interesadas y comprometidas en la concreción del Plan de Ordenamiento Urbano.

Sus funciones serán:

Aconsejar al Área Técnica de Aplicación en la resolución de situaciones no contempladas dentro de las normativas del CPU-SB .

Aconsejar al Área Técnica de Aplicación en la autorización o rechazo de Usos Condicionados

c. Aconsejar al Consejo Deliberante ante solicitudes de revisión parcial y/o total del CPU-SB.

d. Participar de las instancias de revisión periódica de los avances de implementación del POU-SB.

e. Proponer iniciativas que contribuyan a la concreción de los objetivos del POU-SB

#### **1.b Integración**

El CA-POU será coordinado por el/la responsable del Área Técnica de Aplicación.

Serán integrantes los representantes designados por las siguientes instituciones y los de aquellas que manifiesten su interés de integrarlo

#### **1.c Carácter**

El CA-POU será convocado para que emita opinión ante las instancias detalladas en los motivos de su función y/o otras que el DEM considere necesario. La o las opiniones serán en carácter no vinculante.

En caso de que las instituciones integrantes del CA-POU no tengan un consenso de opinión sobre el tema al que fueron convocadas, podrán emitir más de una opinión.

#### **1.d Reglamento de funcionamiento**

Una vez constituido el Consejo, entre sus integrantes acordaran el reglamento de funcionamiento a referéndum de aprobación del Honorable Consejo Deliberante.

### **10.5.2. Gestión Integrada del CPU.SB**

#### **10.5.2.a Convenio entre el Municipio y COSBAL**

Mediante suscripción de convenio entre el Municipio de San Basilio y la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos de San Basilio (COSBAL) se articulará la gestión de ordenamiento del territorio con la prestación de servicios básicos, incorporando en los procedimientos de ambas instituciones las herramientas de gestión que se establecen el presente CPU.SB.

#### **10.5.2. b Convenio entre el municipio, Bomberos Voluntarios, Defensa Civil**

Mediante suscripción de convenio con Bomberos Voluntarios de la Provincia de Córdoba y/o Defensa Civil; a efectos de:

- a. Desarrollar un mapa de riesgo de la localidad,
- b. Relevar los usos con grados de molestia y peligrosidad existentes,
- c. Evaluar el grado de riesgo y complejidad de las actividades previo a su instalación,
- d. Constatar el cumplimiento de las medidas de seguridad en las instancias de final de obra y habilitaciones comerciales e industriales;
- e. Otras tareas a definir en el convenio relacionadas con la prevención de riesgo y la seguridad ciudadana.

#### **10.5.2.c Coordinación Administrativa**

Dentro del DEM. se adecuarán los procedimientos administrativos de las áreas de habilitación comercial y habilitación industrial, a efectos de incorporar las normativas que se establecen en el presente CPU.SB.

#### **10.5.3 Convenios Edilicios**

En todo emprendimiento edilicio se podrá proponer un **Convenio Edilicio**, a partir de la iniciativa del propietario desarrollador y/o del municipio, que, contribuya de manera fehaciente al cumplimiento de los objetivos del CPU.SB y a la concreción de los proyectos priorizados.

En los casos en que el solicitante obtenga mayor capacidad constructiva y/o modificación de otros parámetros definido en el presente CPU.SB que implique un plus valor; deberá abonar una compensación equivalente al 20% del costo total de la superficie excedente obtenida; a calcularse en base al valor básico referencial del metro cuadrado estipulado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.

#### **10.5.4 Convenio Urbanístico**

En todo desarrollo urbanístico, loteo y/o subdivisión, superior a cinco mil m<sup>2</sup> se podrá proponer a partir de la iniciativa del propietario desarrollador y o del municipio un **CONVENIO URBANÍSTICO**, que contribuya de manera fehaciente a los objetivos del CPU.SB. Mediante este instrumento el desarrollista podrá presentar una propuesta para ser evaluada que puede o no implicar modificaciones en los parámetros urbanos.

En aquellos casos en los que esté fehacientemente cubierta las necesidades de suelo para espacios verdes y/o equipamiento; los desarrollistas podrán formular un convenio por la cesión del suelo destinado a los mismos, en alguna de las siguientes alternativas:

- a. Ceder el valor de la tierra por su equivalente en dinero.
- b. Ceder el valor de la tierra por su equivalente en obras públicas consideradas prioritarias en el CPU.SB.
- c. Cambiar por tierra en otra ubicación de la ciudad que sea de interés para la materialización de los proyectos prioritarios del POU.SB.
- d. Cambiar por suelo destinado a Vivienda social o vivienda protegida.

#### **10.5.5 Compensación**

Implementa el resarcimiento al Estado Municipal de la plusvalía generada en aquellos proyectos edilicios y/o urbanísticos, que resultan beneficiados en su concreción y/o margen de utilidad, a partir de cambios en las normativas vigentes.

Las compensaciones se aplican en los siguientes casos:

- a. Decisión administrativa de autorizar la urbanización de suelo que en el CPU.SB se definió como de uso rural y/o no urbanizable.
- b. Decisión administrativa de autorizar el Incremento de la capacidad de edificación establecido en el CPU.SB
- c. Decisión administrativa de autorizar usos no permitidos.

Para el caso (a.) las compensaciones deberán ser calculadas en base al beneficio a obtener por el o los destinatarios en un porcentaje del diez por ciento (10%) de la diferencia entre el valor del suelo en su categoría inicial y en su nueva categoría, según valores publicados por la Dirección General de Catastro.

Para el caso (b.) y (c) las compensaciones deberán ser calculadas en base al beneficio a obtener por el beneficiario en un porcentaje del veinte por ciento (20%) del valor de los metros cuadrados de mayor edificabilidad otorgados, según precio publicado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba para el Índice del Costo de la Construcción.

Para otros casos se deberá establecer el monto de la compensación previo al otorgamiento del beneficio.

Los recursos obtenidos por **Compensaciones** deberán ser destinados a un fondo específico a crearse para la concreción de inversiones en infraestructura urbana u otro fin a decidir por el HCD.

## ARTÍCULO 11. ZONAS DEL RADIO

### 11.1 Zona Urbana.

Comprende el sector que cuenta con trazado de calles, infraestructura y servicios.

Corresponde al polígono comprendido entre los vértices con las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
1	4376837,385	6293923,569
2	4376876,326	6292787,244
3	4377608,454	6292798,989
4	4377613,253	6292584,043
5	4378116,163	6292593,497
6	4378111,244	6292808,363
7	4379384,415	6292830,480
8	4379382,622	6292985,702
9	4378656,592	6292926,759
10	4378769,803	6293297,279
11	4378430,240	6293399,616
12	4378486,024	6293569,798
13	4378256,672	6293646,659
14	4378248,852	6294294,971
15	4378043,244	6294293,108
16	4378047,692	6293889,761
17	4377824,984	6293887,795

18	4377824,900	6293778,563
19	4377542,929	6293870,181
20	4377491,716	6293712,562
21	4376236,604	6294115,509
22	4376236,792	6294268,290
23	4376067,123	6294269,046
24	4376065,014	6294170,597

### 11.2 Zona Urbanizable.

El SUELO URBANIZABLE es la parte del radio municipal sobre la que se propone resolver la demanda futura de suelo urbano en el plazo de los próximos veinte años. El SUELO URBANIZABLE podrá transformarse en SUELO URBANO a partir del momento en el que la densidad fundiaria del área urbana colindante al mismo sea igual o superior al 0.70.

Para su determinación se adopta como referencia el plano Ocupación del suelo Urbano publicado por la plataforma IDECOR – Mapas Córdoba. En caso de no publicarse o no actualizarse el DEM definirá otro instrumento. El Área Técnica, con la participación del Consejo Asesor del POU (CA-POU), definirán el nuevo polígono de Zona Urbana sujeto a la aprobación del HCD.

No se admite el paso de suelo urbanizable a urbano en polígonos aislados (islas) de la Zona Urbana. Los mismos como mínimo deberán tener un lado en contacto con sectores de la trama urbana provisto de servicios.

En caso de demanda de suelo industrial con superficie no disponible en el área urbana, se podrá habilitar la transformación de suelo urbanizable previsto con ese tipo de uso; independientemente de la densidad fundiaria.

Corresponde en esta condición de suelo urbanizable los polígonos comprendidos entre los vértices con las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
1	4376837,385	6293923,569
25	4375743,510	6294273,815
26	4376868,868	6293153,847
Punto	x	y
15	4378040,332	6294311,102
16	4378047,692	6293889,761
17	4377824,984	6293887,795
31	4378722,624	6293312,759

Punto	x	y
9	4378656,592	6292926,759
10	4378769,803	6293297,279
11	4378430,240	6293399,616
27	4379376,873	6293099,999
Punto	x	y
4	4377613,253	6292584,043
5	4378116,163	6292593,497

30	4377619,623	6292338,978
34	4378722,624	6293312,759

**11.3 Zona No Urbanizable.**

Comprende los sectores del radio municipal sobre los cuales no se tiene prevista la extensión de las infraestructuras y servicios urbanos hasta tanto exista una demanda concreta de crecimiento del suelo urbano.

Corresponde a los polígonos comprendidos entre los vértices con las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
11	4378430,240	6293399,616
12	4378486,024	6293569,798
13	4378256,672	6293646,659
14	4378248,642	6294315,324
31	4378722,624	6293312,759
32	4378700,658	6294325,100

Punto	x	y
2	4376876,326	6292787,244
3	4377608,454	6292798,989
4	4377613,253	6292584,043
28	4376886,269	6292317,497
33	4378873,471	6292819,370

Punto	x	y
5	4378116,163	6292593,497
6	4378111,244	6292808,363
29	4378886,297	6292361,018
30	4378873,471	6292819,370
34	4378124,698	6292351,033

**ARTÍCULO 12. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USO DE SUELO**

**12.1 Uso del Suelo Dominante**

El/los usos que, señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

**12.2 Uso del Suelo Complementario**

El/los usos que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, contribuyen a su buen funcionamiento; a partir de:

- a. Reducir desplazamientos
- b. Promover un uso más eficiente de los servicios e infraestructura
- c. Contribuir a la seguridad ciudadana

Para las decisiones administrativas los usos complementarios no podrán afectar el desempeño de los usos dominantes.

### **12.3 Uso del Suelo Condicionado**

El/los usos que bajo determinadas condiciones urbanísticas y edilicias pueden ser aceptados. Previo a la decisión administrativa de autorizar o rechazar el uso, el Área técnica de Aplicación deberá realizar un informe técnico mediante el cual fundamentará su decisión.

El Área Técnica podrá convocar al CA-CPU para concertar su decisión y si lo considera necesario y/o solicitado por los vecinos, convocar a una audiencia pública.

Se aceptarán usos de suelo condicionados que:

- a. Contribuyan a los objetivos generales y particulares del CPU.SB
- b. Contribuyan a la concreción de los proyectos estratégicos
- c. Se verifique que la Complejidad de la Actividad no afectarán a los usos dominantes y complementarios o que la misma se categorice como Bajas.

Se rechazarán usos de suelo condicionados que:

- d. Generen tránsito pesado no autorizado para la red vial urbana.
- e. Sus condiciones edilicias no garanticen una adecuada aislación acústica, el filtrado de emisiones gaseosas y de otro tipo perjudiciales para la salud.
- f. La actividad pueda generar molestias al sector en donde se pretenda instalar
- g. Afecten las capacidades de las redes de infraestructura instaladas
- h. Genere riesgos hacia la población y/o complejidad de actividades que se categoricen como alta y/o muy alta.
- i. Las opiniones del CA-POU y/o Audiencia Pública resulten desfavorables a la instalación del uso condicionado.

### **12.4 Uso del Suelo No Permitido o Prohibido**

El/los usos que no se admiten por sus características de incompatibilidad con la actividad dominante. Los mismos pueden estar expresamente detallados en el presente COU-SB o resultar usos no consignados No permitidos.

### **12.5 Usos Tolerados**

Se consideran usos tolerados a aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, -habilitados por autoridad competente-, que no pueden encuadrarse en la presente como usos permitidos.

Las edificaciones con Usos Tolerados no están autorizadas a incrementar las superficies de uso.

Las renovaciones de Habilitaciones Comercial y/o Industrial serán condicionadas a la evaluación de las compatibilidades con el entorno y la presentación de un programa de resolución de incompatibilidades.

Frente a cambios en el uso principal del inmueble o cambio en la titularidad de los responsables de la actividad, caducarán las habilitaciones.

### **12.6 Usos No Consignados**

Se consideran usos no consignados a los usos no incluidos en la clasificación de usos del CPU.SB. Su habilitación estará condicionada a un estudio del Área Técnica de Aplicación.

### **12.7 Baldíos en sectores del área urbana dotados de infraestructura**

Corresponde al suelo sin uso, en lotes o conjunto de lotes igual o superior a los 5000 m<sup>2</sup>; en posesión de un mismo titular, dotados de la infraestructura necesaria para ser edificados (agua, energía eléctrica y apertura de calles).

El Área Técnica podrá gestionar Convenios Urbanísticos que incentiven a la urbanización de estos baldíos.

El DEM podrá solicitar al Concejo Deliberante la aplicación de incrementos sobre la tasa inmobiliaria de dichos lotes.

### **12.8 Usos fuera del radio municipal que se abastecen de servicios e infraestructura local.**

Dentro de esta categoría se incluyen las actividades existentes o que en un futuro tengan previsto instalarse en las áreas de borde del radio municipal no comprendidas en el uso rural.

#### **8.a Usos existentes fuera del radio municipal**

Podrán ser catalogados dentro de Usos Tolerados o Usos No permitidos. Según el caso el Área Técnica de Aplicación, optara por:

1. Solicitar la regularización de la situación mediante la presentación de relevamiento.
2. Solicitar el cese de la actividad, estableciendo un plazo para su reubicación.

#### **8.b Nuevos Usos a localizar fuera del radio municipal**

En los casos que se propongan incorporar actividades complementarias al Uso Rural, que no implique fraccionamiento del suelo, podrán ser analizados bajo la categoría de Usos Condicionados.

Para la obtención de las factibilidades de servicios y habilitaciones deberán contar con expediente aprobado bajo el carácter de Obra Fuera del Radio Municipal.

## **ARTÍCULO 13. TIPOS DE USOS DE SUELO**

Los usos de suelo se ordenan en las siguientes categorías:

### **a. Uso Habitacional**

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o semi temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, los siguientes: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda temporaria, conjuntos de vivienda, urbanizaciones.

### **b. Uso Comercial**

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de: actos de comercio, caracterizados como tales por leyes específicas; operaciones civiles de compraventa de bienes y servicios. Se excluyen los considerados como institucionales. Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas; salvo los incluidos en este apartado en particular, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, Comercios minoristas con procesos de

producción integrados, Comercio minorista incómodo y/o peligroso, Farmacias, Comercios mayoristas en general.

#### **d. Uso Equipamientos**

Se refiere a las edificaciones que contienen servicios indispensables en particular para las actividades residenciales; y necesarias para el conjunto urbano.

#### **e. Usos Servicios**

Es la actividad destinada a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios, incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

#### **f. Usos Productivos**

Comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Incluye el uso industrial y el agropecuario intensivo y extensivo

### **13.1.a Uso Habitacional**

#### **a.1 Viviendas Unifamiliar**

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Criterio general de localización: Áreas con perfil preexistente residencial dotadas de infraestructuras y servicios. Espacio público amigable con las actividades sociales.

#### **a.2 Vivienda Multifamiliar**

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, pudiendo estar regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura. Criterio general de localización: Áreas con perfil preexistente residencial dotadas de infraestructuras y servicios. Espacio público amigable con las actividades sociales. Proximidad a áreas centrales.

#### **a.3 Vivienda Temporaria**

Uso habitacional destinado al alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes. Criterio general de localización: Vivienda completaría a la actividad principal.

#### **a.4 Conjunto de Viviendas**

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares cuyo número de unidades sea igual o menor a 20,00 (veinte) y que se desarrolle en un área igual o menor a una manzana de 1 ha de superficie, y que no involucre apertura de nuevas calles. Criterio general de localización: Áreas en consolidación con factibilidad de infraestructura y servicios y disponibilidad de suelo vacante con las dimensiones y condiciones adecuadas para la implantación de nuevos barrios. Buena accesibilidad de equipamientos educativos, de salud y otros servicios urbanos.

#### **a.5 Urbanización Habitacional**

Conjuntos de unidades de vivienda que superan las 20 unidades y /o la manzana de 1 ha de superficie, que implique apertura de nuevas calles. Criterio general de localización: Áreas en consolidación con factibilidad de infraestructura y servicios y disponibilidad de suelo vacante con

las dimensiones y condiciones adecuadas para la implantación de nuevos barrios. Colindancia con áreas urbanas cuya densidad fundaría sea del 0.70:-

En caso de urbanizaciones **sin servicio de cloacas**: Uso encuadrado en la LEY 10208 Política Ambiental Provincial ANEXO I PROYECTOS SUJETOS OBLIGATORIAMENTE A PRESENTACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y AUDIENCIA PÚBLICA.

### **13.1.b Uso Comercial**

#### **b.1 Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados.**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, así como las categorías comercio integral, autoservicio y supermercado. Los mismo se clasifica en:

##### **b.1.1 Micro escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total no supera los 100 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento y despacho de mercadería se realiza en vehículos livianos de hasta 1000 kg. Criterio general de localización: Áreas residenciales de baja y muy baja densidad. Área Mixtas.

##### **b.1.2 Pequeña escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total resultan superior a los 100 m<sup>2</sup> y hasta 300 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento y despacho de mercadería se realiza en vehículos livianos, de hasta 2000 kg. Criterio general de localización: Áreas residenciales de baja y muy baja densidad, Área mixta.

##### **b.1.3 Mediana escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total resultan superior a los 300m<sup>2</sup> y hasta los 1000 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento se realiza con vehículos de hasta 10 tn. El despacho se realiza en vehículos livianos y de manera peatonal. Criterio general de localización: red vial principal y secundaria.

##### **b.1.4 Grandes superficies**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) superan los 1000 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento se realiza con vehículos de más de 10 tn. El despacho se realiza en vehículos livianos y de carga. Criterio general de localización: Localizado sobre colectoras.

#### **b.2 Comercios minoristas en general.**

Comercios cuyas actividades no comprenden la exposición y venta de comestibles y/o productos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Los mismo se clasifica en:

##### **b.2.1 Micro escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total no supera los 100 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento y despacho de mercadería se realiza en vehículos livianos de hasta 1000kg. Criterio general de localización: Áreas residenciales de baja y muy baja densidad, Área mixtas.

##### **b.2.2 Pequeña escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total resultan mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta los 300 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento y despacho de mercadería se realiza en vehículos livianos de hasta 2000 kg, o de manera peatonal. Criterio general de localización: Áreas residenciales de baja y muy baja densidad, Área Mixtas.

### **b.2.3 Mediana escala**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) total resultan superior a los 300 m<sup>2</sup> y hasta los 1000 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento se realiza con vehículos de hasta 10 tn. El despacho se realiza en vehículos livianos y de manera peatonal. Criterio general de localización: red vial secundaria y principal.

### **b.2.4 Grandes superficies**

Establecimientos cuya superficie funcional (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) superan los 1000 m<sup>2</sup>. Su logística de aprovisionamiento se realiza con vehículos de más de 10 tn. El despacho se realiza en vehículos livianos y pesados. Criterio general de localización Localizado sobre colectoras.

### **b.3 Comercio minorista incómodo y/o peligroso**

Establecimientos en cualquiera de las escalas de comercio en general que comercializan y/o acopian insumos que generen emanación de olores molestos, con carga de fuego, riesgo de explosión, derrames contaminantes, u otro tipo de riesgo. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan, el predio deberá tener la superficie necesaria para amortiguar con los linderos. Criterio general de localización: red vial principal y secundaria, colectoras.

### **b.4 Comercios mayoristas en general**

Comprende establecimientos comerciales destinados al acopio, exposición y venta al por mayor con depósitos y logística de distribución de productos. Se incluye dentro de esta categoría a corralones, madereras y otros equivalentes que; si bien tienen una operatoria comercial minorista, su logística movimientos requiere de transporte pesado Se clasifican en:

#### **b.4.1 Baja Complejidad**

Productos no perecederos y de bajo riesgo de incendio y/o explosión con superficie operativa (cubierta y descubierta) hasta 1000 m<sup>2</sup>. Logística de aprovisionamiento y despacho con equipos de hasta 10 tn. Criterio general de localización: Colectoras.

#### **b.4.2 Mediana Complejidad**

Productos perecederos, productos con riesgos moderados de explosión, incendio y contaminación. Superficies operativas (cubiertas y descubiertas) de hasta 2500 m<sup>2</sup>. Logística de aprovisionamiento y despacho con equipos de más de 10 tn. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan. Criterio general de localización: Colectoras.

#### **b.4.3 Alta Complejidad**

Centros de distribución. Superficies operativas mayores a 2500 m<sup>2</sup>. Logística de aprovisionamiento y despacho con equipos de más de 10 tn. Criterio general de localización: Área de Uso Industrial.

### **b.5 Comercios minoristas con procesos de producción integrados**

Comprende de panaderías, pizzerías, fábricas de pastas y otros que integran la venta y producción en micro (100 m<sup>2</sup>) y hasta mediana escala, cuya superficie de uso no supera los 500 m<sup>2</sup> y la logística de aprovisionamiento se realiza con vehículos de hasta 2000 kg. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan. Criterio general de localización: Áreas de usos mixtos, red vial principal y secundaria. Los establecimientos de micro escala integrados al uso residencial podrán localizarse en áreas residenciales y red vial terciaria.

### **b.6 Farmacias**

Comercios destinados a la venta de medicamentos, y otros productos asociados a la salud. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, áreas residenciales. Las farmacias deben distribuirse dentro del área urbanizada a efectos de facilitar el acceso de la población. Se condiciona la localización de nuevas farmacias a mantener una distancia buffer de 500 m con respecto a las ya instaladas.

#### **13.1.c Uso Equipamiento**

##### **c.1 Equipamientos educativos.**

Responde a lo establecido en "Criterios y Normativas Básicas de Arquitectura Escolar" Ministerio de educación Infraestructura Escolar Gobierno de la Provincia de Córdoba Se clasifican en:

##### **c.1.1 Establecimientos Públicos, Privados y Mixtos de los niveles inicial, EGB1, EGB2, EGB3, Polimodal.**

Los criterios de localización se ajustarán a lo establecido en "Criterios y Normativas Básicas de Arquitectura Escolar" Ministerio de educación Infraestructura Escolar Gobierno de la Provincia de Córdoba. Áreas de usos Mixtos, áreas residenciales.

##### **c.1.2 Escuelas técnicas.**

Criterio general de localización: De acuerdo a su orientación (Agropecuaria; industrial; servicios) se condicionará su localización. Se ajusta a directivas técnicas de Infraestructura Escolar de la Provincia de Córdoba – Ministerio de Educación. Áreas de usos Mixtos, áreas residenciales.

##### **c.1.3 Establecimientos Universitarios.**

De acuerdo a su escala y complejidad se condicionará su localización. Criterio general de localización: Sobre red vial principal y/o secundaria. Se ajusta a directivas técnicas del organismo competente.

##### **c.1.4 Academias privadas.**

Establecimientos de enseñanza no formal. Criterio general de localización. Áreas de usos mixtos Área residencial.

##### **c.2 Equipamientos sanitarios para atención de personas y demás establecimientos incluidos en la Ley de la provincia de Córdoba N°6222.**

Se clasifican en:

##### **c.2.1 Baja Complejidad**

Centros de salud, dispensarios, hogares de día, geriátricos, consultorios, farmacias, laboratorios de análisis. Superficie operativa (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 500 m<sup>2</sup>.

Criterio general de localización. Áreas de usos mixtos, Área residencial, sobre red vial secundaria. Se ajusta a directivas técnicas del Ministerio de Salud.

### **c.2.2 Mediana Complejidad**

Establecimientos monos y polivalentes, públicos y/o privados con y sin internaciones, Superficies operativas (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) superior a 501 y de hasta 2500 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización. Áreas de usos mixtos, sobre red vial secundaria y/o principal. Se ajusta a directivas técnicas del Ministerio de Salud

### **c.2.3 Alta Complejidad**

Hospitales y centros de salud con especialidades de alta complejidad, Centros de tratamientos oncológicos. Superficies operativas (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) superior 2500 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Colectoras. Se ajusta a directivas técnicas del Ministerio de Salud. Su localización estará sujeta a un estudio particular.

## **c.3 Equipamientos sanitarios para atención de animales, sujetos a normativas del SENASA.**

Se clasifican en:

### **c.3.1 Baja Complejidad**

Centros destinados a la atención de pequeños animales. Superficie funcional (superficie cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 500 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Áreas de uso mixtos, áreas residenciales. Sobre red vial secundaria y/o terciaria, en lotes que permitan amortiguación con los linderos.

### **c.3.2 Mediana Complejidad**

Establecimientos para grandes animales y/o mixtos con internación. Superficies operativas (cubiertas y descubiertas destinadas a la actividad) superior a 500 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Áreas relacionadas a usos con transporte de carga. Colectoras.

## **c.4 Equipamiento social, deportivo, cultural.**

Clubes, complejos deportivos, con espacios para eventos sociales, culturales y deportivos, cines, teatros, centros de exposición. Se clasifican de la siguiente manera:

### **c.4.1 Pequeña escala**

Aforo de hasta 500 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 5000 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Área de equipamientos. Red vial principal y secundaria.

### **c.4.2 Mediana escala**

Aforo de hasta 5000 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 10.000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan. Criterio general de localización: Área de equipamientos, red vial principal.

### **c.4.3 Gran escala**

Estadios deportivos, salones para eventos; con capacidad para aforos superiores a 5000 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) superior a los 10.000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan. Criterio general de localización: Área de equipamientos.

### **c.5 Equipamientos religiosos.**

Equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Se clasifican en:

#### **c.5.1 Pequeña escala**

Aforo de hasta 100 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 300 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, áreas residenciales. Red vial Secundaria.

#### **c.5.2 Mediana escala**

Aforo de hasta 500 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 1000 m<sup>2</sup>. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, red vial secundaria y/o primaria.

#### **c.5.3 Gran escala**

Estadios, salones para eventos; con capacidad para aforos superiores a 500 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) superior a los 1.000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo que presentan Criterio general de localización: Área de usos mixtos, red vial principal.

### **13.1.d Uso Servicios**

#### **d.1 Servicios básicos y generales.**

Usos destinados a la prestación de servicios básicos al uso habitacional; tales como: talleres de reparaciones (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías, lavaderos de ropa, servicios de preparación de comida, cerrajerías, peluquerías y otros similares. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Áreas de usos mixtos, áreas residenciales.

#### **d.2 Servicios Centrales.**

Organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares, oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, organismos del poder judicial, consejos profesionales, sedes gremiales, otros. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Área de usos mixtos-las de mayor complejidad, áreas residenciales las de menor complejidad.

#### **d.3 Servicios Gastronómicos**

Comprende bares, confiterías, restaurantes, y todo espacio en donde se desarrollen actividades gastronómicas, permanentes y/o periódicas. Se clasifican de las siguientes maneras:

##### **d.3.1 Micro escala**

Venta al paso, locales con mesas en el espacio público. Criterio de localización: Áreas de usos mixtos, áreas residenciales, área de equipamientos, espacios verdes.

##### **d.3.2 Pequeña escala**

Aforo de hasta 50 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 500 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al

riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, red vial principal o secundaria.

#### **d.3.3 Mediana escala**

Aforo de hasta 100 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 1000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Localización en predios amplios que posibiliten la concreción de buffers. Accesibilidad desde red vial principal.

#### **d.3.4 Gran escala**

Salones para eventos; con capacidad para aforos superiores a 100 asistentes. Superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) superior a los 1000 m<sup>2</sup>. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Área de equipamientos, Bordes Urbanos, áreas a consolidar y/o promover. Colectoras

#### **d.4 Servicios recreativos nocturnos**

Confiterías bailables, salones de espectáculos musicales y otras actividades que realizan su actividad en horarios nocturnos. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. El aforo máximo permitido es de 100 asistentes para actividades regulares. Criterio general de localización: Área de equipamientos, red vial principal, colectoras, sujeto a evaluación del impacto sobre el entorno y a la seguridad de los concurrentes.

#### **d.5 Servicios fúnebres.**

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias acorde a las molestias que generen. La actividad Crematorio se incluye dentro de usos industriales molestos. Cementerio, se incluye en equipamientos urbanos. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, localizada sobre red vial secundaria y/o primaria.

#### **d.6 Servicios de Seguridad.**

Destacamentos y dependencias pertenecientes a la Policía de la Provincia de Córdoba, Policía Federal, Gendarmería. Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Colectoras, área de usos mixtos, áreas residenciales para los de menor complejidad.

#### **d.7 Servicios del Automotor.**

Uso de servicios destinados al mantenimiento, y reparación del parque automotor. La venta de vehículos y repuestos se clasifican en usos comerciales. Se clasifica de la siguiente manera:

##### **d.7.1 Talleres mecánica liviana, electricidad del automotor, gomerías, cambio de aceite, lavaderos de vehículos livianos (hasta 1000 kg de carga) y otros, con superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 300 m<sup>2</sup>.**

Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias acorde a las molestias que generen. Criterio general de localización: Área de usos mixtos; áreas residenciales para los que no superen los 100 m<sup>2</sup> y este integrados a una unidad de vivienda en el mismo lote.

##### **d.7.2 Talleres de mecánica integral, rectificaciones de motores, con superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 1000 m<sup>2</sup>.**

Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Colectoras y áreas relacionadas con el transporte de carga.

**d.7.3 Talleres de reparación de grandes equipos, camiones, máquinas agrícolas, gomerías para vehículos de gran porte y otras.**

Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen.

Criterio general de localización: Colectoras y áreas relacionadas con el transporte de carga.

**d.7.4 Talleres de Chapa y Pintura, y otras actividades incompatibles con el entorno residencial.**

Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Áreas de Uso industrial tolerables.

**d.7.5 Desarmaderos y depósitos de chatarras**

Uso encuadrado en la LEY 10208 Política Ambiental Provincial, ANEXO II Proyectos obligatoriamente sujetos a presentación de aviso de proyecto y condicionalmente sujetos a presentación de estudio de impacto ambiental. Criterio general de localización: área industrial usos tolerables.

**d.7.6 Estaciones de servicios.**

Establecimientos que se adecuen a las disposiciones contempladas en la Resolución N° 125/71 de la Secretaría de Energía de la Nación. Comprende a inmuebles con venta y despacho de combustibles líquidos y/o gas natural comprimido por surtidores, lubricantes, servicios de provisión de agua y aire comprimido, lavado y engrase, cambio de aceite exposición, venta, depósito de repuestos, accesorios y oficinas de administración incorporadas al mismo. Criterio general de localización: Colectoras.

**d.7.7 Lavaderos de camiones y máquinas agrícolas.**

Los mismos deberán disponer de condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Sujeto a las disposiciones de la Ley provincial N° 9164 productos químicos de usos agropecuarios, Decreto reglamentario N° 132-05 y otras que reglamentan estos usos. Criterio general de localización: Áreas de uso industrial tolerable.

**d.7.8 Playa de estacionamiento de vehículos**

Parcela o conjunto de parcelas destinadas al estacionamiento de vehículos livianos y de carga hasta 10.000 kg. Criterio general de localización: Áreas de Usos mixtos. red vial principal y secundaria

**d.7.9 Playa de estacionamiento de vehículos de carga**

Parcela o conjunto de parcelas destinadas al estacionamiento de vehículos de carga de más de 10.000 kg. Criterio general de localización: Desvío de tránsito pesado, colectoras.

**d.8 Servicios de carga y logística de transporte**

**d.8.1 Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia.**

Criterio general de localización: Áreas de usos relacionados al tránsito pesado. Colectoras.

**d.8.2 Agencias de remises y taxis.**

Centrales de transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos livianos especialmente habilitados. Criterio general de localización: Área de usos mixtos, red vial secundaria y/o principal.

**d.8.3 Servicios de transporte de baja complejidad.**

Incluye empresas de mudanzas, taxi Flex con superficie funcional (cubierta y descubierta destinada a la actividad) de hasta 500 m<sup>2</sup>. Operación con equipos de hasta 10 tn. Criterio general de localización: Colectoras.

**d.8.4 Servicios de transporte con equipos pesados. Empresas de mudanzas, correos, servicios de transporte de mercancías y otros que involucre equipos de más de 10 tn.**

Criterio general de localización: Colectoras.

**d.8.5 Servicios de transporte de ganado, cereales, combustibles y otros insumos con riesgo y/o molestia.**

Criterio general de localización: Áreas de uso industrial.

**d.8.6 Estación de Colectivos de Media y Larga distancia.**

Se ajusta a normativas del órgano competente. Criterio general de localización: Colectoras.

**d.8.7 Depósitos 1**

Locales que no superan los 300 m<sup>2</sup> de superficie de uso (cubierta y descubierta); con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; de bajo riesgo de incendio, derrames, emanación de olores y explosión. El movimiento de la mercadería se realiza con equipos medianos de hasta 10. Tn. Criterio general de localización: En depósitos integrados a actividades comerciales: áreas de usos mixtos localizados en red vial secundaria y/o principal. Depósitos no integrados a actividad comercial: Áreas relacionadas al transporte pesado. Colectoras.

**d.8.8 Depósitos 2**

Locales con superficie de uso (cubierta y descubierta) de entre 301 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para la construcción, el comercio mayorista y minorista del rubro alimenticio y del comercio en general. Generan ruidos, polvos y olores. El movimiento de la mercadería se realiza con equipos superiores a las 10. Tn. Criterio general de localización: Localización: Área relacionadas al transporte pesado. Colectoras.

**d.8.9 Depósitos 3**

Locales cuya superficie de uso (cubierta y descubierta) es mayor a 1.001 m<sup>2</sup>. En esta categoría se incluyen aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro, - excepto agroquímicos-. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. El movimiento de la mercadería se realiza con equipos superiores a las 10. Tn. Criterio general de localización: Uso de suelo industrial.

**d.8.10 Plantas de acopio de cereales y otros.**

Actividades asimilables al uso de suelo industrial Criterio general de localización: Asimilable a uso de suelo industrial, localizado en áreas de uso industrial.

#### **d.9 Servicios a las actividades Industriales.**

Actividades de mantenimiento, reparación, logística y otras relacionadas con los usos productivos. Aquellos servicios que por su complejidad y escala pueden generar incompatibilidades con el resto de los usos urbanos se categorizarán como asimilables al uso de suelo industrial. Criterio general de localización: Áreas de uso industrial.

#### **d.10 Infraestructura urbana.**

Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos. Criterio general de localización: localización en espacios de reserva para la infraestructura urbana. Se ajusta a normativas de los organismos competentes.

#### **d.11 Servicios de alojamiento temporario**

##### **d.11.1 Hoteles**

Establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, otros similares. Criterio general de localización: Área de usos mixtos. Red vial principal.

##### **d.11.2 Moteles**

Establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional. Criterio general de localización: Colectoras.

##### **d.11.3 Hoteles por hora**

Establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. Criterio general de localización: Colectoras.

##### **d.11.4 Residencias de alojamiento temporario**

Viviendas y/o unidades de propiedad horizontal destinadas a prestar servicios de alojamiento temporario no incluidos en el régimen de alquileres. Estos establecimientos deben contar con habilitación comercial y condiciones edilicias adecuadas y seguras para un servicio temporario de alojamiento equivalente a la categoría pensiones o superior. Criterio general de localización: Área de usos mixtos. En caso de estar integrada a un uso residencial: área residencial.

#### **d.10.4 Casas rurales**

Servicios de alojamiento integrados a establecimientos rurales. Comprende, como mínimo, servicio de habitación con baño privado y/o compartido, pensión completa (excluyendo las comodidades para uso exclusivo de los propietarios).

### **13.1.e Uso Productivo**

#### **e.1 Uso Industrial.**

Es el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral y la elaboración de productos agrícolas ganaderos.
- La producción de alimentos, que desarrolle un proceso productivo de gran escala.
- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material. Quedan exceptuados de este

uso, las panaderías, pizzerías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos con superficie de uso de hasta 500 m<sup>2</sup> y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

En función de la **Complejidad de la Actividad**, los usos industriales se clasifican del siguiente modo:

#### **e.1.1 Inocuas**

Las que, por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas. Superficie de uso de hasta 500 m<sup>2</sup> y logística de aprovisionamiento con vehículos de hasta 10 tn, sin acoplado. Deberán disponer de lotes que posibiliten amortiguación con el entorno inmediato, condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Áreas de usos mixtos. Red vial Principal.

#### **e.1.2 Tolerables**

Las que, por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas, o magnitudes, producen efectos controlables. Superficie de uso de hasta 1000 m<sup>2</sup> y logística de aprovisionamiento con vehículos de más de 10 tn. Deberán disponer de lotes que posibiliten amortiguación con el entorno inmediato, condiciones edilicias y de seguridad acorde al riesgo y molestias que generen. Criterio general de localización: Áreas industriales.

#### **e.1.3 Molestas**

Las que, por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo. Superficie de uso superior a los 1000 m<sup>2</sup> y logística de aprovisionamiento con vehículos de más de 10 tn. Criterio general de localización: Áreas de usos de suelo industrial.

#### **e.1.4 Peligrosas**

Actividades incluidas en el Decreto Provincial 2131, sujetas a la obtención de licencia ambiental. Criterio general de localización: Parque industrial.

#### **e.1.5 Usos asimilables al uso de suelo industrial.**

Corresponde a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables. Criterio general de localización: Localización en áreas de usos de suelo industrial.

#### **e.1.6 Usos Artesanal**

Es el conjunto de tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación, que tenga como finalidad la elaboración de productos mediante herramientas manuales. Superficie de uso de hasta 300 m<sup>2</sup> y logística de aprovisionamiento con vehículos de hasta 2000 kg Criterio general de localización: Áreas de usos mixtos. En caso que la actividad esté integrada a una residencia, su superficie de

uso no supere los 100 m<sup>2</sup> y los productos que maneje sean de baja peligrosidad de incendio, explosión y derrame podrán localizarse en áreas residenciales.

### **13.1.f Uso Agropecuario**

Se denomina así al uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Se clasifica de la siguiente manera:

#### **f.1.1 Quintas / Huertas Urbanas.**

Es aquel destinado a las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas de hasta los 10000 m<sup>2</sup>. Incluye producción florícola, horticola, frutícola, apícola, granja, no incluye criaderos de animales. Criterio general de localización: Áreas de uso rural, Áreas de Concertación, Zona urbanizable.

#### **f.1.2 Uso agropecuario intensivo**

Es aquel destinado a las explotaciones de tipo agropecuario en la Unidad Mínima Productiva y no mayor a las 100 ha. Incluye producción en invernaderos, y otras técnicas de producción intensiva. Criterio general de localización: Áreas de uso rural, Zona Urbanizable.

#### **f.1.3 Uso agropecuario extensivo.**

Es el que comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 100 hectáreas. Incluye producción ganadera, agraria extensiva y forestal. Criterio general de localización: Áreas de uso rural extrarradio.

#### **f.1.4 Producciones Agroecológicas.**

Práctica de Producción agropecuaria sujetas a restricciones de usos herbicidas químicos y otras prácticas con riesgo sobre la salud de la población próxima. Criterio general de localización: Áreas de uso rural con restricción de aplicación de agroquímicos. Zona Urbanizable.

#### **f.1.5 Feria Ganadera.**

Equipamiento de la actividad rural destinado a la exposición y venta de ganados. La actividad incluye y debe disponer las condiciones para los usos de logística de transporte de ganado y estacionamiento de vehículos pesados. Criterio general de localización: bordes urbanos, áreas rurales periféricas con accesibilidad desde la ruta y colectoras.

#### **f.1.6 Criaderos, Feedlot**

Prácticas de cría de aves y ganado en corral en escala industrial.

### **13.2 Encuadre**

Se establecen los siguientes criterios para la toma de decisiones:

#### **13.2.a. Usos No Tipificados**

En caso de que algún uso de suelo no esté explícitamente detallado en alguna de las categorías, se deberá proceder de la siguiente forma:

1. Tipificar por similitud a alguno de los detallados. Esta posibilidad será válida mientras mantengan niveles de complejidad similar y no involucren la generación de tránsito pesado.
2. Solicitar al Concejo Deliberante su incorporación a la presente ordenanza previo estudio técnico del mismo.

#### **13.2.b Más de un uso en una parcela.**

En caso que en una misma parcela se localicen usos diferentes se analizará de la siguiente manera:

1. En caso de usos diferentes en edificación indivisible: se analizará considerando las características del uso de mayor complejidad.
2. En caso de usos diferentes dentro de una misma parcela, en locales independientes: se analizará cada uso en particular en tanto el área tenga un CUF permitido mayor que uno (1).
3. Usos reglamentados por Leyes, decretos y otros

Para aquellos usos no residenciales que se encuadren en leyes y decretos provinciales, prevalecerá el cumplimiento de dichas normativas superiores a las de la presente ordenanza.

### **13.2.c. Edificaciones sin uso definido**

Las edificaciones sin uso determinado deberán ser consideradas de la siguiente manera:

1. Si resulta una unidad funcional se consignará en la instancia de otorgamiento del final de obra como: EDIFICACIÓN SIN USO DETERMINADO. En caso que se ubiquen en áreas o zonas que el uso residencial no está permitido no podrá ser destinada a tal fin. Para las habilitaciones comerciales y/o industriales, -en áreas habilitadas para tales usos-, deberá demostrar que cumplimenta con las condiciones edilicias acorde al uso pretendido.
2. Si es parte de una edificación mayor: se considerará como superficie de uso, de la actividad declarada para dicha edificación.

### **13.2.d Defectos en la redacción de la normativa**

En caso de que, en el detalle de usos dominante, complementario, condicionados y no permitidos de cada área existan inconsistencias, contradicciones y/o ausencia de definición sobre algún tipo de uso se recurrirá a efectos de resolver esa situación a lo detallado en la Clasificación General (art 12) y en tipos de usos de suelo (art 13).

### **13.2.e Uso no permitidos en el radio municipal y extra radio**

El siguiente detalle es de aplicación a todas las áreas del radio municipal y las del extra radio; indica los usos **NO PERMITIDOS** independientemente a que estén o no consignados como tal en cada área:

1. **Conjuntos Inmobiliarios**; urbanizaciones de acceso controlado y otros tipos que impliquen loteos residenciales igual o superior a los 10.000 m<sup>2</sup> cuyos límites son resueltos con cercos de seguridad e ingresos restringidos.
2. **Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados de gran escala, Comercios minoristas en general de gran escala**, cuya superficie de uso (cubierta y descubierta) sea igual o superior a los 1000 m<sup>2</sup>.
3. **Criaderos intensivos de animales (feedlot)**, excepto aquellos criaderos de abastecimiento familiar autorizados por las normativas bromatológicas.
4. **Depósito y venta de productos agroquímicos** y otros de alta peligrosidad de contaminación y/o incendio.
5. **Depósito de envases de agroquímicos usados**

### **13.1.g Localización de usos en relación al tipo de vía**

#### **g.1 Sobre RED VIAL PRINCIPAL (RVP)**

1. Los usos condicionados permitidos en particular en cada área, podrán localizarse en lotes con frente a vías principales, salvo que se detalle otro tipo de restricción.

2. Las actividades a localizarse sobre calles principales están condicionadas en su abastecimiento a camiones sin acoplado, de dos ejes, de hasta diez toneladas (10 tn) de carga.
3. Las actividades a localizarse sobre calles principales que generen demanda de estacionamiento de vehículos, deberán disponer del espacio de estacionamiento propio para el 100% de la misma.

#### **g.2 Sobre RED VIAL SECUNDARIA (RVS)**

1. Los usos condicionados permitidos en particular en cada área podrán localizarse en lotes con frente a vías secundarias.
2. Las actividades a localizarse sobre calles secundarias están condicionadas en su abastecimiento a camiones sin acoplado, de dos ejes, de hasta cinco toneladas (5 tn) de carga.
3. Las actividades a localizarse sobre calles secundarias que generen demanda de estacionamiento de vehículos, deberán disponer del espacio de estacionamiento para el 50% de la misma como mínimo.

#### **g.3 Sobre RED VIAL TERCIARIA (RVT)**

1. Los usos condicionados no están permitidos en lotes con frente a vías terciarias.
2. Las actividades a localizarse sobre calles terciarias están condicionadas en su abastecimiento mediante transporte de hasta dos toneladas (2 tn) de carga.
3. En calles terciarias no se admitirá la localización de actividades demandantes de estacionamiento. De surgir alguna demanda de localización deberá ser analizada en particular.

#### **g.4 Sobre Colectoras**

Los usos condicionados con demanda de abastecimiento con camiones de más de diez toneladas podrán localizarse en lotes con acceso desde las colectoras.

#### **g.5 Sobre calles Semi Peatonales**

1. No se admiten usos condicionados en lotes con acceso por calles semi peatonales
2. No se admiten en calles semi peatonales usos que demanden transporte de carga superior a los mil kilogramos (1000 kg).

### **ARTÍCULO 14. URBANIZACIÓN DEL SUELO**

#### **14.1 Condiciones para Urbanizar**

El DEM podrá otorgar el permiso de urbanización en los siguientes casos:

1. Fracciones de suelo dentro de la Zona Urbana que resuelvan vacíos urbanos.
2. Fracción de suelos localizadas en Zonas Urbanizables del radio municipal con condiciones para pasar a Urbana.

#### **14.2 Tipos de Urbanización**

Se consideran los siguientes tipos de urbanización:

##### **2.a Urbanizaciones de usos mixtos**

Resultan urbanizaciones que contemplan

1. El trazado de calles principales y/o secundarias, y terciarias.
2. Subdivisión con el 20% de lotes o más, con superficies superiores al lote mínimo.

En esta categoría podrán subdividirse un lote o un conjunto de lotes que superen los treinta mil m<sup>2</sup> de superficie bruta.

## **2.b Urbanizaciones residenciales**

Resultan urbanizaciones con

1. Trazado de calles terciarias
2. Fraccionamiento de suelo igual al mínimo.

En esta categoría podrán subdividirse un lote o un conjunto de lotes de hasta treinta mil m<sup>2</sup> de superficie bruta

## **2.c Urbanizaciones de interés social**

Resultan urbanizaciones destinadas a resolver el acceso a la vivienda a sectores de bajos recursos. Preferentemente se deberán acotar a fraccionamientos de suelo inferiores a los treinta mil m<sup>2</sup> de superficie bruta.

## **2.d Urbanización simple o subdivisión**

Resultan las urbanizaciones que no realizan apertura de calles. No podrá superar los diez mil metros cuadrados.

## **2.e Urbanizaciones Industriales**

Resultan los fraccionamientos destinados al uso industrial. Deberán localizarse en las áreas definidas para este uso en el COU-SB. Cuando la urbanización destinada a este fin sea de cinco (5) hectáreas o más deberán conformarse bajo la normativa de Parque Industrial (ley provincial N° 7255 y modificatorias).

## **2.f Urbanizaciones no permitidas**

Las tipologías de urbanización:

1. Barrios cerrados
2. Barrios abiertos con acceso controlado
3. Otras que impliquen dentro del tejido urbano polígonos con cerramiento perimetral y acceso controlado bajo el régimen de propiedad horizontal

No están permitidas. No se incluye en esta categoría a los Parques Industriales.

## **14.3 Trazado y Cesión de superficies destinadas a apertura de vías**

El trazado de vías deberá respetar los siguientes criterios:

1. Deberán materializar la traza de calles principales y secundarias establecidas en el presente CPU.SB
2. Las urbanizaciones con frente a la Ruta Provincial N° 24 deberán materializar la calle colectora de 12,00 m de ancho (art 12 Ley 4146)

Será obligatoria la cesión al Dominio Público Municipal, la o las superficies correspondientes al trazado de las vías.

## **14.4 Cesión de superficies destinada a equipamientos comunitarios y espacios verdes.**

La cesión de superficies destinadas a equipamiento comunitario y espacios verdes se hará teniendo en cuenta la siguiente consideración:

1. La superficie a ceder con este destino se calculará sobre un porcentaje de la superficie neta del loteo; resultante de descontar a la superficie bruta o total, la que se cederá para aperturas de vías (14.3).

2. El DEM podrá condicionar la localización y características de la fracción de suelo a ceder a partir de los objetivos, proyectos estratégicos, planes de detalle.

Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de lote, conforme a la siguiente escala:

1. **Loteos de hasta una hectárea (1 ha).** Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea igual o menor a una hectárea (10.000m<sup>2</sup>), el porcentaje de la superficie a donar será: cero por ciento (0,00%).
2. **Loteos mayores a una hectárea (1 ha) y menor a tres hectáreas (3 ha).** Cuando la superficie a Urbanizar Lotear o Subdividir, sea igual o mayor a una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>), y menor a tres hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>) el porcentaje de la superficie a ceder será: cinco por ciento (5,00%) de la superficie neta.
3. **Loteos mayores a tres hectáreas (3 ha).** Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea igual o mayor a tres hectáreas. (30.000 m<sup>2</sup>), el porcentaje de la superficie a ceder será del diez por ciento (10,00 %) de la superficie neta.

#### **14.5 Dotación de infraestructura básica para urbanizar**

En toda urbanización será obligatoria la dotación de los siguientes servicios:

1. Provisión de agua corriente potable.
2. Energía Eléctrica domiciliaria con cableado subterráneo.
3. Alumbrado público.
4. Red de gas en los sectores con factibilidad.
5. Red de cloacas en los sectores con factibilidad.
6. Señalética urbana.
7. Arbolado de calles y parqueización de espacios verdes.
8. Cordón cuneta.

#### **14.6 Amanzanamiento**

El amanzanamiento de las nuevas urbanizaciones deberá respetar los siguientes criterios:

1. La superficie de la manzana no será menor de cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados (4250m<sup>2</sup>) y el lado mínimo no podrá ser inferior a los cuarenta y cinco metros (45).
2. Deberá darse continuidad a las calles principales y secundarias que el CPU-SB define, según se detalla en Anexo III.
3. Los cruces y empalmes de calles deberán efectuarse como máximo cada cien metros (100) preferentemente en Ángulo recto, salvo que las dimensiones del área a fraccionar o el trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos.
4. En caso de que se justifique el aprovechamiento racional del fraccionamiento podrán materializarse cruces de calles hasta ciento cincuenta metros (150).
5. En amanzanamientos que supere una hectárea (1 ha), se podrán trazar calles sin salida

#### **14.7 Lote Mínimo**

A partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, los futuros fraccionamientos del suelo deberán ajustarse al Lote Mínimo (L.MIN) que se establecen en cada área. El L.MIN resulta la menor fracción a la que se puede subdividir, pudiendo bajo causa justificada modificarse hasta un

cinco por ciento y en tanto cumpla con dos de las tres condiciones que lo definen: frente mínimo, fondo mínimo o superficie mínima.

En urbanizaciones de interés social se podrá optar por lotes de siete (7,00) metros de frente y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En los lotes de esquina se considera frente mínimo al lado menor y fondo al mayor.

Los lotes de forma irregular el frente mínimo será el que de acceso al lote y el fondo el lado menor.

#### **14.8. Red Vial**

En ANEXO III se detalla el plano con la clasificación de vías. En ANEXO V Se detallan los perfiles de cada tipo de vía a trazarse en nuevas urbanizaciones.

Las vías se clasifican en los siguientes tipos:

##### **8.a PRINCIPAL (RVP)**

Resultan las calles de acceso desde la ruta y de interconexión entre sectores. El ancho de calzada será de veinte metros (20,00).

##### **8.b SECUNDARIAS (RVS)**

Resultan las calles que interconectan barrios o subsectores. El ancho de calzada será de dieciocho metros (18,00)

##### **8.c Terciarias (RVT)**

Resultan las calles de acceso a vivienda, comercios y servicios de pequeña y micro escala. El ancho de calzada será de quince metros (15,00)

Las calles terciarias sin salida no podrán superar los cincuenta metros (50,00) de largo. Deberán disponer de una rotonda de veintisiete metros de diámetro (27,00) en el extremo cerrado.

##### **8.d Colectoras**

Resultan las calles paralelas a la ruta provincial que dan accesibilidad a los lotes con frente a la misma. El ancho de calzada será de doce metros (12,00).

Todos los lotes con frente a la ruta provincial deberán rectificar su línea municipal a los efectos del trazado de la calle colectoras. La vereda se materializará en el frente a los lotes con un ancho de dos metros (2,00)

##### **8.e Vías la circulación de tránsito pesado**

Resultan las vías destinadas para la circulación del tránsito pesado de camiones con destino u origen en las áreas de uso industrial.

##### **8.f Semi Peatonales**

Resultan las calles terciarias de las áreas de baja y muy baja densidad. El ancho de calzada será de quince metros (15,00)

En urbanizaciones a realizarse en las áreas de baja y muy baja densidad las calles terciarias podrán realizarse según el perfil de vía detallado en ANEXO V, semi peatonales.

La longitud de calles semi peatonales no podrá superar los doscientos metros (200 m) sin intersección con calles secundarias.

### **8.g Ciclo vías y Peatonales**

Resulta la red de sendas destinadas al tránsito peatonal, de bicicletas y otros Vehículos de Movilidad Personal (VMP).

Las ciclovías no se consideran vías de acceso a lotes.

### **8.h. Red vial existente**

La clasificación de vías dentro de la red vial existente, con perfiles ya consolidados resulta a los efectos del ordenamiento de los usos del suelo y de las correcciones de línea municipal para la materialización de la red de veredas en la medida que se concreten renovaciones totales y/o parciales de las edificaciones existentes.

## **14.9 Elementos configurantes del espacio público**

### **14.9.1. Tapiales, Cercas, Rejas, Fachadas ciegas**

1. En edificaciones nuevas y remodelaciones de edificaciones existentes, no se admite la construcción sobre línea municipal de cerramientos ciegos y/o rejas de más de 2.00m de altura y de más de 30,00 m de largo. En caso de requerirse el cerramiento, se deberá materializar retirado 1,00 m de la línea de edificación con un espacio verde entre la LM y el cerco.
2. En las áreas de usos mixtos y en las áreas residenciales, la tipología que resuelvan la edificación de un uso permitido mediante: galpón materializado con cerramiento verticales y horizontales de chapa; fachadas ciegas sin ventanas; serán considerados CASOS PARTICULARES SUJETOS A REVISIÓN POR EL ÁREA TÉCNICA. En los mismos se solicitará mayores retiros de edificación a los definidos para el sector u otras acciones que se considere en particular, como altura máxima de 4 metros.
3. En las áreas industriales y en particular las industrias localizadas dentro del tejido residencial predominante deberán materializar los cercos con frente a la vía pública retirados 1,00 m de la línea municipal (LM) con un espacio verde entre la LM y el cerco. La forestación de dicho sector será a cuenta de lo establecido en 14.9.3.
4. En los conjuntos habitacionales y urbanizaciones habitacionales la morfología de la tipología de vivienda no podrá repetirse en más de diez unidades de viviendas seguidas.

### **14.9.2 Ochavas**

En los predios de esquina es obligatorio y de utilidad pública la cesión gratuita de la superficie destinada a ochava. Este espacio se integra al espacio público de la calle. La dimensión y el trazado están determinadas por la unión de dos puntos que se obtienen al cortar la línea municipal concurrentes, a la distancia de:

- a. Para ángulos hasta 50°: 4mts
- b. Para ángulos entre 50° y 105°: 3mts
- c. Para ángulos mayores de 105°: 2mts

La dimensión de la ochava no puede ser menor a 3,50 m (tres con cincuenta metros) en la hipotenusa del triángulo formado por la intersección de ambas Líneas Municipales.

### **14.9.3 Veredas**

Las veredas son parte integrante del espacio público con las funciones específicas de:

1. Permitir la circulación peatonal

2. Resolver el espacio técnico para las infraestructuras
3. Disponer el espacio para el Arbolado urbano
4. Disponer el espacio para contenedores de residuos
5. Señalética
6. Rampas de accesibilidad para personas con discapacidad física
7. Otros equipamientos urbanos
8. Otras funciones, permanentes o esporádicas con autorización previa del Órgano Técnico.

En el caso de nuevas urbanizaciones, el diseño y ejecución de las veredas son responsabilidad del urbanizador bajo la aprobación del Municipio.

En los sectores ya urbanizados, en caso de que no estén concretadas será a cargo del municipio quien definirá si lo ejecuta por su cuenta o de manera descentralizada.

Para cada tipo de calle se definen los anchos mínimos de veredas. En aquellos casos que la distancia existente entre el cordón vereda y la línea municipal no se corresponda con el ancho previsto se deberá realizar un retiro por rectificación de ensanche de vereda. El mismo se implementará en la concreción de nuevas edificaciones, remodelaciones de edificaciones existentes que modifiquen en un 50% la superficie original de la construcción.

En los sectores que no esté materializado el cordón cuneta, será parte del trámite administrativo de obra la solicitud ante el Área Técnica de un certificado de nivel de vereda.

En los casos preexistentes en donde se invade la vereda con escalones, rampas, apertura de puertas sobre la vereda y otros componentes de la edificación privada, el propietario del inmueble deberá removerlos. El Área Técnica podrá estudiar soluciones alternativas frente a casos debidamente justificados. En el caso de molduras, balcones u otros elementos ornamentales típicos de arquitectura italianizantes se admitirán en tanto se encuentren en buen estado de conservación y no implique riesgo por desprendimientos. Los aleros, toldos, marquesinas preexistentes a la implementación de esta normativa se admitirán en tanto se encuentren en buen estado de conservación y no implique riesgo a los transeúntes.

El uso del espacio de vereda con actividades recreativas tales como extensión de bares, confiterías y restaurantes será admitido en tanto su uso sea permitido en el Área. El equipamiento debe ser removible y debe ser dispuesto preservando el espacio de circulación. En caso que la actividad supere las cinco mesas (5) se deberá presentar un proyecto de detalle al Área Técnica.

**No se admite el uso de la vereda como espacio de estacionamiento vehicular, depósito de materiales, residuos, u otro tipo de componente de índole privado.** Frente al mantenimiento de los mismos previa intimación de su retiro, éstos serán removidos por la autoridad competente. Los gastos de remoción serán a cargo del frentista o de quien sea el propietario.

Las veredas deben garantizar el libre tránsito de las personas, considerando en particular la seguridad de los niños, los ancianos y de las personas con discapacidades. En particular en las bocacalles se deberán realizar ensanches de veredas, reduciendo las calzadas, y colocando rampas o pasos peatonales a nivel.

### **Cazuelas, espacios verdes**

1. En veredas de calles de la red vial principal se dispondrá un espacio verde de un metro de ancho (1.00) tomado desde el Cordón Vereda.
2. En veredas de calles secundarias se dispondrán cazuelas de 0.80x0.80 m distanciadas a diez metros.
3. En las veredas de calles terciarias y semi peatonales se dispondrán de un espacio verde de ochenta centímetros de ancho (0.80) desde el cordón vereda.

#### **14.9.3 Arbolado urbano**

La presente se complementa a las normativas de tipos de árboles permitidos en el arbolado urbano, forma de plantación y otras, vigentes.

El arbolado urbano es la infraestructura verde indispensable para la regulación de los excedentes hídricos, la prevención a la conformación de islas de calor urbano y la mejora de las condiciones de habitabilidad del espacio público en las diferentes estaciones del año.

La concreción de esta infraestructura es responsabilidad del municipio, el cual podrá optar por tercerizarla bajo diferentes modalidades.

En las nuevas urbanizaciones, la concreción del arbolado hasta su configuración en árbol será a cargo del urbanizador. Se considera como arbolado mínimo: una planta por lote residencial.

En los emprendimientos de PH, el o los desarrollistas deberán concretar por su cuenta el arbolado urbano de su parcela y además plantar un árbol por cada unidad funcional del edificio. En caso de no disponer espacio dentro de la vereda, podrá plantar los árboles restantes en el lugar que el área Municipal, correspondiente a ambiente u obras, defina.

Los vecinos que edifiquen una nueva vivienda deberán plantar como mínimo un árbol, en caso de que no estén o falten en el frente de su propiedad.

El resto de usos del suelo no residenciales al momento de solicitar la habilitación deberán concretar la plantación de una cantidad de árboles equivalente al impacto de la actividad que van a desarrollar. La dirección de Ambiente o quien defina el DEM definirá los pasos administrativos.

#### **14.9.4 Señalética pública y privada, luminarias y otros equipamientos del espacio público.**

Todo elemento fijo a incorporar al espacio público sea de índole público o privado debe cumplimentar las condiciones de seguridad para el peatón y en particular las personas con movilidad reducida.

En caso de incluir instalaciones eléctricas, las mismas deberán cumplimentar las normas vigentes de Seguridad Eléctrica.

Es obligación de cada frentista colocar y mantener la numeración del domicilio en cercanía a la puerta de ingreso, a una altura como mínimo de 2.00 con respecto al nivel de vereda y en un tamaño mínimo de tipografía de 0.10 cm de alto.

#### **14.9.5 Estacionamiento vehicular en la vía pública**

Se permite el estacionamiento temporal en la vía pública de vehículos livianos. No se admite el estacionamiento en la calzada de vehículos de gran porte, vehículos de carga, colectivos de media y larga distancia.

#### **14.9.6 Ciclo vías**

En las calles de la red vial principal y red vial secundaria se podrá destinar un carril de 1.50 m de ancho para la circulación de bicicletas y otros rodados de baja velocidad de circulación.

#### **14.9.7 Plazas, parques, canteros, cortinas forestales**

San Basilio cuenta con plazas y parque conformado por:

1. Plaza San Martín,
2. Parque de la Estación del Ferrocarril
3. Plazoletas barriales.
4. Enfiladas de árboles

Su conservación y puesta en valor como espacios de la comunidad son parte de los objetivos del presente CPU.SB.

En dichos espacios se priorizará el arbolado y la superficie absorbente. Limitándose a un 50% la superficie impermeable.

Las superficies cubiertas destinadas a equipamientos, depósitos y usos comerciales y de servicios deberán resolverse como estructuras desmontables y no podrán exceder el cinco por ciento (5%) de la superficie del predio.

Los barrios en consolidación y los nuevos barrios deberán disponer de sus plazas localizadas en lo posible en las fracciones en donde ya exista vegetación desarrollada. Dichas plazas deberán concretarse como espacios polivalentes, accesibles, integradores de la comunidad.

Mediante el arbolado público se materializarán Cortinas Forestales con las especies más indicadas para este fin. Estas cortinas podrán ser complementadas con las forestaciones de los campos linderos previstas en la Ley Provincial 10467 Plan Provincial Agroforestal.

### **Artículo 15. SUBDIVISIÓN DEL RADIO MUNICIPAL y EXTRA RADIO**

#### **15.1 Dentro del radio municipal**

##### **1.a Dentro de las Zonas Urbana y Urbanizable**

1. Grandes equipamientos
2. Corredor San Martín
3. Área Central de Usos Mixtos
4. Barrios de Usos Mixtos
5. Barrios Residenciales
6. Usos relacionados al transporte pesado
7. Industrias en tejido residencial
8. Corredor Industrial 1
9. Corredor Industrial 2
10. Loteo Municipal de Promoción Industrial
11. Feria Ganadera
12. Infraestructura Urbana
13. Área de Concertación

##### **1.b Dentro de la Zona No Urbanizable**

14. Reserva Natural del ferrocarril

- 15. Área Rural Agroecológica
- 16. Area Rural /Industrial

### 15.2. EXTRA RADIO

- 17. Industrias fuera del Radio Urbano
- 18. Urbanización fuera del radio
- 19. Rural extraradio.

## ARTÍCULO 16 PARÁMETROS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO POR ÁREA

### 16.1 Grandes Equipamientos

Resultan polígonos dentro del área urbanizada de gran envergadura destinados a actividades sociales, deportivas, culturales y otros servicios para la comunidad. Para cada uno de estos polígonos se deberán elaborar Planes de Detalle a efectos de armonizar los requerimientos de usos y ocupación de la actividad con el tejido urbano en el que se insertan.

#### 16.1.1 Ubicación

- a. Instituto Secundario Juan Bautista Alberdi:  
Parcelas con nomenclatura catastral N° 2406570102124001 y 2406570102124002
- b. Club Atlético San Basilio  
Parcela con nomenclatura catastral N° 2406381720164500
- c. COSBaL Cooperativa de Obras y S.P. de San Basilio:  
Fracción de parcela con nomenclatura catastral N° 2406381720174700 cuyas coordenadas de vértice son las siguientes:

Punto	x	y
1	4377169,087	6293807,084
2	4377326,649	6293754,865
3	4377289,306	6293641,303
4	4377131,338	6293694,084

- d. Espacios Deportivos en Urbanización 133 lotes (Loteo "Ex Braida"):  
Fracciones de la Parcela con nomenclatura catastral N° 2406570101021102

#### 16.1.2 Uso del Suelo

##### a. Uso Dominante:

Equipamientos educativos (c.1)  
Equipamiento Social y Deportivo y cultural  
Servicios Centrales (d.2)

##### b. Uso Complementario:

Comercio Minorista de Comestibles y artículos asociados de Micro y Pequeña escala (b.1.1, b.1.2)  
Servicios Gastronómicos micro, pequeña y mediana escala (d.3.1, d.3.2, d.3.3)

##### c. Usos Condicionados:

Vivienda Temporaria (a.3). Únicamente destinadas al personal con dependencia en la institución.

Servicios de Seguridad (10.3.4.5) Relacionados a los usos Dominantes.  
Servicios gastronómicos de gran escala (d.4). Condicionado al Plan de Detalle.  
Servicios recreativos nocturnos (d.4). Condicionado al Plan de Detalle.  
Infraestructura urbana (d.10). Condicionado al Plan de Detalle.  
Servicios de alojamiento temporario (d.10). Condicionado al Plan de Detalle.

**d. Usos No Permitidos:**

Vivienda Unifamiliar (a.1)  
Vivienda Multifamiliar (a.2)  
Conjunto de Vivienda (a.4)  
Urbanización Habitacional (a.5)  
Comercio minorista de comestibles y artículos asociados de, mediana ( b.1.3,)  
Comercio minorista incómodo y/o peligroso (b.2.4)  
Comercio minorista en general ( b.2.4)  
Comercio Mayorista en general (b.2.5)  
Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6)  
Farmacias (b.2.7)  
Equipamientos sanitarios para atención de personas (c.2)  
Equipamiento sanitario para atención de animales sujeto a normativa del SENASA (c.3)  
Equipamiento Religioso (c.5)  
Servicios básicos y generales (d.1)  
Servicios Fúnebres (d.5)  
Servicio del automotor (d.7)  
Servicio de carga y logística de transporte (d.8)  
Servicios de actividad industrial (d.9)  
Usos productivos (13.1.e)

**16.1.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): A definir en el Plan de Detalle.  
b. Factor de Ocupación Total (FOT): A definir en el Plan de Detalle.  
c. Altura Máxima: A definir en el Plan de Detalle.  
d. Cantidad de plantas: A definir en el Plan de Detalle.  
e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 2,50 m de ancho.  
f. Retiro de frente: 5,00 m  
g. Retiros Laterales: 5,00 m  
h. Retiro de Fondo: - m  
i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica  
j. Superficie de suelo absorbente (SAS): A definir en el Plan de Detalle.

**16.1.4 Fraccionamiento del suelo**

a. Manzanas:  
a.1 Dimensión Mínima: A definir en el Plan de detalle  
a.2 Superficie Mínima: A definirá en el Plan de detalle  
Lado mínimo: A definirá en el Plan de detalle  
a.2 Superficie Mínima: A definir en el Plan de detalle  
b. Lote:

Frente: A definir en el Plan de detalle

Fondo: A definir en el Plan de detalle

b.2 Superficie Mínima: A definir en el Plan de detalle

16.1.5 Estacionamiento

Dentro del Plan de Detalle de cada equipamiento se determinará la demanda de estacionamiento y la superficie a destinar para resolver la misma.

### **16.2 Corredor San Martin**

Resultan los lotes con frente al Bv. San Martin que conecta la Plaza San Martin con el Parque del Ferrocarril.

#### **16.2.1 Ubicación**

Lotes con frente a Av. San Martin entre calle C Coego y 9 de Julio; Lotes con frente a calle Alberdi, Avellaneda, Remigio Coego en el perímetro de la Plaza San Martín.

#### **16.2.2 Uso del Suelo**

##### **a. Uso Dominante**

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Comercio minorista en general micro, pequeña y mediana escala (b.2)

Servicios centrales (d.2)

##### **b. Uso Complementario**

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Comercio minorista de comestibles y artículos asociados de micro, pequeña y mediana escala (b.1)

Farmacias (b.2.7)

Equipamientos educativos (c.1)

Equipamiento sanitario de personas de baja complejidad (c.2.1)

Equipamiento sanitario de atención de animales de baja complejidad (c.3.1)

Equipamientos sociales y deportivos de pequeña escala (c.4.1)

Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (c.5.1)

Servicios básicos y generales (d.1)

Servicios gastronómicos pequeña y mediana escala (d.3.2, d.3.3)

Servicios de seguridad (d.6)

Hoteles (d.10.1)

##### **c. Uso Condicionado**

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Sujeto a evaluación en emprendimientos de mediana escala (500 m<sup>2</sup> de superficie de uso)

Playas de estacionamiento (d.7.8). Sujeto al Plan de Detalle del Corredor San Martín.

Depósito tipo 1 (d.8.7). Solamente si están integrados a usos Dominantes y Complementarios

##### **d. Uso No Permitidos**

Conjunto de Vivienda (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Comercio Mayorista en general (b.2.5)

Equipamientos sanitarios para atención de personas Media y Alta Complejidad (c.2.2, c.2.3)

Equipamiento sanitario para atención de animales sujeto a normativa del SENASA de mediana y alta complejidad (c.3.2, c.3.3)  
Equipamiento social, deportivo y cultural de mediana y gran escala (c.4.2/3)  
Equipamiento Religioso de gran escala (c.52/3)  
Servicios gastronómicos de gran escala (d.3.4)  
Servicios recreativos nocturnos (d.4)  
Servicios Fúnebres (d.5)  
Servicio al automotor (d.7) excepto playas de estacionamiento  
Deposito tipo 2 y 3 (d.8.8/9)  
Planta de acopio de cereales y otros (d.8.10)  
Servicios de actividades industriales (d.9)  
Infraestructura urbana (d.10)  
Moteles (d.10.2)  
Hoteles por Hora (d.10.3)  
Casas Rurales (d.10.4)  
Usos Productivos (13.1.e)

### **16.2.3 Ocupación del suelo**

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%  
Factor de Ocupación Total (FOT): 1.5  
Altura Máxima: 12,00 m  
Cantidad de plantas: Pb, 1ro, 2do, 3er piso  
Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 3,00 m de ancho.  
Retiro de frente:  
En PB y 1er piso: sin retiro de frente  
En 2do y 3er piso: 3,00 m  
Retiros Laterales: 1.5 m en usos condicionados  
Retiro de Fondo: -.  
Cantidad de Unidades funcionales (CUS): sin restricción máxima de unidades.  
Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

### **16.2.4 Fraccionamiento del suelo**

#### **a. Manzanas:**

a.1 Dimensión Mínima: Se mantiene la manzana existente  
a.2 Superficie Mínima: Se mantiene la manzana existente

#### **b. Lote Mínimo:**

Frente: 10.00  
Fondo: 30.00  
b.2 Superficie Mínima: 300 m<sup>2</sup>

### **16.2.5 Estacionamiento**

1. En edificios de propiedad horizontal: 1 cochera por unidad de departamento
2. En el resto de actividades no residenciales de superficie útil igual o superior a los 500 m<sup>2</sup>: 10% de la superficie del lote.

### **16.3 Área Central de Usos Mixtos**

Resulta el área fundacional y el sector con mayor consolidación. Es un sector a promover la renovación y densificación a efectos de:

- Ordenar los usos,
- Optimizar la infraestructura disponible,
- Promover la mixtura de usos,
- Promover el desplazamiento por medios no vehiculares.

#### **16.3.1 Ubicación**

Manzanas y lotes comprendidos entre calles 25 de Mayo y 9 de julio; French, Alte. Guillermo Brown, Carlos Pellegrini. El eje de estas calles define el límite de esta área con las circundantes.

#### **16.3.2 Usos del Suelo**

##### **a. Uso Dominante:**

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Conjunto de Viviendas (a.4)

Servicios Centrales (d.2)

##### **b. Uso Complementario**

Comercio minorista de comestibles y artículos asociados de micro, pequeña y mediana escala (b.1)

Comercio minorista en general micro, pequeña y mediana escala (b.2)

Farmacias (b.2.7)

Establecimientos educativos públicos (c.1)

Equipamiento sanitario de personas de baja y mediana complejidad (c.2.1/2)

Equipamiento sanitario de atención de animales de baja complejidad (c.3.1)

Equipamientos sociales y deportivos y cultural de pequeña escala (c.4.1)

Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (c.5.1/2)

Servicios básicos y generales (d.1)

Servicios gastronómicos de micro, pequeña y mediana escala (d.3.1/2/3)

Servicios de seguridad (10.3.4.5)

Playas de estacionamiento (d.7.8)

Agencias de remises y taxis (d.8.2)

Hoteles, moteles (d.10.1/2)

Residencias de alojamiento temporario (d.10.4)

##### **C. Uso Condicionado**

Urbanización Habitacional (a.5). Condicionada a urbanizaciones de usos mixtos (14.2.a)

Comercio minorista incómodo y/o peligros. Sujeto a estudio de cada caso en particular.

Comercios minoristas con proceso de producción integrados (b.2.6). Condicionado a análisis en particular para los casos de mediana escala (500 m<sup>2</sup> de superficie de uso).

Equipamiento deportivo, social y cultural de mediana escala (c.4.2). Condicionado a análisis en particular.

Servicios recreativos nocturnos (d.4) Condicionado a análisis en particular.

Servicios fúnebres (d.5). Condicionado a análisis en particular.

Talleres de mecánica liviana, electricidad del automotor, gomerías, cambio de aceite, lavaderos de vehículos livianos (hasta 1000 kg de carga) y otros (d.7.1). Condicionados a localizarse en predios con espacio para resolver la amortiguación con los linderos.

Depósito tipo 1(d.8.7). Solamente si están integrados a usos Complementarios localizados en red vial principal y/o secundaria.

Taller de mecánica liviana, gomerías (10.3.4.6.1). Condicionado a localizarse en red vial principal y/o secundaria.

Infraestructura Urbana (d.10). Condicionado a análisis en particular.

Usos Industriales Inocuos (e.1.1). Condicionado a que su superficie de uso no supere los 300 m<sup>2</sup> y a estar asociado a un uso residencial y/o comercial minorista.

Usos Artesanales (e.1.6). Condicionado a estar asociado a un uso residencial y/o comercial minorista.

#### **D. Uso no Permitido**

Comercio Mayorista en general (b.2.5)

Equipamientos sanitarios para atención de personas y Alta Complejidad (b.2.5.3)

Equipamiento sanitario para atención de animales sujeto a normativa del SENASA de mediana y alta complejidad (10.3.3.3.2/3)

Equipamiento social y deportivo y cultural de gran escala (c.4.3)

Equipamiento Religioso de gran escala (c.5.3)

Taller de mecánica integral (d.7.2)

Taller de reparación de grandes equipos (d.7.3)

Taller de chapa y pintura (d.7.4)

Desarmaderos y depósitos de chatarras (d.7.5)

Estaciones de Servicios (d.7.6)

Lavadero de camiones y Máquinas agrícolas (d.7.7)

Playas de estacionamiento

Servicio de carga y logística de transporte (d.8) excepto agencias de taxis y remises y Depósito 1.

Hoteles por Hora (d.10.3)

Casas Rurales (d.10.4)

Usos Industriales Tolerables, Molestos, Peligrosos (e.1.2/3/4)

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

Uso Agropecuario (e.2)

#### **16.3.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%

b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1

c. Altura Máxima: 9.00 m

d. Cantidad de plantas: Pb, 1ro, 2do,

e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 3,00 m de ancho.

f. Retiro de frente:

En PB y 1er piso: sin retiro de frente

En 2do piso: 3,00 m

g. Retiros Laterales: 1.5 m en usos condicionados

h. Retiro de Fondo: -

- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): sin restricción máxima de unidades.
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

#### **16.3.4 Fraccionamiento del suelo**

a. Manzanas:

a.1 Dimensión Mínima: Se mantiene la manzana existente

a.2 Superficie Mínima: Se mantiene la manzana existente

b. Lote Mínimo:

Frente: 10,00 m

Fondo: 30,00 m

b.2 Superficie Mínima: 300 m<sup>2</sup>

#### **16.3.5 Estacionamiento**

5.1 En edificios de propiedad horizontal: 1 cochera por unidad de departamento

5.2 En el resto de actividades no residenciales de superficie útil igual o superior a los 500 m<sup>2</sup>: 10% de la superficie del lote.

### **16.4 Barrios de Usos Mixtos**

Corresponde a los barrios residenciales consolidados y en proceso de consolidación, barrios de planes de vivienda, localizados en la periferia del Área Central de Usos Mixtos

#### **16.4.1 Ubicación**

Polígono comprendido entre 25 de mayo, Av. Lorenzo Berardo, Alte Guillermo Brown, CSN. No incluye el polígono de Grandes Equipamientos de CosBal. Polígono comprendido entre calles 9 de Julio, Colectora Ruta Prov. N° 24, Av. Sabatini, Calle SN.

Los ejes de calles dividen el área con sus colindantes.

Lotes con Nomenclatura Catastral N°

2406570102041100	2406570102041101	2406570102041102	2406570102041004
2406570102041005	2406570102041006	2406570102041007	2406570102041008
2406570102041009	2406570102041010	2406570102041011	2406570102041012
2406570102119100	2406570102119101	2406570102119102	2406570102119103
2406570102119104	2406570102119105	2406570102119106	

#### **16.4.2 Usos del Suelo**

a. Uso Dominante

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Conjunto de Viviendas (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

**b. Uso Complementario**

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados de Micro y Pequeña escala (b.1.1/2)

Comercios minoristas en general de Micro y Pequeña escala (b.2.1/2)

Farmacias (b.2.7)

Equipamientos educativos (13.1.c)

Equipamientos sanitarios para atención de personas de baja complejidad (c.2.1)

Equipamientos sanitarios para atención de animales de baja complejidad (c.3.1)

Equipamiento social deportivo y cultural de pequeña escala (c.4.1)

Equipamientos religiosos de pequeña escala (c.5.1)

Servicios básicos y generales (d.1)

Servicio gastronómico de micro escala (d.3.1)

Residencia de alojamiento temporario (d.10.4)

### **c.Usos Condicionados**

Vivienda Multifamiliar (a.2). Condicionado a la dotación de servicios de cloacas

Vivienda Temporaria (a.3). Condicionada a ser parte de un uso complementario y/ o condicionado aceptado en el área.

Comercio minorista de comestibles y artículos asociados de mediana escala (b.1.3). Condicionado a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Comercios minoristas en general de mediana escala. (b.2.3). Condicionado a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Comercios minoristas incómodos y/o peligrosos (b.2.4). Condicionados a superficies de uso de hasta 100 m2.

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a superficie de uso de micro escala (100 m2)

Equipamientos sanitarios para atención de personas de mediana complejidad (10.3.3.2.2). Condicionado a localizarse en calles Principales y/o secundarias

Equipamientos religiosos. De mediana escala (c.5.2). Condicionado a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Servicios Centrales. (d.2). Condicionado a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Servicios Gastronómicos de mediana escala (d.3.3). Condicionado a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Servicios de seguridad de menor complejidad (d.6). Sujeto a análisis en particular.

Talleres mecánica liviana, gomerías (d.7.1) Condicionado a estar integrados a un uso residencial y con una superficie de uso de hasta 100 m2.

Playa de estacionamiento de vehículos (d.7.8). Condicionado a superficies de uso de hasta 500 m2

Agencias de remises y taxis (d.8.3). Condicionado a superficies de uso de hasta 500 m2.

Depósitos 1 (d.8.7) Condicionado a localizarse como parte de una actividad complementaria

Infraestructura urbana (d.10). Condicionado al plan de Infraestructura para la dotación de servicios al sector.

Hoteles (d.10.2) Condicionado a superficies de uso de hasta 500 m2

Uso Industrial Inocua (e.1.1) Condicionado estar integrada a un uso residencial y/o comercial, con una superficie de uso de hasta 300 m2

Usos artesanales (e.1.6) Condicionadas a estar integrada a un uso residencial y/o comercial, con una superficie de uso de hasta 300 m2.

Huertas Urbanas (e.4.1). En lotes sin dotación de infraestructura con superficies de 1 ha o más.

### **d.Usos No Permitidos**

Comercios minoristas y /o peligrosas (b.2.4) de superficie de uso de más de 100 m2

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a superficie de uso superior a los 100 m<sup>2</sup>

Comercios mayoristas en general (b.2.5)

Equipamientos sanitarios para atención de personas de alta complejidad (c.2.3)

Equipamientos sanitarios para atención de animales de mediana complejidad (c.3.2).

Equipamiento social, deportivo y cultural de mediana y gran escala (c.4.2/3)

Equipamiento religioso de gran escala (c.5.3)

Servicios gastronómicos de gran escala (d.3.3)

Servicios recreativos nocturnos (d.4)

Servicios fúnebres (d.5)

Talleres de mecánica integral (d.7.2)

Talleres de reparación de grandes equipos, camiones, máquinas agrícolas, gomerías para vehículos de gran porte y otras. (d.7.3)

Talleres de Chapa y Pintura, y otras actividades incompatibles con el entorno residencial. (d.7.4)

Desarmaderos y depósitos de chatarras (d.7.5)

Estaciones de servicios (d.7.6)

Lavaderos de camiones y máquinas agrícolas (d.7.7)

Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia. (d.7.9)

Servicios de transporte de baja complejidad (d.8.3)

Servicios de transporte con equipos pesados. Empresas de mudanzas, correos, servicios de transporte de mercancías y otros que involucre equipos de más de 10 tn. (d.8.4)

Servicios de transporte de ganados, cereales, combustibles y otros insumos con riesgo y/o molestia (d.8.5)

Estación de Colectivos de Media y Larga distancia (d.8.6)

Depósito 2 y 3 (d.8.8/9)

Plantas de acopio de cereales y otros (d.8.10)

Servicios a las actividades Industriales (d.8.11)

Moteles (d.10.2)

Hoteles por hora (d.10.3)

Casas Rurales (d.10.4)

Uso Industrial Tolerable, Molesta y Peligrosa (e.1.2/3/4)

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

Uso agropecuario intensivo y extensivo (e.2.2/3)

#### **16.4.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- c. Altura Máxima: 6.00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso.
- f. Retiro de frente: 1,00 m
- g. Retiros Laterales: 1,5 m en usos condicionados.
- h. Retiro de Fondo: -
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 2 unidades
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

#### **16.4.4 Fraccionamiento del suelo**

**a. Manzanas:**

- a.1 Dimensión Mínima: 45 m
- a.2 Superficie Mínima: 4250 m<sup>2</sup>
- b. Lote Mínimo:
- Frente: 10.00
- Fondo: 20.00
- b.2 Superficie Mínima: 200 m<sup>2</sup>

**16.4. 5 Estacionamiento**

- 5.1 Viviendas unifamiliares, Conjuntos de Viviendas: Una Unidad de estacionamiento por vivienda.
- 5.2 Resto de usos no residenciales superiores a los 500 m<sup>2</sup>: 10% de la superficie del lote.

**16.5 Barrios Residenciales**

Corresponde a las urbanizaciones de interés social destinadas a facilitar el acceso a la vivienda propia y a urbanizaciones destinadas al uso residencial.

**16.5.1 Ubicación**

Manzanas al norte del cuadro de la estación del FFCC identificadas con los números: 010, 011, 015, 017, 018, 020.

Parte de la manzana 021 fraccionada con la urbanización de 133 lotes

Lotes con nomenclatura catastral N° 2406570101021102, 2406570101033002

Manzanas en el sector sur colindante con la colectora sur de la ruta provincial N°24 con nomenclatura catastral N° 103, 116.

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406570102050100	2406570102050101	2240657010205010 2	2406570102050103
2406570102050104	2406570102050105	2406570102050106	2406570102050107
2406570102050108	2406003830553200		

**16.5.2 Usos del Suelo**

**a. Uso Dominante**

- Vivienda Unifamiliar (a.1)
- Conjunto de Vivienda (a.4)
- Urbanización habitacional (a.5)

**b. Uso Complementario**

- Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados de micro y pequeña escala (b.1.1/2)
- Comercios minoristas en general de micro y pequeña escala (b.2.1/2)
- Equipamientos educativos (c.1)
- Equipamientos sanitarios para atención de personas de baja complejidad (c.2.1)
- Equipamiento social, deportivo y cultural de pequeña escala (c.4.1)
- Equipamientos religiosos de pequeña escala (c.5.1)
- Servicio gastronómico de micro escala (d.3.1)

Residencia de alojamiento temporario (d.10.4)

**c. Uso Condicionado**

Vivienda Multifamiliar. (a.2) Condicionado al CUS del área.

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados mediana escala (b.1.3). Condicionados a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Comercios minoristas en general de mediana escala (b.2. 3). Condicionados a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a estar integrado con un uso residencial y con superficie de uso de micro escala (100 m2).

Equipamientos sanitarios para atención de personas de mediana complejidad (c.2.2) Condicionados a localizarse en calles principales y/o secundarias.

Servicios básicos y generales (d.1). Condicionado a estar integrado con un uso residencial y con una superficie de uso de hasta 100 m2.

Servicios de seguridad de menor complejidad (d.6). Sujeto a análisis en particular.

Talleres de mecánica liviana, electricidad del automotor, gomerías, cambio de aceite, lavaderos de vehículos livianos (d.7.1). Condicionado a estar integrados a un uso residencial y con una superficie de uso de hasta 100 m2.

Agencias de remises y taxis (d.8.3) Condicionada a superficie de uso de hasta 100 m2

Usos Artesanal (e.1.6). Condicionado a actividades de muy baja complejidad integrados al uso residencial. Con una superficie de uso de hasta 100 m2.

**d. No Permitidos**

Comercio minorista incómodo y/o peligroso ( b.2.4)

Comercios mayoristas en general (b.2.5)

Equipamientos sanitarios para atención de personas de mediana y alta complejidad (c.2.2/3)

Equipamientos sanitarios para atención de animales (c.3).

Equipamiento social deportivo y cultural de mediana y gran escala (c.4.2/3)

Equipamiento religioso de mediana y gran escala (c.5.2/3)

Servicios gastronómicos de mediana y gran escala (d.3.3/4)

Servicios recreativos nocturnos (d.4)

Servicios fúnebres (d.5)

Talleres de mecánica integral (d.7.2)

Talleres de reparación de grandes equipos, camiones, máquinas agrícolas, gomerías para vehículos de gran porte y otras. (d.7.3)

Talleres de Chapa y Pintura, y otras actividades incompatibles con el entorno residencial. (d.7.4)

Estaciones de servicios (d.7.6)

Lavaderos de camiones y máquinas agrícolas (d.7.7)

Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia. (d.8.1)

Agencias de remises y taxis (d.8.2) con superficie de uso mayor a los 100 m2

Servicios de transporte de baja complejidad (d.8.3)

Servicios de transporte con equipos pesados. Empresas de mudanzas, correos, servicios de transporte de mercancías y otros que involucre equipos de más de 10 tn (d.8.4)

Servicios de transporte de ganados, cereales, combustibles y otros insumos con riesgo y/o molestia (d.8.5)

Estación de Colectivos de Media y Larga distancia (d.8.6)

Depósito 1,2 y 3 (d.8.7/8/9)  
Plantas de acopio de cereales y otros (d.8.10)  
Servicios a las actividades Industriales (d.9)  
Hoteles (d.10.1)  
Moteles (d.10.2)  
Hoteles por hora (d.10.3)  
Casas Rurales (d.10.4)  
Uso Industrial inocuos, Tolerable, Molesta y Peligrosa (e.1.1/2/3/4)  
Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.6)  
Uso agropecuario intensivo y extensivo (e.2.2/3)

### **16.5.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- c. Altura Máxima: 6.00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- e. Retiro de frente: 1,00 m
- f. Retiros Laterales: 1.5 m en usos condicionados
- g. Retiro de Fondo: sin retiro.
- h. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 2 unidades
- i. Superficie de suelo absorbente (SAS): 80% de la superficie libre

### **16.5.4 Fraccionamiento del suelo**

#### **a. Manzanas:**

- a.1 Dimensión Mínima: 45 m
- a.2 Superficie Mínima: 4250 m<sup>2</sup>

#### **b. Lote Mínimo:**

- Frente: 10.00
- Fondo: 20,00
- b.2 Superficie Mínima: 200 m<sup>2</sup>

### **16.5.5 Estacionamiento**

- 5.1 Viviendas unifamiliares, Conjuntos de Viviendas: Una Unidad de estacionamiento por vivienda.
- 5.2 Resto de usos no residenciales superiores a los 500 m<sup>2</sup>: 10% de la superficie del lote.

## **16.6 Usos relacionados con el Transporte Pesado**

Corresponde a los lotes con frente a la calle colectora norte de la ruta provincial N°24, destinados a la radicación de actividades que necesitan del transporte de equipos pesados cuya circulación por el resto de la trama urbana está restringido.

### **16.6.1 Ubicación**

Lotes con frente o unos de sus lados a Calle Colectora Norte.

### **16.6.2 Usos del Suelo**

#### **a. Uso Dominante**

- Comercios mayoristas en general (b.2.5)
- Talleres mecánica liviana, gomerías (d.7.1)

Talleres de mecánica integral (d.7.2)  
Talleres de reparación de grandes equipos (d.7.3)  
Estaciones de servicio (d.7.6)  
Playa de estacionamiento y mantenimiento para colectivos de media y larga distancia. (d.8.1)  
Servicios de transporte con equipos pesados (d.8.4)  
Estaciones de colectivos de media y larga distancia (d.8.6)  
Depósitos tipo 1 y 2 (d.8.7.1/2)  
Moteles (d.10.3)

#### **b. Usos Complementarios**

Comercio minorista de comestibles y artículos asociados (b.1)  
Comercios minoristas en general (b.2)  
Farmacia (b.2.7)  
Equipamiento sanitario de baja complejidad (c.2.1)  
Equipamientos sanitarios para atención de animales, sujetos a normativas del SENASA de baja y mediana complejidad (c.3.1/2)  
Servicios básicos y generales (d.1)  
Servicios centrales (d.2)  
Servicios Fúnebres (d.4)  
Servicios gastronómicos de micro, pequeña y mediana escala (d.3.1/2/3)  
Agencias de remises y taxis (d.8.2)  
Servicios de transporte de baja complejidad (d.8.3)  
Hoteles (d.10.1)  
Hoteles por hora (d.10.3)

#### **c. Usos Condicionados**

Vivienda Unifamiliar (a.1). Condicionado a ubicarse en lotes con acceso desde calles no colectoras.  
Vivienda temporaria (a.3) Condicionada a ser un uso de complemento a las actividades dominantes.  
Comercio minorista incómodo y/o peligroso (b.2.4). Condicionado a localizarse en predios que posibiliten los buffers con los linderos.  
Equipamiento social deportivo y cultural de mediana escala (c.4.2). Condicionado a la resolución de movimiento de grandes cantidades de personas y vehículos sin afectar el resto de las actividades del entorno.  
Equipamientos religiosos de gran escala (c.5.3). Condicionado a la resolución de movimiento de grandes cantidades de personas y vehículos sin afectar el resto de las actividades del entorno.  
Servicios gastronómicos de gran escala (d.3). Condicionado a la resolución de movimiento de grandes cantidades de personas y vehículos sin afectar el resto de las actividades del entorno.  
Industrias Inocuas (10.3.5.1.1). Condicionadas a ser complemento de algún uso dominante. Superficie de uso de hasta 500 m<sup>2</sup>.  
Usos artesanales (e.1.6). Condicionadas a ser complemento de algún uso dominante y/o residencial, comercial. Superficie de uso de hasta 300 m<sup>2</sup>.  
Huertas Urbanas (e.2.1) Condicionadas a sectores sin factibilidad de dotación de infraestructura.  
Producción agroecológica (e.2.4). Condicionadas a sectores sin factibilidad de dotación de infraestructura.

#### **d. Usos No permitidos**

- Vivienda Multifamiliar (a.2)
- Conjunto de vivienda (a.4)
- Urbanización Habitacional (a.5)
- Equipamientos educativos (c.1)
- Depósito tipo 3 (d.8.9)
- Plantas de acopio de cereales y otros (d.8.10)
- Servicios a la actividad industrial (d.9)
- Uso industrial tolerable, molestas y peligrosas (e.1.2/3/4)
- Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)
- Uso agropecuario intensivo y extensivo (e.2.2/3)

#### **16.6.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- c. Altura Máxima: 9.00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 3,00 m de ancho.
- f. Retiro de frente sobre colectora: 3,00 m
- g. Retiro de frente resto de calles: 1.00 m
- h. Retiros Laterales: 1.5 m en usos condicionados
- i. Retiro de Fondo: sin reiro.
- j. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 2 unidades
- k. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

#### **16.6.4 Fraccionamiento del suelo**

- a. Manzanas:
  - a.1 Dimensión Mínima: 100,00 m
  - a.2 Superficie Mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- b. Lote Mínimo:
  - Frente: 20,00
  - Fondo: 30,00
- b.2 Superficie Mínima: 600 m<sup>2</sup>

#### **16.7 Industrial en Tejido Residencial**

Corresponde a los polígonos ocupados por empresas acopiadoras de granos en el predio de la estación del ferrocarril.

##### **16.7.1 Ubicación**

Fracciones de la Manzana con nomenclatura catastral N° 2406570101013 cuyos vértices resultan con las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
5	4377619,550	6293697,616

6	4377650,085	6293821,544
7	4377894,220	6293742,371
8	4377889,678	6293718,083
9	4377880,383	6293682,970
10	4377870,056	6293655,086
11	4377853,338	6293620,548
Punto	x	y
12	4377909,623	6293618,740
13	4377936,094	6293703,458
14	4377973,160	6293705,462
15	4377979,171	6293714,478
16	4378171,327	6293650,901
17	4378125,305	6293549,304

## 16.7.2 Usos del Suelo

### a. Uso Dominante

Servicio de Transporte Ferroviario.

### b. Usos Complementarios

Servicios de transporte de ganado, cereales, combustibles y otros insumos con riesgo y/o molestia.  
(d.8.5)

### c. Uso Condicionado

Plantas de acopio de cereales y otros (d.8.10). Condicionado a la ejecución de un plan de mejoras que compatibilice el uso con la actividad residencial del entorno.

Vivienda temporaria (a.3) Condicionada a ser un uso complementario a la actividad de Planta de acopio de cereales.

### d. Uso no permitidos

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Conjunto de Vivienda (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Uso Comercial (13.1.b)

Uso Equipamiento (13.1.c)

Servicios básicos y generales (d.1)

Servicios Centrales (d.2)

Servicios gastronómicos (d.3)

Servicios recreativos nocturnos (d.4)

Servicios Fúnebres (d.5)

Servicios de Seguridad (d.6)

Servicio del automotor (d.7)

Servicios de carga y logística de transporte (d.8.1). Excepto los relacionados con el uso condicionado autorizado.

Servicios de alojamiento temporario (d.10)

Uso industrial (e.1)

Uso agropecuario (e.2)

### 16.7.3 Ocupación del suelo

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 0.8
- c. Altura Máxima: 12,00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 5,00 m de ancho.
- f. Retiro de frente de calles: 5.00 m
- g. Retiros Laterales: 5 m en usos condicionados
- h. Retiro de Fondo: 5,00 m
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

### 16.7.4 Fraccionamiento del suelo

#### a. Manzanas:

- a.1 Dimensión Mínima: se ajusta al polígono de la estación de ferrocarril
- a.2 Superficie Mínima: no aplica
- b. Lote Mínimo: Se definirá con el plan de detalle

### 16.7.5 Estacionamiento

20% de la superficie de lote.

## 16.8 Corredor Industrial 1

Corresponde a los lotes con frente a la calle colectora sur de la ruta provincial N°24 con usos industriales y asimilables al uso de suelo industrial. El nivel de complejidad de las actividades industriales a localizarse será condicionado por la generación de contaminantes que puedan afectar al área urbanizada. Parte del área se encuentra en Zona Urbanizable.

### 16.8.1 Ubicación

Manzanas con nomenclatura catastral N°

2406570102048	2406570102049	2406570102050	2406570102054
2406570102055	2406570102091	2406570102094	2406570102109

Parcelas con nomenclatura catastral N° 2406570102109001, 2406570102109002

Fracción de la parcela con nomenclatura catastral N° 2406003830553200 cuyos vértices responden a las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
18	4377864,528	6292804,465
19	4377968,152	6292806,236
20	4377973,658	6292590,196
21	4377869,227	6292587,882

Fracción de la parcela con nomenclatura catastral N° 2406570102120001 cuyos vértices responden a las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
21	4377869,227	6292587,882
22	4377875,092	6292373,789

23	4378124,560	6292379,443
24	4378116,163	6292593,497

Fracción de la parcela con nomenclatura catastral N° 2406003830583400 cuyos vértices responden a las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
25	4377848,695	6292589,299
26	4377613,253	6292584,043
27	4377618,712	6292369,457
28	4377853,960	6292373,789

### 16.8.2 Usos del Suelo

#### a. Uso Dominante

Uso industrial Inocuas y Tolerables (e.1.1/2)

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

#### b. Usos Complementarios

Comercio Mayorista en general (b.2.5)

Servicios al automotor (d.7)

Servicios de carga y logística del transporte (d.8). Excepto estación de colectivos de media y larga distancia (d.8.6)

Servicios a las actividades industriales (d.9)

Servicios de Seguridad (d.6)

Infraestructura urbana (d.10)

Uso industrial artesanal (e.1.6)

#### c. Usos Condicionados

Viviendas temporarias (a.3) Condicionados a ser un uso complementario de la actividad Dominante

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados micro, pequeña escala (b.1). Condicionados a ser un uso complementario de la actividad dominante.

Comercios minoristas en general micro, pequeña y mediana escala (b.2). Condicionados a ser un uso complementario de la actividad Dominante

Comercios minoristas incómodos y/o peligrosos (b.2.4). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Equipamiento sanitario para atención de animales sujeto a normativa del SENASA (c.3) Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Servicios básicos y generales (d.1). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

#### d. Usos No permitidos

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Conjunto de Vivienda (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Equipamientos educativos (c.1)

- Equipamientos sanitarios para atención de personas (c.2.)
- Equipamiento social deportivo y cultural (c.4)
- Equipamiento Religioso (c.5.)
- Servicios Centrales (d.2)
- Servicios gastronómicos (d.3)
- Servicios recreativos nocturnos (d.5)
- Servicios Fúnebres (d.5)
- Estación de Colectivos de Media y Larga distancia (d.8.6)
- Servicios de alojamiento temporario (d.10)
- Uso industrial molestas y peligrosas (e.1.3/4)
- Uso Agropecuario (10.3.5.4)

### 16.8.3 Ocupación del suelo

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- c. Altura Máxima: 12,00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 5,00 m de ancho.
- f. Retiro de frente de calles: 4.00 m
- g. Retiros Laterales: 5 m en usos condicionados
- h. Retiro de Fondo: -
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

### 16.8.4 Fraccionamiento del suelo

- a. Manzanas:
  - a.1 Dimensión Mínima: 90 ml
  - a.2 Superficie Mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- b. Lote Mínimo:
  - Frente: 20,00 m
  - Fondo: 50,00 m
  - b.2 Superficie Mínima: 1000,00 m<sup>2</sup>

### 16.8.5 Estacionamiento

20% de la superficie de lote.

## 16.9 Corredor industrial 2

Corresponde a los lotes con frente a la calle colectora sur de la ruta provincial N°24 con usos industriales y asimilables al uso de suelo industrial.

### 16.9.1 Ubicación

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406381720106200	2406381720106600	2406570102108001	2406570102108002
2406570102108100	2406570102108101	2406570102108102	2406570102108103
2406570102108104	2406570102108105	2406381720116300	

### **16.9.2 Usos del Suelo**

#### **a. Uso Dominante**

Uso industrial Inocuas, Tolerables, Molestas (e.1.1/2/3)

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

#### **b. Usos Complementarios**

Comercio Mayorista en general (b.2.5)

Servicio del automotor (d.7)

Servicio de carga y logística del transporte (d.8)

Servicios de Seguridad (d.6)

Servicios a las actividades industriales (d.9)

Infraestructura urbana (d.10)

Uso industrial artesanal (e.1.6)

#### **c. Usos Condicionados**

Viviendas temporarias (a.3) Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados micro, pequeña escala (b.1).

Comercios minoristas en general Condicionado a estar integrado con un uso dominante

Comercio minorista incómodo y/o peligroso (b.2.4). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Equipamientos sanitarios para atención de animales, sujetos a normativas del SENASA (c.3). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Servicios básicos y generales. (d.2). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

#### **d. Usos No permitidos**

Vivienda Unifamiliar (a.1)

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Conjunto de Vivienda (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Equipamiento Religioso (c.5.)

Servicios Centrales (d.2)

Servicios gastronómicos (d.3)

Servicios recreativos nocturnos (d.4)

Servicios Fúnebres (d.5)

Servicios de alojamiento temporario (d.10)

Uso Agropecuario (e.2)

### **16.9.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%

b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1

c. Altura Máxima: 12,00 m

d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso

e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 5,00 m de ancho.

f. Retiro de frente de calles: 5.00 m

- g. Retiros Laterales: 5 m en usos condicionados
- h. Retiro de Fondo: -
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

#### 16.9.4 Fraccionamiento del suelo

##### a. Manzanas:

- a.1 Dimensión Mínima: 90.00 m
- a.2 Superficie Mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

##### b. Lote Mínimo:

- Frente: 20,00 m
- Fondo: 50,00 m

##### b.2 Superficie Mínima: 1000,00 m<sup>2</sup>

#### 16.9.5 Estacionamiento

20% de la superficie de lote

### 16.10 Loteo Municipal de Promoción Industrial

Corresponde al fraccionamiento de suelo desarrollado por el municipio destinado a la localización de usos industriales y afines.

#### 16.10.1 Ubicación

##### Lotes con NC:

2406570102108100	2406570102108101	2406570102108102	2406570102108103
2406570102108105	2406570102108104	2406570102108002	

#### 16.10.2 Uso del Suelo

##### a. Uso Dominante

- Uso industrial Inocuas, Tolerables, (e.1.1/2)
- Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

##### b. Usos Complementarios

- Comercio Mayorista en general (b.2.5)
- Servicio del automotor (d.7)
- Servicio de carga y logística del transporte (d.8)
- Servicios de Seguridad (d.6)
- Servicios a las actividades industriales (d.9)
- Infraestructura urbana (d.10)
- Uso industrial artesanal (e.1.6)

##### c. Usos Condicionados

- Viviendas temporarias (a.3) Condicionado a estar integrado con un uso dominante.
- Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados micro, pequeña escala (b.1).
- Comercios minoristas en general Condicionado a estar integrado con un uso dominante
- Comercio minorista incómodo y/o peligroso (b.2.4). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.
- Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Equipamientos sanitarios para atención de animales, sujetos a normativas del SENASA (c.3).  
Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

Servicios básicos y generales. (d.2). Condicionado a estar integrado con un uso dominante.

**d. Usos No permitidos**

- Vivienda Unifamiliar (a.1)
- Vivienda Multifamiliar (a.2)
- Conjunto de Vivienda (a.4)
- Urbanización Habitacional (a.5)
- Equipamiento Religioso (c.5.)
- Servicios Centrales (d.2)
- Servicios gastronómicos (d.3)
- Servicios recreativos nocturnos (d.4)
- Servicios Fúnebres (d.5)
- Servicios de alojamiento temporario (d.10)
- Uso Agropecuario (e.2)

**16.10.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 100%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 1
- c. Altura Máxima: 12,00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- f. Retiro de frente de calles: 3.00 m
- g. Retiros Laterales: no aplica
- h. Retiro de Fondo: no aplica
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

**16.10.4 Fraccionamiento del suelo**

**a. Manzanas:**

- a.1 Dimensión Mínima: 90.00 m
- a.2 Superficie Mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- b. Lote Mínimo:  
Frente: 15,00 m  
Fondo: 30,00 m

**b.2 Superficie Mínima: 450,00 m<sup>2</sup>**

**16.10.5 Estacionamiento**

10% de la superficie de lote

**16.11 Feria Ganadera**

Corresponde al polígono donde se realizan los remates de ganado.

**16.11.1 Ubicación**

Fracción de la parcela con nomenclatura catastral N° 2406381720126400 cuyos vértices responden a las siguientes coordenadas:

Punto	x	y

29	4378728,828	6293166,662
30	4378993,900	6293075,092
31	4378769,803	6293297,279
32	4379036,438	6293214,638

### 16.11.2 Uso del Suelo

#### a. Uso Dominante

Feria Ganadera (e.2.5)

#### b. Uso complementarios

Equipamiento Sanitario para atención de animales (c.3)

#### c. Usos Condicionado

Vivienda Temporaria (a.3). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Comercio Minorista en general de micro y pequeña escala (b.2.1/2). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados de micro y pequeña escala (b.1.1/2). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Comercio minorista incómodo y/o peligroso (b.2.4). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Servicios gastronómicos de micro y pequeña escala (d.3.1/2). Condicionado a estar integrado a la actividad dominante.

Servicios básicos y generales (d.2). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Servicios de Seguridad. (10.3.4.5). Condicionado a ser complementario de la actividad dominante.

#### d. Usos No Permitidos

Vivienda unifamiliar (a.1)

Vivienda Multifamiliar (a.2)

Conjunto de Viviendas (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados de mediana (b.1.3)

Comercios minoristas en general de mediana (b.1.4)

Comercios minoristas con procesos de producción integrados (b.2.6)

Equipamientos educativos (c.1)

Equipamientos sanitarios para atención de personas (c.2)

Equipamiento social y deportivo y cultural (c.4)

Equipamientos religiosos (c.5)

Servicios Centrales (d.2)

Servicios gastronómicos (d.3)

Servicios recreativos nocturnos (d.4)

Servicios fúnebres (d.5)

Servicios del Automotor (d.7)

Servicios de cargas y logística de transporte (d.8). Excepto servicios de transporte de ganado (d.8.5)

Servicios a las actividades Industriales (d.9)

Infraestructura urbana. (d.10)

Servicio de alojamiento temporario (d.10)

Uso Productivos (13.1.e)

**16.11.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 20%
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): 0.2
- c. Altura Máxima: 12,00 m
- d. Cantidad de plantas: Pb y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 3,00 m de ancho.
- f. Retiro de frente de calles: 5.00 m
- g. Retiros Laterales: 5,00 m en usos condicionados
- h. Retiro de Fondo: 5,00 m
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la superficie libre

**16.11.4 Fraccionamiento del suelo**

- a. Manzanas:
  - a.1 Dimensión Mínima: se ajusta a las manzanas existentes
  - a.2 Superficie Mínima: no aplica
- b. Lote Mínimo:
  - Frente: 20,00 m
  - Fondo: 50,00 m
  - b.2 Superficie Mínima: 1000,00 m<sup>2</sup>

**16.11.5 Estacionamiento**

20% de la superficie de lote

**16.12 Infraestructura urbana**

Corresponde a los polígonos destinados para la infraestructura de servicios que necesita la ciudad. La preexistencia de estos polígonos puede condicionar la localización de otros usos en su cercanía.

**16.12.1 Ubicación**

Infraestructura urbana existente:

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406570102028003	2406570102028004	2406570102028016	2406003830533700
2406381720195200			

En función de la formulación de un Plan Director de Infraestructura surgirán nuevas localizaciones

**16.12.2 Uso del suelo**

**a. Uso Dominante**

Infraestructura urbana (d.10)

b. Usos Complementarios

Servicios Centrales (d.2)

c. Usos Condicionados

Vivienda Temporaria (a.3). Condicionada a ser uso complementario de la dominante

#### **d. Usos no permitidos**

Uso habitacional (13.1.a). Excepto vivienda temporaria (a.3)

Uso Comercial (13.1.b)

Uso Equipamiento (c.1)

Uso Servicios. (13.1.d). excepto Servicios centrales (d.2) e Infraestructura Urbana (d.10)

Uso Productivos (13.1.e)

#### **16.12.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): se ajustará a la necesidad edilicia del servicio.

b. Factor de Ocupación Total (FOT): se ajustará a las necesidades edilicias del servicio.

c. Altura Máxima: se ajustará a las necesidades edilicias del servicio.

d. Cantidad de plantas: se ajustará a las necesidades edilicias del servicio.

e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: lo necesario para disponer de una vereda de 3,00 m de ancho.

f. Retiro de frente de calles: 5.00 m

g. Retiros Laterales: 5,00 m

h. Retiro de Fondo: 5,00 m

i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 1 únicamente para unidad residencial de uso temporario

j. Superficie de suelo absorbente (SAS): se ajustará a las necesidades edilicias del servicio.

#### **16.12.4 Fraccionamiento del suelo**

a. Manzanas:

a.1 Dimensión Mínima: se ajusta a las manzanas existentes

a.2 Superficie Mínima: no aplica

b. Lote Mínimo:

Frente: 20,00 m

Fondo: 50,00 m

b.2 Superficie Mínima: 1000,00 m<sup>2</sup>

#### **16.12.5 Estacionamiento**

10% de la superficie del lote.

#### **16.13 Áreas de Concertación**

Corresponde a polígonos no ocupados de la zona urbana que resultan de interés para los objetivos y proyectos estratégicos del POU-SB. Mediante las futuras intervenciones privadas y/o públicas que se realicen en los mismos se procurará incrementar la superficie forestada de la ciudad. Los convenios urbanísticos y convenios edilicios que posibiliten su concreción serán considerados de interés prioritario.

##### **16.13.1 Ubicación**

Fracciones de la manzana con nomenclatura catastral N° N°2406570101013 cuyos vértices resultan con las siguientes coordenadas:

Punto	x	y
29	4378728,828	6293166,662
30	4378993,900	6293075,092
31	4377506,980	6293734,820

32	4377548,092	6293856,648
----	-------------	-------------

Punto	x	y
16	4378171,327	6293650,901
17	4378125,305	6293549,304
33	4378460,384	6293555,441
34	4378424,038	6293450,774

Punto	x	y
7	4377894,220	6293742,371
8	4377889,678	6293718,083
9	4377880,383	6293682,970
10	4377870,056	6293655,086
11	4377853,338	6293620,548
12	4377909,623	6293618,740
13	4377936,094	6293703,458
14	4377973,160	6293705,462
15	4377979,171	6293714,478
35	4377905,621	6293603,249

Punto	x	y
5	4377619,550	6293697,616
6	4377650,085	6293821,544
36	4377506,980	6293734,820
37	4377548,092	6293856,648

Punto	x	y
38	4376858,611	6293414,694
39	4376857,705	6293395,245
40	4376861,291	6293195,406
41	4375845,832	6294220,266

### 16.13.2 Usos del Suelo

#### Uso Dominante

Sujeto a definir en la instancia de concertación

#### Uso Complementario

Huertas Urbanas (e.2.1)

Equipamiento social y deportivo y cultural (c.4)

Servicios centrales (d.2)

#### Uso Condicionado

No aplica en esta categoría

#### Uso No Permitido

Sujeto a definir en la instancia de concertación

### **16.13.3 Ocupación del suelo**

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Sujeto a definir en la instancia de concertación
- b. Factor de Ocupación Total (FOT): Sujeto a definir en la instancia de concertación
- c. Altura Máxima: 6,00 m
- d. Cantidad de plantas: PB y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: Sujeto a definir en la instancia de concertación
- f. Retiro de frente de calles: 1.00 m
- g. Retiros Laterales: A definir en la instancia de concertación
- h. Retiro de Fondo: A definir en la instancia de concertación
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): A definir en la instancia de concertación
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50% de la sup libre

### **16.13.4 Fraccionamiento del suelo**

- a. Manzanas:
  - a.1 Dimensión Mínima: 100 m
  - a.2 Superficie Mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- b. Lote Mínimo: Sujeto a definir en la instancia de concertación.

### **16.13.5 Estacionamiento**

A definir según el uso a implementar en cada lote.

### **16.14 Reserva Natural del FFCC**

Corresponde a los polígonos del ramal del FFCC San Martín sin actividad que, con el transcurso del tiempo, ha desarrollado una masa forestal.

#### **16.14.1 Ubicación**

Traza del ferrocarril en el radio municipal, sin considerar el cuadro de la estación.

#### **16.14.2 Usos del Suelo**

##### **a. Uso Dominante**

Red de FFCC desactivado  
Reserva Forestal

##### **b. Usos Complementarios**

Actividades recreativa y deportiva al aire libre

##### **c. Usos Condicionados**

No aplica

##### **d. Usos no permitidos**

Resto de usos diferentes al uso dominante y complementario

#### **16.14.3 Ocupación del suelo**

No aplica

#### **16.14.4 Fraccionamiento del suelo**

No aplica

#### **16.14.5 Estacionamiento**

No aplica

### **16.15 Área Rural Agroecológica**

Corresponde al suelo no urbanizable del radio municipal en sector norte. La producción agrícola debe cumplimentar la Ley Prov. N° 9164 Productos químicos o biológicos de uso agropecuario.

#### **16.15.1 Ubicación**

Parcelas con nomenclatura catastral N°

2406570101021100	2406381720235500	2406381720226100	2406381720225500
2406381720215400	2406381720185900	2406294157378348	

Parcela sin nomenclatura catastral cuyas aristas del polígono responden a las siguientes coordenadas

Punto	x	y
42	4378463,276	6293898,809
43	4378702,996	6293903,722
44	4378709,338	6293570,421
45	4378473,677	6293567,466

#### **16.15.2 Uso del Suelo**

##### **a. Usos Dominantes**

Uso agropecuario Intensivo (e.2.2)

##### **b. Uso Complementario**

Uso agropecuario extensivo (e.2.3)

##### **c. Uso Condicionado**

Vivienda unifamiliar, multifamiliar (a.1/2). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Vivienda Temporal (a.3). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Casas Rurales (d.2.4). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Uso Artesanal (e.1.6). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

Quintas (e.2.1). Condicionado a estar integrado al uso dominante.

##### **d. Uso No permitido**

Conjunto de Viviendas (a.4)

Urbanización Habitacional (a.5)

Uso Comercial (13.1.b)

Uso equipamiento (13.1.c)

Uso Servicios (13.1.d). Excepto casas rurales (d.10.4)

Uso industrial inocuo, tolerable, molesto y peligrosos (e.1.1/2/3/4)

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

#### **16.15.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.1. Con un máximo permitido de 1000 m2 por parcela.

- b. Factor de Ocupación Total (FOT): no aplica
- c. Altura Máxima: 6,00 m
- d. Cantidad de plantas: PB y 1er piso
- e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: no aplica
- f. Retiro de frente de calles: 5,00 m
- g. Retiros Laterales: 5,00 m
- h. Retiro de Fondo: 5,00 m
- i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 2
- j. Superficie de suelo absorbente (SAS): no aplica

#### **16.15.4 Fraccionamiento del suelo**

- a. Manzanas:
  - a.1 Dimensión Mínima: 500,00 ml
  - a.2 Superficie Mínima: 25 ha
- b. Lote:
  - b. 1 Dimensión Mínima:  
Frente: 100 m  
Fondo: 500 m
  - b.2 Superficie Mínima: 5 ha

#### **16.15.5 Estacionamiento**

No aplica

### **16.16 Area Rural / Industrial**

Corresponde al suelo no urbanizable del radio municipal en sector sur.

#### **16.16.1 Ubicación**

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406570102120001	2406570102118001	2406570102117001	2406003830583400
2406003830563200	2406003830553400	2406003830553300	

#### **16.16.2 Uso del Suelo**

- a. Uso Dominante
  - Uso agropecuario Intensivo (e.2.2)
  - Uso agropecuario extensivo (e.2.3)

#### **b.Usos Complementarios**

No aplica

#### **c.Usos Condicionados**

Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar (a.1/2). Condicionada a ser un uso integrado a Usos Dominantes.

Vivienda Temporal (10.3.1.3). Condicionada a ser un uso integrado a Usos Dominantes.

Uso industrial inocuo y tolerables (e.1.1/2). Condicionado a ser un uso integrado a los usos dominantes.

Uso Artesanal (e.1.6). Condicionado a ser un uso integrado a los usos dominantes.  
Quintas (e.2.1). Condicionado a ser un uso integrado a los usos dominantes.

**d. Usos no permitidos**

Conjunto de Viviendas (a.4)  
Urbanización Habitacional (a.5)  
Uso Comercial (13.1.b)  
Uso Equipamientos (13.1.c)  
Uso Servicios (13.1.d).  
Uso Industrial molesto y peligroso (e.1.3/4)  
Usos asimilables al uso de suelo industrial. (e.1.5)

**16.16.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 10 %. Con un máximo de 1000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta por lote.  
b. Factor de Ocupación Total (FOT): 0.1  
c. Altura Máxima: 6,00 m  
d. Cantidad de plantas: pb. y 1er piso.  
e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: no aplica.  
f. Retiro de frente de calles: 5,00 m.  
g. Retiros Laterales: 5,00 m.  
h. Retiro de Fondo: 5,00 m.  
i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 2.  
j. Superficie de suelo absorbente (SAS): no aplica.

**16.16.4 Fraccionamiento del suelo**

a. Manzanas:  
a.1 Dimensión Mínima: 430 m  
a.2 Superficie Mínima: 19,0 ha  
b. Lote Mínimo:  
Frente: 200 m  
Fondo: 200 m  
b.2 Superficie Mínima: 40.000 m<sup>2</sup>

**16.16.5 Estacionamiento**

No aplica

**16.17 Industrias Fuera del Radio**

Corresponde a lotes ubicados fuera del radio municipal próximos y/o colindantes con su límite en los que se ha fraccionado el suelo en parcelas urbanas y localizado emprendimientos de tipo industrial o asimilables al uso industrial.

**16.17.1 Localización**

Lotes con nomenclatura catastral N° 2406570101002003, 2406293938377633

**16.17.2 Usos del Suelo**

**a. Uso Dominante**

Uso agropecuario intensivo (e.2.2)

Uso agropecuario extensivo (e.2.3)

**b. Uso Complementario**

no se define

**c. Uso Condicionado**

Usos Existentes. Condicionados a evaluación técnica de factibilidad. La complejidad de uso factibles de encuadrar en Usos Tolerables podrán ser: las equivalentes a Planta de acopio de cereales y otros (d.8.10), Uso industrial inocuos (e.1.1), tolerables (e.1.2), artesanal (e.1.6),

**d. Uso no permitido**

Uso Habitacional (13.1.a)

Uso Comercial (13.1.b)

Uso Equipamiento (13.1.c)

Uso Servicios (13.1.d). Excepto planta de acopio de cereales.

Usos asimilables al uso de suelo industrial (e.1.5)

**16.17.3 Ocupación del suelo**

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.1 Con un máximo permitido de 1000 m<sup>2</sup> por parcela

b. Factor de Ocupación Total (FOT): no aplica

c. Altura Máxima: 6,00 m

d. Cantidad de plantas: pb y 1er piso

e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: no aplica

f. Retiro de frente de calles: 5,00 m

g Retiros Laterales: 5,00 m

h. Retiro de Fondo: 5,00 m

i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): no aplica

j. Superficie de suelo absorbente (SAS): no aplica

**16.17.4 Fraccionamiento del suelo**

a. Manzanas:

a.1 Dimensión Mínima: 60.00 m

a.2 Superficie Mínima: 6000 m<sup>2</sup>

b. Lote Mínimo:

Frente: 20 m

Fondo: 50 m

b.2 Superficie Mínima: 1000 m<sup>2</sup>

**16.17.5 Estacionamiento**

20% de la superficie del lote.

**16.18 Urbanización Fuera del Radio**

Resulta un polígono de 2 ha de superficie localizado colindante al límite del radio municipal fraccionado en lotes urbanos.

**16.18.1 Localización**

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406293806377817	2406293808377806	2406293810377796	2406293828377806
------------------	------------------	------------------	------------------

2406293838377806	2406293858377805	2406293861377780	2406293891377698
2406293907377699	2406570101014002	2406570101014003	2406570101014004
2406570101014005	2406570101014006	2406570101014007	2406570101014008

### 16.18.2 Uso del Suelo

#### a. Uso Dominante

Uso industrial inocuo (e.1.1)

Uso asimilable a uso industrial (e.1.5)

Artesanal (e.1.6)

#### b. Uso complementario

No aplica

#### c. Uso Condicionado

Usos Existentes. Condicionados a evaluación técnica de factibilidad. La complejidad de usos factibles de encuadrar en Usos Tolerables podrán ser: las equivalentes a), Uso industrial inocuos (e.1.1), artesanal (e.1.6).

Vivienda Unifamiliar (a.1). Condicionado a lotes con una superficie de hasta 300 m<sup>2</sup> o que ya se encuentre edificado a nivel de losa.

#### d. Uso no permitido

Uso habitacional (13.1.a). Excepto viviendas unifamiliares existentes o a localizarse en lotes de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie.

Uso Comercial (13.1.b)

Uso Equipamiento (13.1.c)

Uso Servicios (13.1.c)

Usos Productivos 13.1.d). Excepto Usos industriales inocuos y tolerables.

### 16.18.3 Ocupación del suelo

a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

b. Factor de Ocupación Total (FOT): 0.8

c. Altura Máxima: 6,00 m

d. Cantidad de plantas: PB y 1er piso

e. Rectificación de Línea Municipal por ensanche de vereda: no aplica

f. Retiro de frente de calles: 3,00 m

g. Retiros Laterales, en Usos de suelo Industrial: 5,00 m

h. Retiro de Fondo: sin retiro.

i. Cantidad de Unidades funcionales (CUS): 1

j. Superficie de suelo absorbente (SAS): 50%

### 16.18.4 Fraccionamiento del suelo

#### a. Manzanas:

a.1 Dimensión Mínima: se ajusta al loteo existente

a.2 Superficie Mínima: se ajusta al loteo existente

#### b. Lote:

No se admiten nuevas subdivisiones en el sector.

### 16.18.5 Estacionamiento

- 5.1 Usos no residenciales: 20% de la superficie del lote.  
5.2 Uso residencial: 1 unidad de cochera por unidad de vivienda.

**16.19 Rural Extra Radio**

Corresponde a las parcelas rurales colindantes con el límite del radio municipal con directa incidencia de los usos urbanos sobre los usos rurales y viceversa. En la práctica dichos sectores se dotan de algún y/o algunos servicios de la ciudad.

**16.19.1 Ubicación**

Lotes con nomenclatura catastral N°

2406293868377805	2406293861377780	2406293858377805	2406293848377806
2406293810377796	240629380637781	2406293744378907	2406293654375843
2406293418379120	2406292778376472	2406292212376484	2406003830573800
2406003830573600	2406003830573500	2406003830563500	2406003830563400
2406003830563300	2406003830554400	2406003830553800	2406003830543800
2406003830543700	2406003830543600	2406003830543300	2406003830543200
2406003830543100	2406003830533600	2406003810013600	

**16.19.2 Usos del Suelo**

**a. Uso Dominante**

Uso Agropecuario extensivo (e.2.3)

**b. Uso Complementario**

no aplica

**c. Usos Condicionados**

no aplica

**d. Usos no permitidos**

- Viviendas multifamiliares (a.2)
- Conjunto de Viviendas (a.4)
- Urbanización Habitacional (a.5)
- Uso Comercial (13.1.b)
- Uso equipamiento (13.1.c)
- Uso Servicio (13.1.d)
- Uso industrial (e.1)

**16.19.3 Ocupación del suelo**

No aplica

**16.19.4 Fraccionamiento del suelo**

- a. Manzanas: no aplica
- b. Lote Mínimo
- Frente: no aplica
- Fondo: no aplica
- b.2 Superficie Mínima: 100 ha

**16.19.5 Estacionamiento**

No aplica

## **ARTÍCULO 17 INFRACCIONES RELATIVAS A TRAMITACIONES, AL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

La imposición de penalidades no releva a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea de la corrección de las irregularidades que motivaron la sanción. Según sus características, la infracción se encuadrará como:

### **1.a- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.**

La Secretaría de Obras Públicas y Privadas suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el INICIO DE OBRA, o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor, al cumplimiento de normas de seguridad y a las reglas del buen arte de construir. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

Los particulares podrán recurrir ante el D.E.M. exponiendo sus derechos dentro de los 10 (diez) días hábiles de notificadas dichas resoluciones.

El D.E.M. deberá dictaminar dentro de los 5 (cinco) días hábiles de elevado el reclamo.

### **1.b- MULTA.**

El Tribunal de Faltas aplicará la multa que corresponda al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

- b.1 Iniciar una obra o una edificación sin el "Proyecto de Obra Aprobado".
- b.2 Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- b.3 Iniciar un fraccionamiento sin el permiso correspondiente.
- b.4 Si se verificara el incumplimiento de los plazos de ejecución comprometidos.
- b.5 Si los responsables del fraccionamiento hubieran producido la venta de inmuebles resultantes de loteos sin la obtención del Proyecto de Urbanización Aprobado, como asimismo toda operación promocional y/o publicitaria referida a loteos sin que se haya cumplimentado el requisito antes mencionado, cualquiera fuere su forma de realización.
- b.5 En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaran dentro del plazo convenido, o iniciadas en este término y no concluidas, la municipalidad podrá licitar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas, ejecutando la garantía establecida en el compromiso de ejecución.
- b.6 Falta de mantención de higiene y medidas de seguridad en las obras de cualquier índole.
- b.7 El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas, entendiéndose como aceptable una altura que no supere los 0,30 (cero treinta) metros, libre de basuras y restos de obra. El incumplimiento de esta disposición faculta al municipio a hacerse cargo de los trabajos de desmalezado y limpieza a costas del propietario de la urbanización o loteo. Los montos de estos trabajos se fijan en la Ordenanza General Tarifaria vigente.

Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores a los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso agentes publicitarios, cada uno de ellos en

lo que hiciera a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

**1.d- NOTIFICACIÓN A LOS COLEGIOS PROFESIONALES.**

Se aplica en el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza donde se hallaren incurso los profesionales intervinientes en las tramitaciones ante la municipalidad.

La municipalidad procederá a enviar los antecedentes del caso al colegio o entidad profesional que correspondiere para que actúe en consecuencia.

**1.e- DEMOLICIÓN.**

e.1- Se aplicará en construcciones con carácter de obra registrada en infracción que invadan espacio público o el espacio privado comprendido en retiros exigidos en usos condicionados.

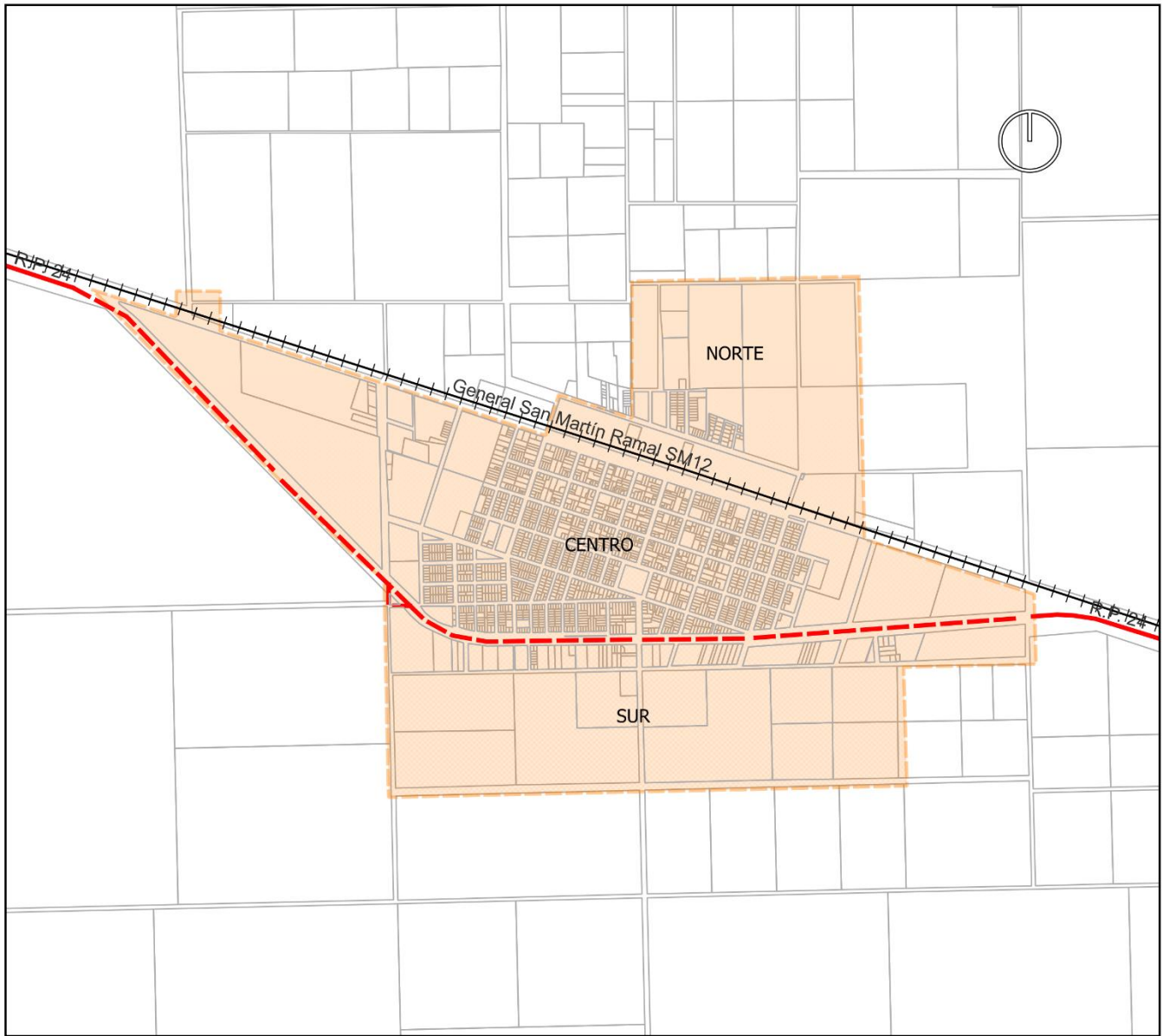
e.2- Se aplicará en obras registradas en infracción donde se verificaron transgresiones en el espacio privado, luego de haberse cumplido el plazo concedido para adecuar la edificación a la presente Ordenanza.





e.3- Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar dentro de los plazos que oportunamente fijare, si demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual el inspector municipal deberá labrar un acta constatando los vicios de construcción, de dicha actuación y se notificará por intermedio del Tribunal de Faltas al profesional o empresa responsable firmante del permiso de edificación y al propietario de la construcción, quien en el término de 10 (diez) días hábiles deberá producir el descargo correspondiente.-

El D.E.M. resolverá en el término de 5 (cinco) días hábiles y dicha resolución será inapelable. Resuelto el recurso, se acordará por vía reglamentaria un plazo para proceder a su demolición. El incumplimiento a la orden de demolición emitida por el D.E.M., facultará a éste, vencido el plazo acordado, a proceder a su demolición. Siendo en tal caso a cargo del responsable su costo, el que será requerido por vía judicial de apremio, sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio el decreto del Intendente ordenando su cobro.

## ANEXOS

# CPU.SB ANEXO I RADIO MUNICIPAL

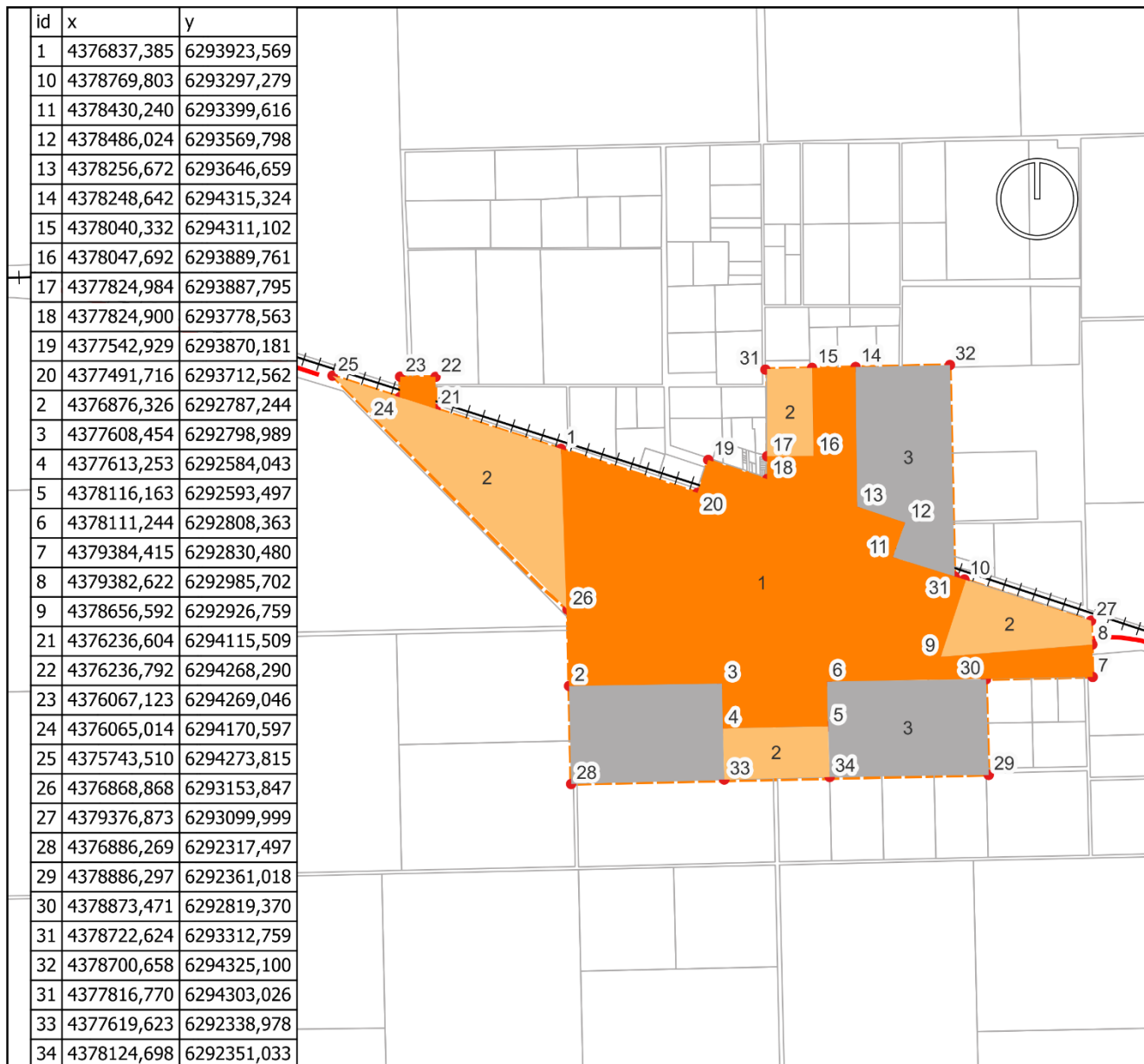


-  RADIO URBANO
-  FFCC SAN MARTIN
-  RPN°24
-  RP 24-TRAMO URBANO

0 250 500 m




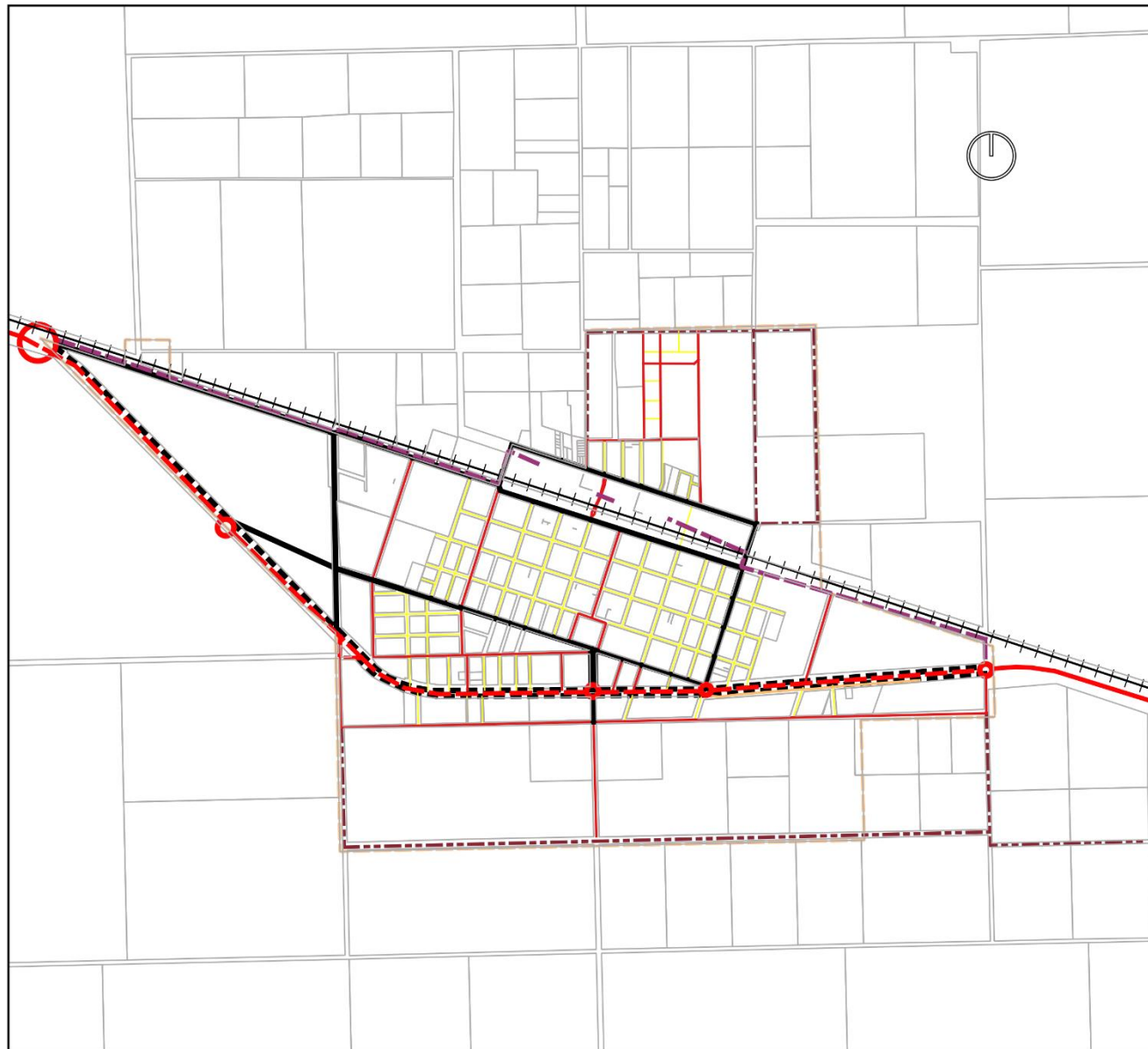
1:20.000,021553



# CPU.SB ANEXO II ZONAS

- 1-Zona Urbana
- 2-Zonas urbanizables
- 3-Zona No Urbanizable
- Coordenadas Zonas
- RADIO URBANO

0 250 500 m  
  
 1:24.999,977901



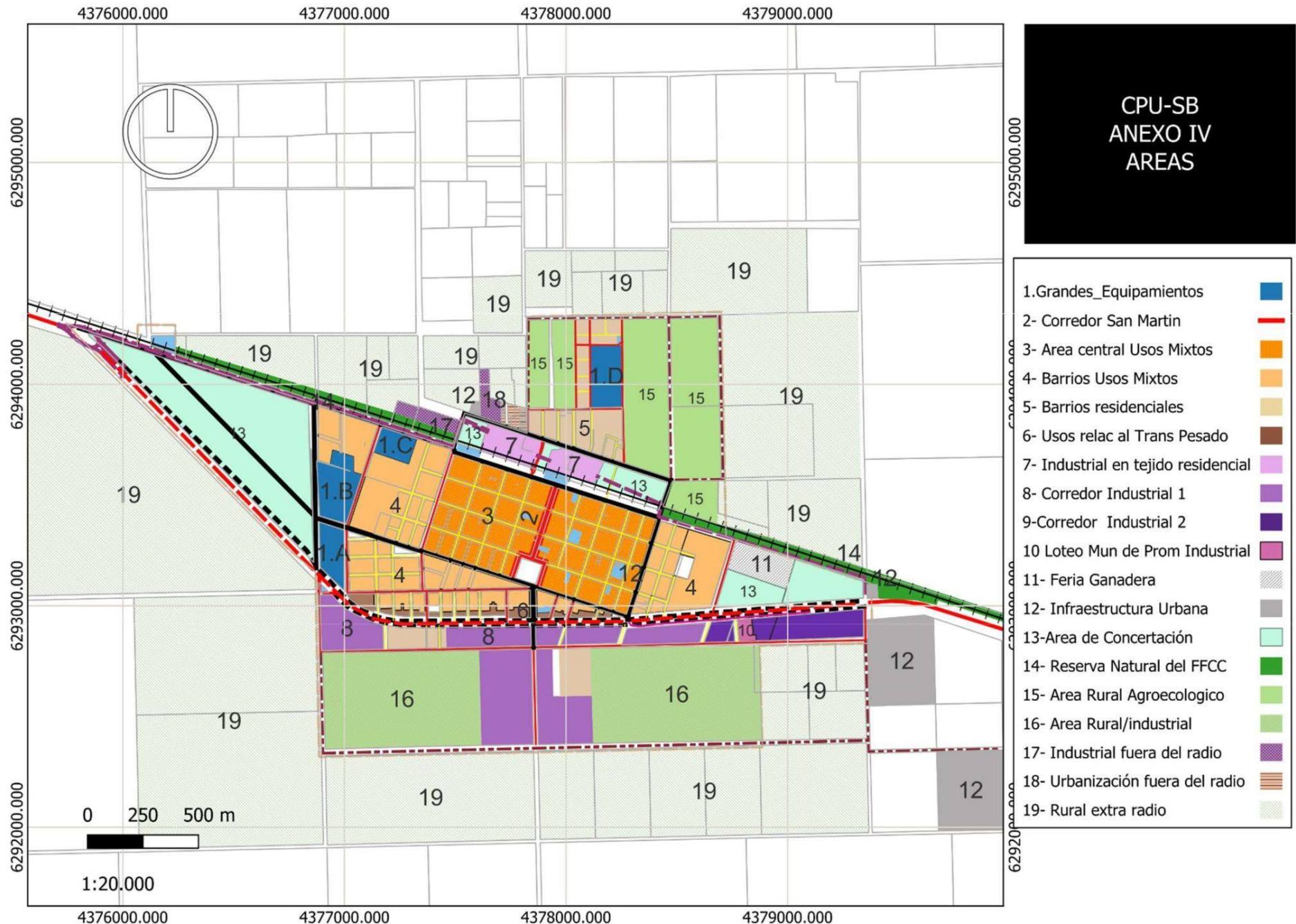
### ANEXO III CPU-SB TIPO DE CALLES

- ++ ffcc
- RPN°24
- - - RP 24-TRAMO URBANO
- ACCESOS
- - - TRANSITO PESADO
- - - CALLE RURALES
- - - COLECTORAS
- CALLES PRINCIPAL
- CALLES SECUNDARIAS
- CALLES TERCIARIAS
- CICLOVIAS

0 250 500 m



1:20.000,040638

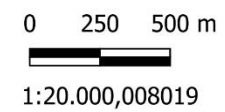


**CPU-SB  
 ANEXO IV  
 AREAS**

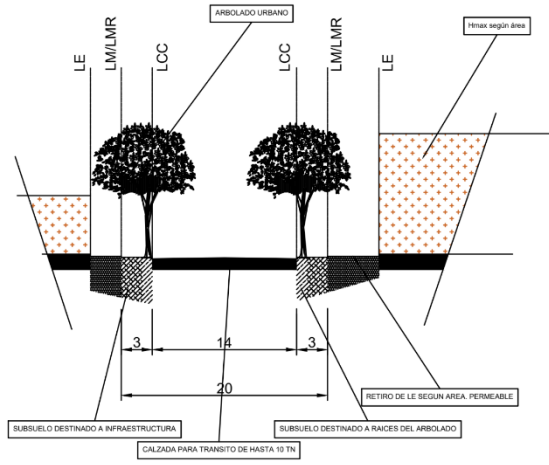
- 1. Grandes Equipamientos ■
- 2- Corredor San Martin —
- 3- Area central Usos Mixtos ■
- 4- Barrios Usos Mixtos ■
- 5- Barrios residenciales ■
- 6- Usos relac al Trans Pesado ■
- 7- Industrial en tejido residencial ■
- 8- Corredor Industrial 1 ■
- 9- Corredor Industrial 2 ■
- 10 Loteo Mun de Prom Industrial ■
- 11- Feria Ganadera ■
- 12- Infraestructura Urbana ■
- 13- Area de Concertación ■
- 14- Reserva Natural del FFCC ■
- 15- Area Rural Agroecologico ■
- 16- Area Rural/industrial ■
- 17- Industrial fuera del radio ■
- 18- Urbanización fuera del radio ■
- 19- Rural extra radio ■



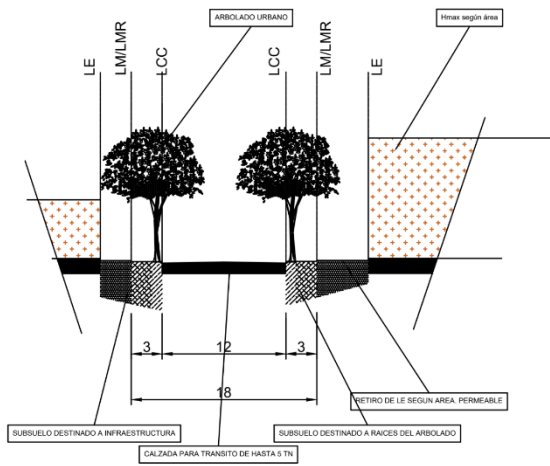
**CPU.SB  
ANEXO IV.B  
COORDENADAS DE  
AREAS**



RED VIAL PRINCIPAL  
 ESC: 1:100



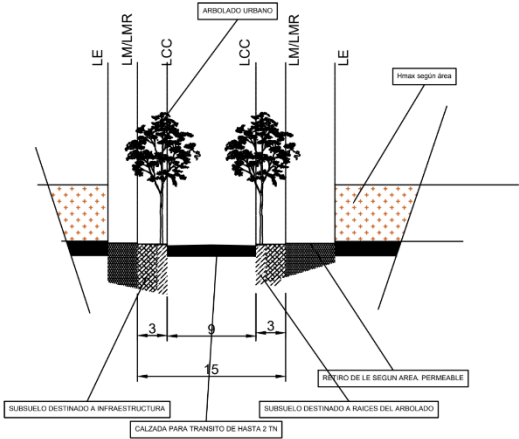
RED VIAL SECUNDARIA  
 ESC: 1:100



CPU.SB  
 ANEXO V.1  
 PERFILES DE CALLES

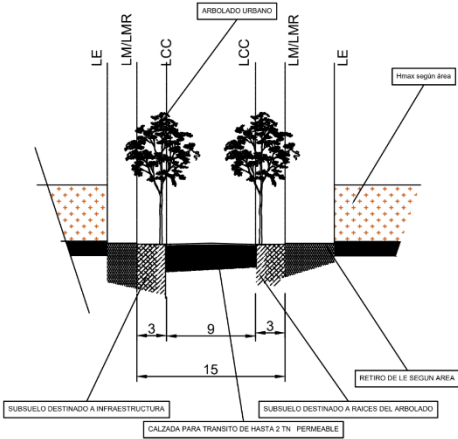
RED VIAL TERCIARIA

ESC: 1:100



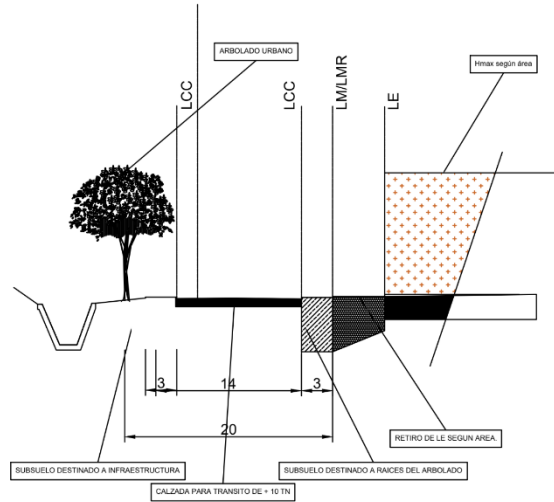
SEMI PEATONALES

ESC: 1:100

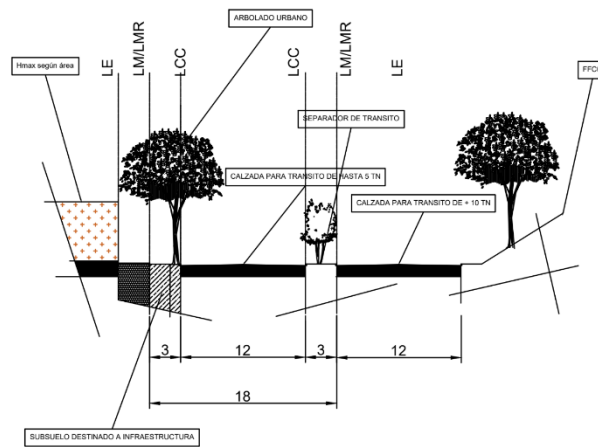


POU-SB  
ANEXO V.2  
PERFILES DE CALLES

COLECTORAS  
ESC: 1:100



TRANSITO PESADO  
ESC: 1:100



CPU.SB  
ANEXO V.3  
PERFILES DE CALLES

## Código de Planeamiento Urbano de San Basilio – CPU.SB

### Anexo VI

#### DOCUMENTACIÓN PARA EL EXPEDIENTE MUNICIPAL (10.3)

##### a. VISACIÓN PREVIA (10.3.1)

###### a.1 Antecedentes

- De Titularidad Registral: Copia autenticada por Escribano Público de Escritura o Boleto de Compraventa del inmueble. Copia de impuesto de rentas de la provincia de Córdoba.
- Antecedente de obras/ subdivisión registrada: Copia de plano registrada

###### a.2.1 Plano de Visación Previa para OBRAS

**Piezas gráficas, dibujadas con los colores de convención: obras nuevas (rojo), relevada (negro), a demoler (amarillo), transcrita (negro + rallado superficie):**

- Planta de techos / Planimetría. (1:100). Ubicación del o los edificios en el lote, identificación de tipos de cubiertas, pendientes y desagües.
- Plantas (una por cada nivel). (1:100) Acotadas y detalladas la/las funciones a realizar en cada local Identificación de Línea Municipal, Líneas Medianeras, Líneas de Retiro, Línea de Cordón Cuneta. Nivel de Cordón Vereda, Niveles interiores, Niveles de patio y/o áreas no cubiertas. Identificación por convención de aberturas. Identificación de las superficies impermeables y las permeables de las áreas descubiertas. Posición del Norte.
- Cortes; - dos como mínimo-, detallando niveles de pisos y losas, alturas de cada local, altura de antepechos y dinteles de aberturas.
- Fachada (1:50) 1 (una) como mínimo. En terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se deben designar los materiales de terminación carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad
- Corte de Fachada (1:50). Incluye desde LCC, LM, LE
- Detalle de escalera, rampa, ascensor (1:50). Planta y Corte
- Vistas (1:100)
- Planilla de Balance de Superficies OBRA, según modelo
- Planilla de Aberturas según modelo
- Rótulo según modelo

###### a.2.2 Plano de Visación Previa para Urbanización

- Croquis de ubicación dentro del Plano de Áreas (Anexo IV) y Plano de Calles (anexo III) del CPU.SB
- Planimetría del lote sin subdividir (escala mínima 1:1000) detallado medidas y superficies, niveles de terreno natural. Relevamiento de arbolado existente. Relevamiento de alambrados. Cercos, medianeras y otros elementos existentes. Posición del Norte.
- Planta del Proyecto de Urbanización (esc mínima 1:500) detallando:
  - Proyecto de nivelación y manejo de excedentes hídricos
  - Proyecto de Vías; a nivel urbano (tipos de vías) y a nivel de detalle de construcción.
  - Proyecto de alumbrado público

- Proyecto de Señalética y equipamientos
- Proyecto de Arbolado.
- Suelo destinado a Espacio Verde y/o Equipamiento
- Proyecto de fraccionamiento del suelo
- Planilla de superficies URBANIZACIÓN, según modelo
- Rótulo según modelo

#### a.2.3 Plano de Visación Previa de Relevamiento

**Piezas gráficas, dibujadas con los colores de convención obras, relevada (negro), a demoler (amarillo), transcrita (negro + rallada superficie):**

- **Planta de techos / Planimetría. (1:100). Ubicación del o los edificios en el lote, identificación de tipos de cubiertas, pendientes y desagües.**
- Plantas (una por cada nivel). (1:100) Acotadas y detalladas la/las funciones de cada local Identificación de Línea Municipal, Líneas Medianeras, Líneas de Retiro, Línea de Cordón Cuneta. Nivel de Cordón Vereda, Niveles interiores, Niveles de patio y/o áreas no cubiertas. Identificación por convención de aberturas. Identificación de las superficies impermeables y las permeables de las áreas descubiertas. Posición del Norte.
- Cortes; - dos como mínimo-, detallando niveles de pisos y losas, alturas de cada local, altura de antepechos y dinteles de aberturas. Incluye desde LCC, LM, LE.
- Fachada (1:50) 1 (una) como mínimo, en terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se deben designar los materiales de terminación carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad
- Detalle de escalera, rampa, ascensor (1:50). Planta y Corte
- Vistas (1:100)
- Planilla de Balance de Superficies según modelo
- Planilla de Aberturas según modelo
- Rótulo según modelo

**Fotografías interiores (por lo menos una de cada local) y exteriores (por lo menos una de la fachada), para corroborar que correspondan con el plano.**

#### **b. PROYECTO DE OBRA VISADO (10.3.2)**

**Documentación a presentar para esta instancia:**

- b.1 Plano/s de Previa y Antecedentes Visados
- b.2 Plano/s visados por Colegio Profesional (tres copias)
- b.3 Informe Técnico Profesional visado por el Colegio Profesional (tres copias)
- b.6 Plano/s de medidas de seguridad (edificios no residenciales) emitido por un profesional matriculado en Higiene y Seguridad (una copia).
- b.7 Recibo de pago de Derecho de Edificación.
- b.8 Libre deuda Municipal
- b.9 Copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (cuando corresponda)

b.10 Informe de Relevamiento de estado de Linderos suscripto por escribano público, (cuando corresponda).

**c. PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO (10.3.3)**

**Documentación a presentar para esta instancia:**

- c.1 Planos de Previa y Antecedentes Visados
- c.2 Plano de Proyecto de Urbanización Visado por colegio profesional (tres copias)
- c.3 Informe Técnico Profesional visado por el Colegio Profesional (tres copias)
- c.2 Plano de Mensura aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba
- c.3 Recibo de pago de Derechos de Urbanización
- c.4 Libre deuda Municipal**
- c.5** Copia de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil
- c.6 Garantías de ejecución de obras de infraestructura. Seguro de caución o depósitos de valores.

**d. RELEVAMIENTO (10.3.4)**

**Documentación a presentar para esta instancia:**

- d.1 Planos de previa y antecedentes visados
- d.2 Acta de Constatación
- d.2 Plano de Relevamiento visado por Colegio Profesional (tres copias)
- d.3 Informe técnico profesional visado por Colegio Profesional (tres copias)
- d.4 Recibo de pago de Derecho de Edificación
- d.5 Libre deuda Municipal

**e. CERTIFICADOS DE AVANCE DE OBRA / FINAL DE OBRA (10.3.6/7)**

- e.1 Formulario Municipal Solicitud de Certificación de Avance de Obra o Final de Obra en carácter de declaración jurada suscripta por el propietario y el profesional a cargo de la conducción técnica de la obra asegurando que la misma se encuentra en condiciones de ser habitada, sin riesgo para el propietario.
- e.2 Plano conforme a obra / urbanización ídem a planos de proyecto ajustados a lo realizado (tres copias)
- e.3 Acta de Constatación

**f. PLEGADO DE LOS PLANOS**

Sea cual fuera el formato adoptado, en su plegado y sin incluir la pestaña, debe tener la medida de la carátula, o sea  $a \times b = 18,50 \text{ cm}$  (dieciocho con cincuenta centímetros)  $\times 29,70 \text{ cm}$  (veintinueve con setenta centímetros).

**g. PLANOS CORREGIDOS.** En todos los casos en donde haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, se debe presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, provistos del correspondiente sellado. No se aceptarán planos corregidos sobre copia.



**h. DE LA EXISTENCIA DE DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA.** La documentación de la obra aprobada por la municipalidad junto con el Libro de Obra, debe conservarse permanentemente en

la misma, en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera, a fin de facilitar el contralor de la obra.

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES OBRA

BALANCE DE SUPERFICIES

Superficie del Terreno

BALANCE SEGUN TAREA	A	SUPERFICIE TRANSCRIPTA		
		SUPERFICIE RELEVADA		
		SUPERFICIE PROYECTADA		
				SUP TOTAL
BALANCE SEGUN USO	A	USO COMERCIAL		
		DESTINO		
		RUBRO		
		USO INDUSTRIAL		
		USO INSTITUCIONAL		
		USO RESIDENCIAL		
				SUP TOTAL
BALANCE SEGUN NIVEL	A	SUPERFICIE EN PLANTA BAJA		
		SUPERFICIE EN PLANTA ALTA		
		SUPERFICIE SOTANO		
				SUP TOTAL
SUPERFICIE SEGUN PARCELA	A			
				SUP TOTAL

SUP. CUBIERTA

**PLANILLA BALANCE SUPERFICIES URBANIZACIÓN**

**BALANCE DE SUPERFICIES URBANIZAR**

Superficie del Terreno

SUELO A DONAR	A	SUPERFICIE CALLES			
		SUPERFICIE EV-EQ			
		OTROS			
			SUP TOTAL A DONAR		
SUELO A LOTEAR	B	L N°	ancho	largo	superficie
					SUP TOTAL LOTES

**PLANILLA DE ABERTURAS**

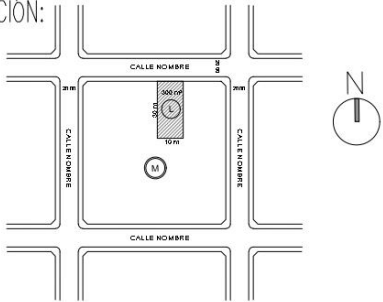
**PLANILLA DE VENTANAS / PUERTAS VENTANAS**

LOCAL	DESIGNACIÓN	DIMENSIONES		AREAS		CANTIDAD	ORIENTACION	PROTECCION	MARCO	VIDRIO
		ANCHO	ALTO	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN					

**PLANILLA DE PUERTAS**

LOCAL	DESIGNACIÓN	DIMENSIONES		MARCO	HOJA
		ANCHO	ALTO		

**CARÁTULA:**

18,20							
CIRC.: 00	SECC.: 00	MANZ.: 000	PARC.: 000				
PROPIETARIO:		NOMENCLATURA PROVISORIA:		N° CUENTA DE CATASTRO			
LOCALIDAD: SAN BASILIO, CÓRDOBA.		VISACIÓN PREVIA:					
		LOTE 000	ÁREA	FOS	FOT	RETIROS	
SUP. DEL TERRENO:		M <sup>2</sup>	1	Según CPU-SB			
SUP. PROYECTADA CUBIERTA:		M <sup>2</sup>					
SUP. PROYECTADA SEMICUBIERTA:		M <sup>2</sup>					
SUP. PROYECTADA TOTAL:		M <sup>2</sup>					
SUP. LIBRE:		M <sup>2</sup>					
UBICACIÓN: 		PROPIETARIO: DNI: DOMICILIO: N° TELÉFONO:					
		PROYECTO: ARQ. MP: DOMICILIO: N° TELÉFONO:					
		LOTE 000					
		CALLE PUBLICA S/N					
ANCHO DE CALLE:		m	CONDUCCIÓN TÉCNICA: ARQ. MP: DOMICILIO: N° TELÉFONO:				
ANCHO DE CALZADA:		M					
ANCHO DE VEREDA:		m					
PAVIMENTO:		SI/NO					
CLOACAS:		SI/NO					
AGUA		SI/NO					
GAS NATURAL		SI/NO					
PLANO DE PROYECTO				ESC: 1:50, 1:100, 1.200.			
OBSERVACIONES:							
FINAL DE OBRA				ESPACIO PARA SELLO			