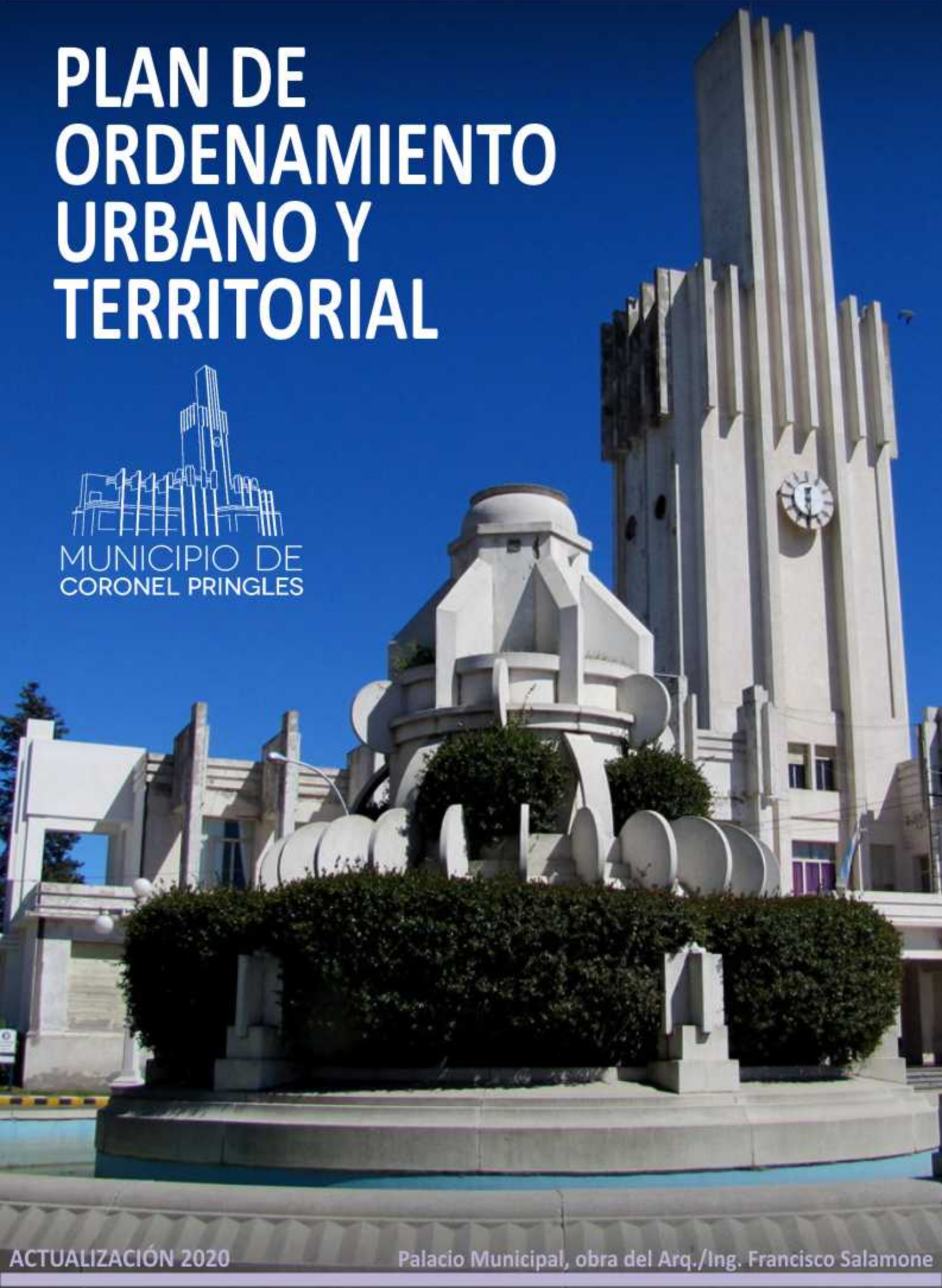
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

MUNICIPIO DE
CORONEL PRINGLES



ACTUALIZACIÓN 2020

Palacio Municipal, obra del Arq./Ing. Francisco Salamone

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE 1

SECCIÓN I: DIAGNÓSTICO DEL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES.....7

SECCIÓN II: PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES.....50

SECCIÓN III: CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES.....73

AUTORIDADES..... 73
EQUIPO DE TRABAJO 73
INTRODUCCIÓN 74

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

I.1. OBJETIVOS GENERALES
I.1.1. OBJETIVOS..... 76
I.1.1.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... 76
I.2. LINEAMIENTOS GENERALES 76
I.2.1. CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y EXPANSIÓN DEL ÁREA URBANA..... 76
I.2.2. CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y EXPANSIÓN DE LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS..... 76
I.2.3. DETERMINANTES MORFOLÓGICOS DE CONFORMACIÓN DEL TEJIDO 77
I.2.4. EDIFICIOS, TEJIDOS EMBLEMÁTICOS Y ÁREAS CON VALOR PATRIMONIAL Y AMBIENTAL 77
I.2.5. CALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 77
I.2.6. RESGUARDO Y PROMOCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL 77
I.2.7. LOCALIZACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 77
I.2.8. JERARQUÍA VIAL..... 78
I.2.9. INSTRUMENTOS DE PLANIICACIÓN Y DE GESTIÓN..... 78
I.3. ALCANCES DE LAS NORMAS..... 78
I.4. ÁMBITO DE VIGENCIA 78
I.5. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS 78
I.6. ABREVIATURAS 83

CAPÍTULO II – TRAMITACIONES

II.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES..... 85
II.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS..... 85
II.3. SANCIONES 85
II.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO 85
II.4.1. FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN 85
II.4.2. FACTIBILIDAD TÉCNICA 86
II.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES..... 86
II.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN 86
II.7. LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO 86
II.8. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMAS, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN 86
II.9. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL 87
II.10. EVALUACIÓN DE IMPACTO 87
II.10.1. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)..... 87
II.10.1.1 PRESENTACIÓN DEL EIU 88

II.10.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) 88
II.10.2.1 PRESENTACIÓN DEL EIA 88

CAPÍTULO III - NORMAS GENERALES

III.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO 91
III.1.1. CRITERIO GENERAL 91
III.1.2. SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREA URBANA 91
III.1.3. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS 91
III.1.4. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES 91
III.1.5. NUEVOS AMANZANAMIENTOS 91
III.1.6. APERTURA DE CALLES 91
III.1.7. PARCELAMIENTO 92
III.1.8. COTA DE PISO 92
III.1.9. ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO 92
III.1.10. CESIONES 92
III.1.10.1. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS 92
III.1.10.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES 93
III.1.10.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA 93
III.1.10.4. CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES 93
III.1.11. PROPAGANDA 93
III.1.12. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 93
III.1.13. PARCELAS MENORES 94
III.2. MORFOLOGÍA URBANA 94
III.2.1. OCUPACIÓN DEL SUELO 94
III.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.) 94
III.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.) 94
III.2.4. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.) 95
III.2.5. DENSIDAD POBLACIONAL NETA 95
III.2.5.1. DENSIDAD POTENCIAL 95
III.2.5.2. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA 95
III.2.5.3. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA 96
III.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA 96
III.2.7. VOLÚMENES EDIFICABLES 96
III.2.8. ALTURA MÁXIMA 96
III.2.9. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO) 96
III.2.9.1. DISPOSICIONES GENERALES 96
III.2.9.2. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES 97
III.2.9.3. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MÁS CALLES 97
III.2.9.4. RETIRO DE FONDO PARA LOTES ESQUINEROS 97
III.2.10. PATIOS 98
III.2.10.1. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA 98
III.2.10.2. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA 98
III.2.10.3. ESPACIO LIBRE URBANO 98
III.2.11. RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES 99
III.2.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE 99
III.2.13. BALCONES Y SALIENTES 99
III.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS 99
III.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 99

CAPITULO IV - USOS DEL SUELO

IV.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO 102
IV.2. NOMENCLADORES y DELIMITACIÓN DE ÁREAS 103
IV.2.1. ÁREA URBANA 103
IV.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA 106
IV.2.3. ÁREA RURAL 106
IV.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS 106
IV.4. NOMENCLADOR DE USOS 107
IV.4.1. USO RESIDENCIAL 107

IV.4.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR 107
IV.4.1.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR 107
IV.4.1.3. VIVIENDA COMUNITARIA 107
IV.4.1.4. VIVIENDA TRANSITORIA 108
IV.4.1.5. VIVIENDA TEMPORARIA 108
IV.4.2. USO COMERCIAL 108
IV.4.2.1. COMERCIOS MINORISTAS 108
IV.4.2.1.1. DE PEQUEÑA ESCALA 108
IV.4.2.1.2. DE MEDIANA ESCALA 108
IV.4.2.1.3. DE GRANDES SUPERFICIES 109
IV.4.2.2. COMERCIOS MAYORISTAS 109
IV.4.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA 109
IV.4.2.2.2. DE MEDIANA ESCALA 109
IV.4.2.2.3. DE GRANDES SUPERFICIES 109
IV.4.2.3. COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/O PELIGROSO 109
IV.4.3. EQUIPAMIENTOS 110
IV.4.3.1. ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN 110
IV.4.3.1.1. EDUCACIÓN INICIAL 110
IV.4.3.1.2. EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA 110
IV.4.3.1.3. EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN 110
IV.4.3.2. SANITARIO 111
IV.4.3.2.1. EQUIPAMIENTOS DE SALUD 111
IV.4.3.2.1.1. DE PEQUEÑA ESCALA 111
IV.4.3.2.1.2. DE MEDIANA ESCALA 111
IV.4.3.2.1.3. DE GRAN ESCALA 111
IV.4.3.2.2. ATENCIÓN DE ANIMALES 111
IV.4.3.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA 111
IV.4.3.2.2.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 112
IV.4.3.3. SOCIAL Y DEPORTIVO 112
IV.4.3.3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA 112
IV.4.3.3.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 112
IV.4.3.3.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS 112
IV.4.3.4. CULTURAL 113
IV.4.3.4.1. EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA 113
IV.4.3.4.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 113
IV.4.3.4.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS 113
IV.4.3.5. RELIGIOSO 113
IV.4.3.5.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA 113
IV.4.3.5.2. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE GRAN ESCALA 113
IV.4.4. SERVICIOS 113
IV.4.4.1. BÁSICOS Y GENERALES 114
IV.4.4.1.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE PEQUEÑA ESCALA Y MEDIANA ESCALA 114
IV.4.4.1.2. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE GRAN ESCALA 114
IV.4.4.2. CENTRALES 114
IV.4.4.2.1. SERVICIOS CENTRALES DE PEQUEÑA ESCALA 114
IV.4.4.2.2. SERVICIOS CENTRALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 114
IV.4.4.3. SERVICIOS RECREATIVOS 115
IV.4.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS DE PEQUEÑA ESCALA 115
IV.4.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 115
IV.4.4.3.3. SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS 115
IV.4.4.3.3.1. DE PEQUEÑA ESCALA 115
IV.4.4.3.3.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 115
IV.4.4.4. FÚNEBRES 116
IV.4.4.4.1. SERVICIOS FÚNEBRES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA 116
IV.4.4.4.2. SERVICIOS FÚNEBRES DE GRAN ESCALA 116
IV.4.4.4.3. SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS 116
IV.4.4.5. SERVICIOS DEL AUTOMOTOR 116
IV.4.4.5.1. TALLERES MECÁNICOS 116
IV.4.4.5.1.1. TALLER MECÁNICO DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD 117

IV.4.4.5.1.2. TALLERES MECÁNICOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD 117
IV.4.4.5.2. LAVADEROS 117
IV.4.4.5.2.1. LAVADEROS DE PEQUEÑA ESCALA 117
IV.4.4.5.2.2. LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 117
IV.4.4.5.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS 118
IV.4.4.5.3.1. ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A AUTOS, CAMIONETAS Y MOTOS (A) 118
IV.4.4.5.3.2. ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A CAMIONES, MAQUINAS VIALES, MAQUINAS RURALES, ETC. (B) 119
IV.4.4.5.4. ESTACIONES DE SERVICIOS 119
IV.4.4.6. TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN 119
IV.4.4.6.1. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA ESCALA 119
IV.4.4.6.2. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE MEDIANA Y GRAN ESCALA 119
IV.4.4.6.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE CON ACTIVIDADES INCÓMODAS 119
IV.4.4.7. DEPÓSITOS 120
IV.4.4.7.1. DEPÓSITOS CLASE 1 120
IV.4.4.7.2. DEPÓSITOS CLASE 2 120
IV.4.4.7.3. DEPÓSITOS CLASE 3 120
IV.4.4.7.3.1. POR SUPERFICIE (A) 120
IV.4.4.7.3.2. POR PELIGROSIDAD (B) 120
IV.4.4.7.4. DEPÓSITOS PELIGROSOS 120
IV.4.4.8. INFRAESTRUCTURAS 121
IV.4.4.8.1. COMUNICACIÓN 121
IV.4.4.8.2. DE SERVICIOS 121
IV.4.4.8.3. SANITARIA 121
IV.4.4.8.4. ANTENAS 121
IV.4.5. USO PRODUCTIVO 121
IV.4.5.1. INDUSTRIAL 121
IV.4.5.1.1. INDUSTRIAS DE PRIMERA CATEGORÍA 122
IV.4.5.1.2. INDUSTRIAS DE SEGUNDA CATEGORÍA 122
IV.4.5.1.3. INDUSTRIAS DE TERCERA CATEGORÍA 122
IV.4.5.1.4. PARQUES INDUSTRIALES 122
IV.4.5.2. AGROPECUARIO 122
IV.4.5.2.1. AGROPECUARIO INTENSIVO 122
IV.4.5.2.2. AGROPECUARIO EXTENSIVO 122

CAPITULO V – MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

V.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES 125
V.2. MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO 125
V.2.1. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS 125
V.2.2. REAJUSTE DE TIERRAS 125

CAPÍTULO VI - CONDICIONES AMBIENTALES

VI.1. CONCEPTO 127
VI.2. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS 127
VI.3. NORMAS DE APLICACIÓN 127
VI.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS 127
VI.5. RESIDUOS PELIGROSOS 127
VI.6. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES 128

CAPÍTULO VII - ESPACIO PÚBLICO

VII.1. OBJETIVOS GENERALES 130
VII.2. DEFINICIÓN 130
VII.3. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL 130
VII.4. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO 130
VII.4.1. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREA URBANA 130
VII.4.1.1. FORESTACIÓN 130
VII.4.1.2. ACERAS 130

VII.4.1.2.1. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS 131
VII.4.1.2.2. PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA 130
VII.4.1.3. RAMPAS DE ACCESO 131
VII.4.1.4. PUBLICIDAD 131
VII.4.1.4.1. PROHIBICIONES 131
VII.4.1.5. ILUMINACIÓN 131
VII.4.1.6. SEÑALIZACIÓN 132
VII.4.1.7. MOBILIARIOURBANO 132
VII.4.1.8. TOLDOS 132
VII.4.1.9. MARQUESINAS 132
VII.4.1.10. BASURILES 132
VII.4.1.11. MUROSY CERCOS DE FRENTE 132
VII.4.2. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIA Y RURAL 132
VII.4.2.1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIA Y RURAL 133
VII.4.2.2. PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL 133

CAPITULO VIII - ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS (HOJAS DE ZONA) 134

CAPÍTULO IX - SISTEMA CIRCULATORIO
IX.1. CRITERIO GENERAL 150
IX.2. CLASIFICACIÓN 150
IX.3. RESEÑAS 150
IX.4. TRÁNSITO VEHICULAR 150

CAPÍTULO X - PATRIMONIO
X.1. OBJETIVOS 152
X.2. BIENES PATRIMONIALES 152
X.3. DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL 152
X.3.1. HISTÓRICO – SIMBÓLICO – SOCIAL 152
X.3.2. VALOR ARTÍSTICO- ARQUITECTÓNICO 152
X.3.3. AMBIENTAL 152
X.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL 153
X.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL 153
X.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN 153
X.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN 153
X.8. CONVENIO URBANÍSTICO 153
X.9. REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES 153

CAPÍTULO XI - IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN
XI.1. CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN 155
XI.2. REVISIÓN PERIÓDICA 155
XI.3. IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS 155
XI.4. VIGENCIA DEL PLAN 155
XI.5. RESPONSABLES DEL PLAN 155

CAPÍTULO XII - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
XII.1. INICIATIVA INSTITUCIONAL 157
XII.2. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD 157
XII.3. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA 157
XII.4. COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN 157
XII.5. DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES 157

ANEXO I - CERTIFICADO URBANÍSTICO 159

ANEXO II - PLANO DELIMITACIÓN DE ÁREAS 160

ANEXO III - PLANO DE ZONIFICACIÓN 163

ANEXO IV - DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS 167

ANEXO V - NOMENCLADOR DE USOS 180

ANEXO VI - USOS ESPECÍFICOS 182

ANEXO VII - PLANO SISTEMA CIRCULATORIO 186

SECCIÓN I
DIAGNÓSTICO DEL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES



1. Antecedentes Fundacionales

Hasta la colonización, el territorio fue ocupado por indios Pampas y puelches, ambos de origen tehuelche, y desde comienzos del siglo XIX por los pueblos de la etnia Araucana.

El actual territorio del partido, fue cruzado por expediciones militares y científicas: Martin Rodríguez, Juan Manuel de Rosas, D´Orbigny y Darwin han testimoniado dicho paso.

Si bien las primeras tierras fueron concedidas en arrendamiento hacia 1858, no fue sino hasta después de la instalación del Fuerte General Belgrano, en 1870, que se verifica esta concesión de tierras en arrendamiento.

En 1877, se produjo el gran malón de Calfucurá en el sur de la provincia de Buenos Aires, que fue continuado por diversos enfrentamientos con los fortineros.

En ese año comienzan a darse en arrendamiento tierras a colonos ingleses en ambas márgenes del Río Sauce Grande, para procurar provisiones para la población incipiente en Bahía Blanca.

El partido de Coronel Pringles fue creado el 5 de Julio de 1882, por la Ley Provincial 1497, que dividió el partido de

Tres Arroyos en tres partes, uno de los cuales fue Coronel Pringles. Su nombre recuerda al Coronel Juan Pascual Pringles, héroe de la Independencia.

Para formar gobierno, fue designado como Juez de Paz Juan Pablo Cabrera, quien luego de instalarse en esta zona, convocó a los vecinos afincados a la primera reunión con tal fin en la pulpería "La Alfalfa", de Palmiro Milani.

Las sucesivas Comisiones Municipales tomaron las primeras disposiciones: determinar la fundación del pueblo, configuración del trazado urbano, la construcción de edificios públicos, educación, alumbrado, etc.

La Ciudad de Coronel Pringles fue fundada el 24 de Septiembre de 1882 y la traza del ejido urbano se hizo en la margen del Arroyo Pillahuincó Grande.

El primer intendente electo por el Concejo Deliberante fue Felipe Medina, quien se desempeñó como tal entre los años 1890 y 1893, de acuerdo a la Ley Orgánica Municipal de 1886, la que establecía que para ello debía contar el partido con una población superior a las 2000 personas.

Indio Rico fue fundado en 1930, un 19 de Febrero, cuando el PE provincial aprobó el proyecto de creación del centro poblacional, sobre la base de tierras donadas por María Bernasconi, así con el remate de 300 lotes y 58 quintas se favoreció la radicación de familias, posteriormente complementada con un segundo remate de 418 lotes y 108 quintas. En diciembre de 1929 se había inaugurado la estación ferroviaria del FFCC Sud.

2. Determinación y encuadre del problema

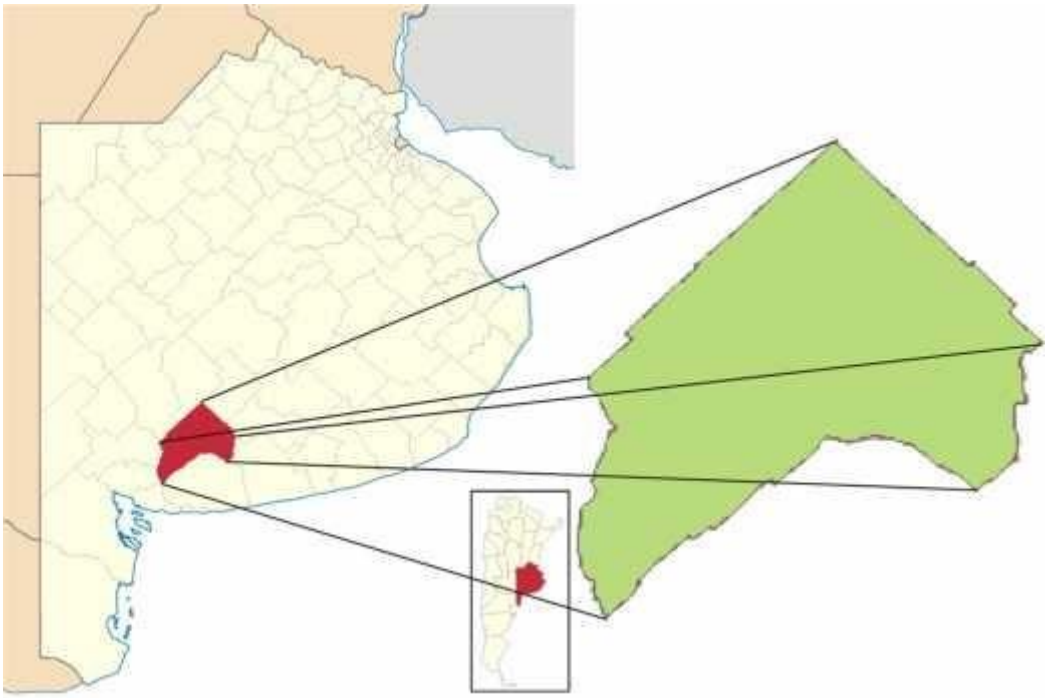
2.1- A Nivel Regional

2.1.1 Ubicación y relaciones espaciales

El Partido de Coronel Pringles se encuentra ubicado en el sudeste de la provincia de Buenos Aires, al Noreste de las Sierras de la Ventana. El Partido con un total 23.794 habitantes (INDEC, CENSO 2010) con una superficie total de 524.500 ha que se dividen en 12 cuarteles y 2 circunscripciones, tiene dos centros urbanizados principales que son Coronel Pringles e Indio rico y después está integrado por las comunidades rurales de Lartigau, Divisorio, Stegmann, Chelforó, El Pensamiento, Fra Pal, Don Alfredo, Krabbe, Coronel Falcón, Las Mostazas, La Virginia y La Paloma. La ciudad cabecera de nombre homónimo al Partido se localiza en el centro sur del mismo.

El Partido de Coronel Pringles limita al Norte con Coronel Suárez y General La Madrid; al Noreste con Laprida; al Este con Adolfo González Chávez y Tres Arroyos, al Sur con Coronel Dorrego y Coronel de Marina Leonardo Rosales; y al Oeste con Tornquist y Bahía Blanca.

Las principales vías de acceso son las Rutas Provinciales 51 y 85; siendo las distancias a La Plata de 530 km., a C.A.B.A. de 538 km., a Mar del Plata de 378 km., a Bahía Blanca de 124 km., a Tres Arroyos 115 km., y a Olavarría de 175 km.

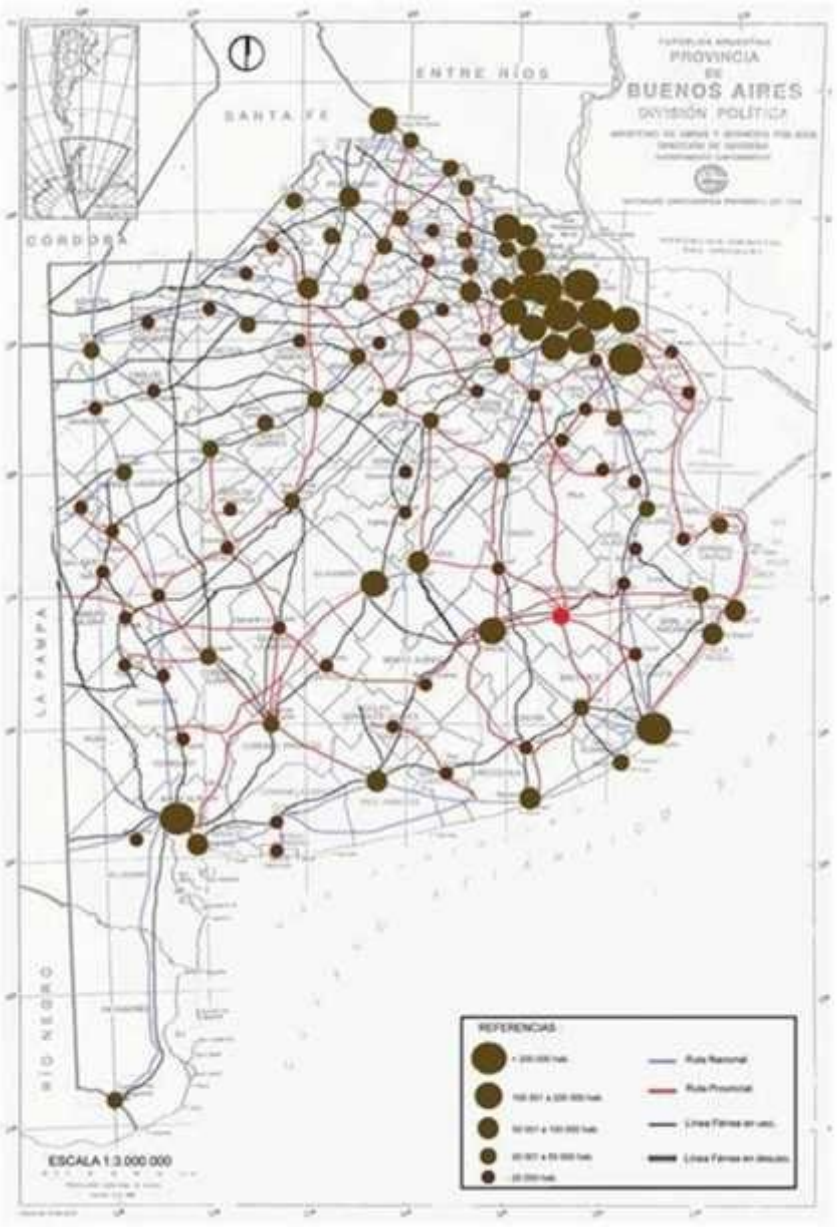


2.1.2 Rol Territorial

Jerarquía Urbana y Áreas de influencia

En general, las áreas de influencia de los centros urbanos se determinan en base a la consideración de diferentes factores entre los que debe destacarse: la cantidad de población, el crecimiento demográfico de los últimos períodos intercensales, el PBI del Partido en el total de la Región y los niveles de equipamiento e infraestructura que define el grado de independencia del núcleo discriminado la consecuente influencia que ejerce el mismo sobre las ciudades de su entorno.

Dada la localización del Partido, combina cercanía a centros de atracción turística (Sierra de la Ventana, Claromecó, Monte Hermoso), centros de producción industrial (Bahía Blanca y Olavarría), puertos de exportación (Bahía Blanca) y oferta universitaria (Bahía Blanca, Coronel Suárez y Olavarría); todo esto con la tranquilidad y dinámica de un pueblo.

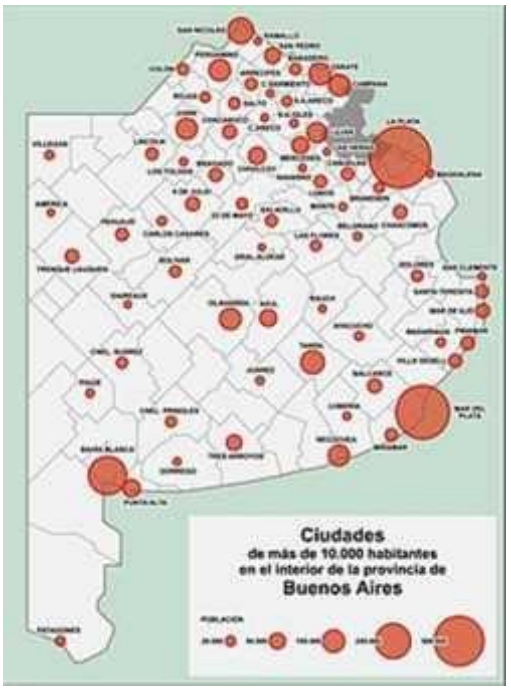


En cuanto a la jerarquía por infraestructura y población se puede destacar las diferencias tanto en tamaño poblacional como el ritmo de crecimiento inter-censales del partido y sus vecinos inmediatos. Esto puede estar dado por el desarrollo de actividades diferentes y en periodos diferentes, canalizando el grado de dependencia de los municipios mencionados, en primera instancia, a Bahía Blanca.

2.1.3 Aspectos Demográficos

1.1.3.1 De la Región

Los datos de 2010 señalan que la provincia de Buenos Aires estaba habitada por 7.604.581 hombres (48,7%) y 8.020.503 mujeres (51,3%), de modo que el índice de masculinidad (definido como la población masculina dividido la población femenina y multiplicada por 100) se ubicó en 94,8%. Analizando grupos etarios de cinco años de amplitud, se observa que el que registra mayor cantidad de personas es el de 15 a 19 años, con 1.320.553 personas. El segundo lugar es para el grupo de 10 a 14 años, con 1.296.163 personas.



Tamaño y ritmo de crecimiento de la población. Provincia de Buenos Aires. Años 1980, 1991, 2001 y 2010.

Hubo ocho partidos que registraron una variación intercensal negativa. La principal baja, del 4,2%, se observó en Coronel Dorrego, cuya población pasó de 16.522 habitantes en 2001 a 15.825 habitantes en 2010. En las siguientes posiciones se encuentran Coronel Pringles y General La Madrid, con retrocesos de 3,6% y 1,8%, respectivamente.

Partido	1980	1991	2001	2010	1980/91	1991/01	2001/10
Coronel Pringles	**22.068**	**22.905**	**23.794**	**22.933**	**3,79**	**3,88**	**- 3,61**
Coronel Suárez	32.354	35.710	36.828	38.320	10,37	3,10	4,05
General La Madrid	10.593	10.641	10.984	10.783	0,45	3,20	- 1,82
Laprida	9.066	9.322	9.683	10.210	2,82	3,90	5,44
Tres Arroyos	54.326	56.679	57.244	57.110	4,33	1,00	0,23
Tornquist	10.062	10.742	11.759	12.723	6,75	9,50	8,19
Bahía Blanca	234.047	272.191	284.776	301.572	16,30	4,60	5,90
Coronel Rosales	59.858	59.543	60.892	62.152	- 0,52	2,30	2,70

Fuente: INDEC

1.1.3.2 Del Partido

Evolución poblacional del partido de Coronel Pringles según los distintos censos de población y variación inter-censal en porcentaje

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN INTER-CENSAL									
Censo	1895	1914	1947	1960	1970	1980	1991	2001	2010
Población	6.499	14.114	21.780	23.048	21.629	22.068	22.905	23.794	**22.933**
Variación	-	117,17%	54,31%	5,82%	-6,15%	2,02%	3,79%	3,88%	**-3,61%**

Fuente: INDEC

La población en la actualidad se encuentra en los 22.933 habitantes, pero si observamos la evolución demográfica del partido podemos determinar que el gran crecimiento se realiza entre los años 1895 y 1947, año en el cual se alcanza una población de 21.780 habitantes. A partir del mismo se ha producido un estancamiento y períodos donde ha decrecido la población.

A partir de la consolidación de un modelo productivo agrario en el partido, la ciudad se ha consolidado como prestador de servicios para dicho tipo de producción, e históricamente la población se ha ido distribuyendo entre la campaña y la ciudad proporcionalmente de modo tal que para el año 1970 un 25% de la población todavía vivía en la campaña y el 75% restante en los centros urbanos. Los datos del Censo 2010 hacen notar que la población rural conforma un 7% de la establecida en los centros poblacionales, lo que significa una clara migración interna, originado por tres hechos trascendentes, el mejoramiento del sistema vial y de los automóviles que permiten un tránsito diario del campo a la ciudad y la falta de incentivo o necesidad de que los propietarios y empleados rurales permanezcan en los campos y la desaparición del ferrocarril Mitre en todo sus recorridos y del Roca en lo que refiere al servicio de pasajeros.

Este corrimiento ha originado al mismo tiempo cierre de escuelas rurales, disminución en la población dispersa, disminución de pequeños centros urbanos asociados al ferrocarril, cierre de comercios de campo, etc.

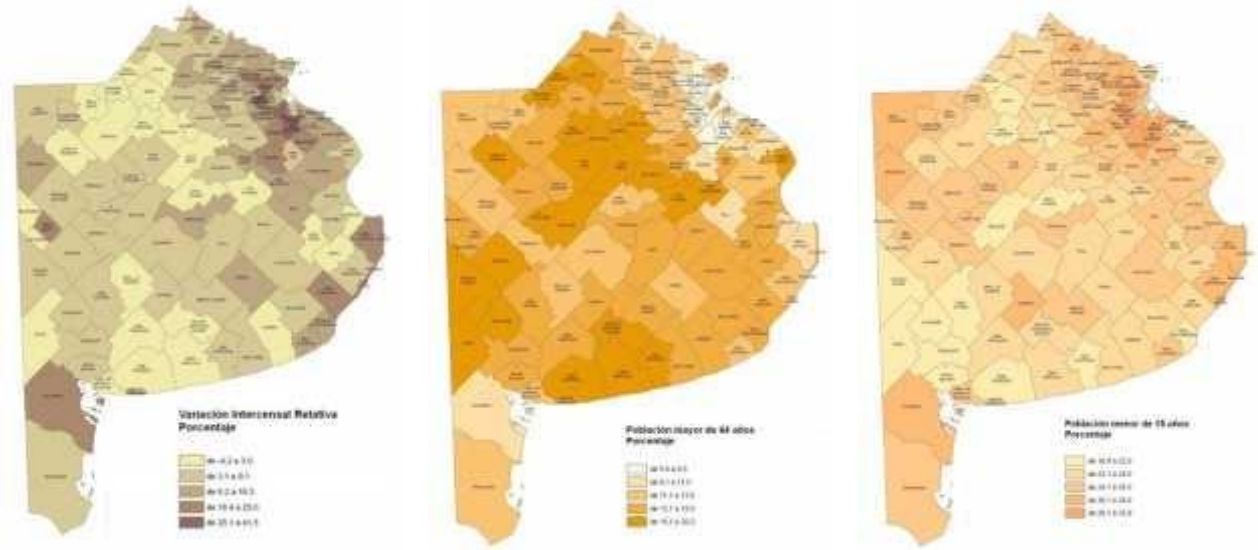
Los principales efectos del cambio en los esquemas de producción en Coronel Pringles, el desmantelamiento del aparato productivo ganadero (en especial el de ovinos), la consecuente pérdida de puestos de trabajo acompañada de precarización laboral, desencadenan un proceso migratorio desde el campo a la ciudad en un primer momento y posteriormente hacia zonas de mayor concentración urbana.

La población de la planta urbana cuenta con gran cobertura de servicios públicos, no solo redes sino también servicios de recolección y limpieza. Tanto la localidad de Indio Rico como Coronel Pringles poseen gran cobertura de cloacas y agua por red, lo que es un claro beneficio para la población y su sanidad en general.

Nombre	**Población**		
	Censo 1991	**Censo 2001**	**Censo 2010**
Coronel Pringles	**18.303**	**20.605**	**20.263**
El Divisorio	**17**	**22**	**46**
El Pensamiento	**23**	**26**	**12**
Indio Rico	**1.008**	**1.165**	**1.054**
Lartigau	**46**	**32**	**22**
Varios (dispersión rural)	**3.508**	**1.944**	**1.536**

Fuente: INDEC – CENSO 2010

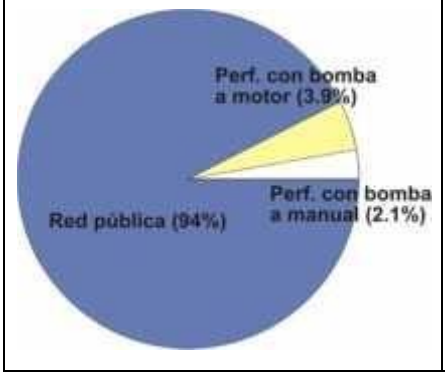
DETALLES POBLACIONALES DE CORONEL PRINGLES		
VARIACIÓN INTERCENSAL RELATIVA	% DE POBLACIÓN MAYOR DE 64 AÑOS	% DE POBLACIÓN MENOR DE 15 AÑOS

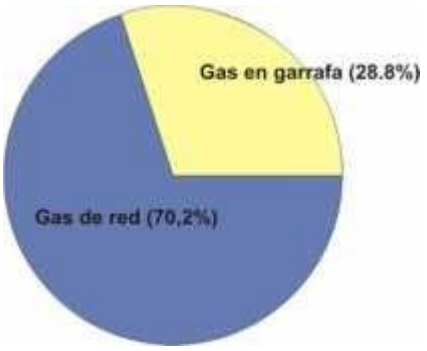


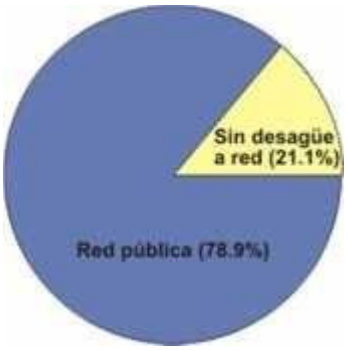
Fuente: INDEC – CENSO 2010

SERVICIOS

AGUA DE RED	GAS	CLOACAS

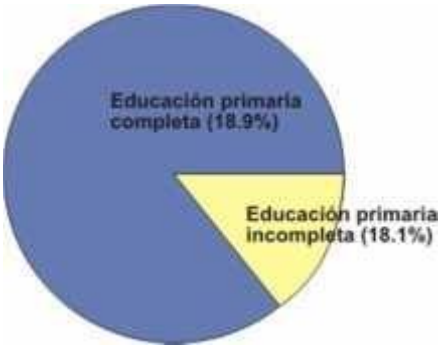


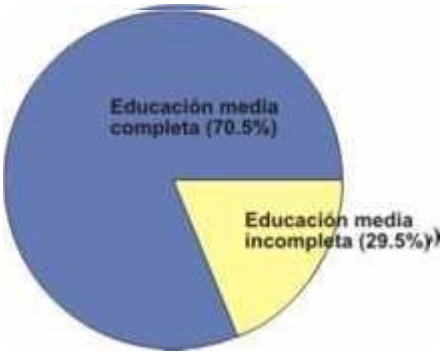


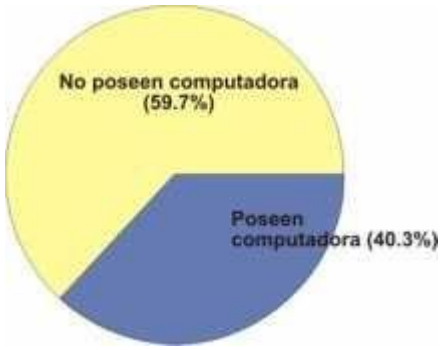
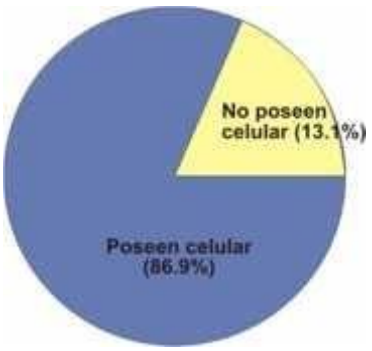


EDUCACIÓN

JEFE DE HOGAR CON EDUCACIÓN PRIMARIA	JEFE DE HOGAR CON EDUCACIÓN MEDIA





HOGARES QUE POSEEN COMPUTADORA	HOGARES QUE POSEEN CELULARES
	

Fuente: INDEC – CENSO 2010

2.1.4 Aspectos Económicos

1.1.4.1 De la Región



Producto Bruto Geográfico - 2018

Para el año 2018 la estimación preliminar del Producto Bruto Geográfico de la provincia de Buenos Aires (PBG-PBA), a valores corrientes alcanzó los 5.068.102 millones de pesos, valuado a precios de mercado, lo que implica un crecimiento respecto al año anterior de 38,5%. El Valor Agregado Bruto valuado a precios básicos fue de 4.263.472 millones de pesos corrientes con un crecimiento del 39,3%.

A valores constantes el PBG-PBA de la Provincia ascendió a 248.855 millones de pesos del año 2004, que valuado a precios de mercado implica un disminución del 3,8% respecto al año anterior. A precios básicos, el Valor Agregado Bruto de la provincia de Buenos Aires (VAB-PBA) ascendió a 205.517 millones de pesos del año 2004, con un descenso del 3,9% respecto del año anterior. Por su parte, los Sectores Productores de Bienes disminuyeron 7,3% mientras que los Sectores Productores de Servicios descendieron 1,1% en términos interanuales. Es así que los Sectores Productores de Bienes explicaron 72,6% de la disminución observada a valores constantes, los Sectores Productores de Servicios 13,6% y el 13,8% restante, los impuestos.

Producto Bruto Geográfico de la provincia de Buenos Aires por sector de actividad. Año 2018* a precios corrientes

En millones de pesos y porcentaje

	Concepto	2018	Variación interanual	Estructura	Incidencia
	Producto Bruto Geográfico a precios de mercado	5.068.102	38,5	100,0	38,5
	IVA y otros impuestos a los productos	804.630	34,8	15,9	5,7
	Valor Agregado Bruto a precios básicos	4.263.472	39,3	84,1	32,9
	Productores de Bienes	1.621.462	46,8	32,0	14,1
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	258.898	45,6	5,1	2,2
B	Pesca y servicios conexos	12.069	87,4	0,2	0,2
C	Explotación de minas y canteras	8.131	51,6	0,2	0,1
D	Industria Manufacturera	935.954	44,1	18,5	7,8
E	Electricidad, gas y agua	182.662	109,5	3,6	2,6
F	Construcción	223.749	25,7	4,4	1,2
	Productores de Servicios	2.642.010	35,0	52,1	18,7
G	Comercio al por mayor, al por menor, reparaciones	656.214	31,9	12,9	4,3
H	Servicios de hotelería y restaurantes	76.948	29,1	1,5	0,5
I	Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones	320.905	45,0	6,3	2,7
J	Intermediación financiera y otros servicios financieros	132.931	40,8	2,6	1,1
K	Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	604.472	40,6	11,9	4,8
L	Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	234.926	29,7	4,6	1,5
M	Enseñanza	226.885	27,8	4,5	1,3
N	Servicios sociales y de salud	238.180	28,3	4,7	1,4
O	Otros servicios comunitarios, sociales y personales	109.282	39,2	2,2	0,8
P	Servicios de los hogares privados que contratan servicio doméstico	41.268	30,9	0,8	0,3

(*) Datos preliminares.

Producto Bruto Geográfico de la provincia de Buenos Aires por sector de actividad. Año 2018* a precios constantes de 2004.

En millones de pesos y porcentaje

	CONCEPTO	2018	Variación interanual	Estructura	Incidencia
	Producto Bruto Geográfico a precios de mercado	248.855	-3,8	100,0	-3,8
	IVA y otros impuestos a los productos	43.338	-3,3	17,2	-0,6
	Valor Agregado Bruto a precios básicos	205.517	-3,9	82,8	-3,2
	Productores de Bienes	90.413	-7,3	36,1	-2,7
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	17.121	-12,7	6,8	-1,0
B	Pesca y servicios conexos	455	-7,4	0,2	-0,0
C	Explotación de minas y canteras	663	10,3	0,3	0,0
D	Industria Manufacturera	59.369	-7,1	23,7	-1,8
E	Electricidad, gas y agua	3.806	-0,6	1,5	-0,0
F	Construcción	9.000	-0,7	3,6	-0,0
	Productores de Servicios	115.104	-1,1	46,8	-0,5
G	Comercio al por mayor, al por menor, reparaciones	30.659	-6,0	12,2	-0,7
H	Servicios de hotelería y restaurantes	2.892	-0,2	1,2	-0,0
I	Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones	21.267	-2,9	8,5	-0,2
J	Intermediación financiera y otros servicios financieros	5.061	4,1	2,0	0,1
K	Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	24.665	3,0	10,7	0,3
L	Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	8.111	-0,6	3,2	-0,0
M	Enseñanza	8.771	1,3	3,5	0,0
N	Servicios sociales y de salud	7.235	1,4	2,9	0,0
O	Otros servicios comunitarios, sociales y personales	4.639	1,8	1,9	0,0
P	Servicios de los hogares privados que contratan servicio doméstico	1.805	5,1	0,7	0,0

(*) Datos preliminares.

Los sectores productores de bienes tuvieron un aumento del 1,0% con un aporte del 12,00 % al crecimiento total mientras que los productores de servicios experimentaron una suba del 2,4% pero con un aporte relativo mayor (25,0%) a la variación del producto geográfico.

Producto Bruto Geográfico provincia de Buenos Aires. Precios constantes de 1993. Variación anual e incidencia según sector de actividad. Año 2015*

	CONCEPTO	Var.%	Estructura 2015*	Incidencia
	PBG a precios de mercado (1)	**1,1%**		**1,1%**
	PBG a precios de productor	**1,0%**	**100,0%**	**1,0%**
CIIU	**Productores de Bienes**	**-1,3%**	**37,6%**	**-0,5%**
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	2,4%	4,3%	0,1%
B	Pesca y servicios conexos	2,3%	0,1%	0,0%
C	Explotación de minas y canteras	3,4%	0,1%	0,0%
D	Industria Manufacturera	-3,2%	25,8%	-0,8%
E	Electricidad, gas y agua	3,4%	2,0%	0,1%
F	Construcción	3,5%	5,4%	0,2%
	Productores de Servicios	**2,4%**	**62,4%**	**1,5%**
G	Comercio mayorista y minorista	2,4%	12,8%	0,3%
H	Servicios de hotelería y restaurantes	3,3%	2,1%	0,1%
I	Transporte, almacenamiento y comunicaciones	2,0%	18,1%	0,4%
J	Intermediación financiera	3,4%	2,6%	0,1%
K	Servicios inmobiliarios, empresariales y de	2,3%	13,2%	0,3%
L	Administración pública	2,8%	3,1%	0,1%
M	Enseñanza	2,6%	2,9%	0,1%
N	Servicios sociales y de salud	2,2%	2,3%	0,1%
O	Servicios comunitarios, sociales y personales	3,6%	4,0%	0,1%
P	Hogares privados con servicio doméstico	0,8%	1,4%	0,0%

Nota:(1) Incluye IVA e impuestos específicos. Son precios de mercado "aproximados" porque no se han podido deducir los Servicio de Intermediación Financiera Medidos Indirectamente (SIFMI)

* Datos preliminares.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE)

EVOLUCION SECTORIAL AÑO 2018

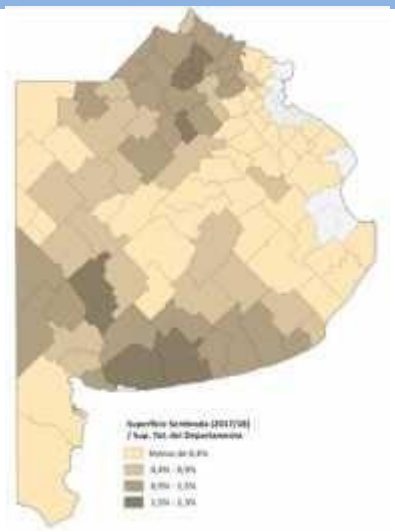
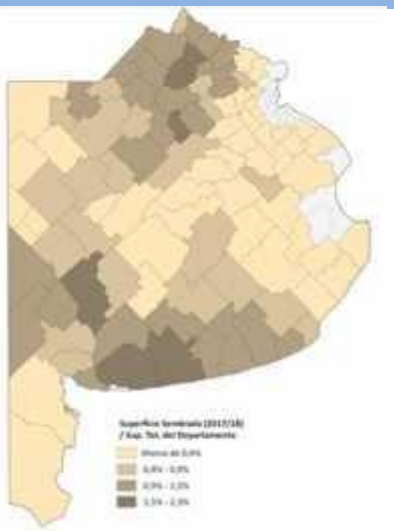
En la presente sección se presenta una breve descripción del desempeño de cada uno de los sectores de actividad que componen el Producto Bruto Geográfico para el año 2018.

Dentro de los Sectores Productores de Bienes, la Industria manufacturera y el sector Agropecuario fueron los de mayor incidencia con disminuciones interanuales de 7,1% y 12,7% respectivamente. El sector Explotación de minas y canteras creció 10,3%.

Dentro de los Sectores productores de Servicios, el Comercio y los servicios de Transporte fueron los de mayor incidencia con bajas de 6,0% y 2,9% respectivamente. Mientras que los sectores Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler y Financiero experimentaron crecimientos

Sectores de actividad componentes del Valor Agregado Bruto:

A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura registró una caída del 12,7% debida mayoritariamente a la caída de la producción agrícola.

SUPERFICIE SEMBRADA/ SUPERFICIE TOTAL DEL DEPARTAMENTO Y LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL		
TRIGO	MAIZ	INDUSTRIA MOLINERA
		

Fuente: SSPMicro con base en Minagro (2018).

En 2017 la superficie sembrada con maíz fue de 2,3 millones de hectáreas. El cultivo está relativamente extendido en gran parte del territorio provincial.

La superficie sembrada con trigo alcanzó, también, 2,3 millones de toneladas para la campaña 2016/17. El cultivo se localiza en los partidos de Coronel Suarez (5%), Tres Arroyos (5%), Adolfo Alsina (4%), General Villegas (4%) y **Coronel Pringles**, Lincoln y Guaminí con un participación del **3%**.

La producción de trigo y maíz, conforman junto con la soja, los tres principales cultivos de la Argentina, donde la provincia de Buenos Aires concentra más del 30% de la producción.

A. Pesca tuvo una disminución de 7,4% como efecto de las menores capturas pesqueras.

B. Explotación de minas y canteras registró un aumento de 10,3%, originado principalmente por incrementos de 24,3% en la Extracción de sal en salinas y de roca, y del 11,7% en la Extracción de arenas, canto rodado y triturados pétreos. Por otro lado, también se observó un aumento en la Extracción de petróleo crudo y gas natural de 2,1% respecto de 2017, aunque dicho incremento tiene poca incidencia en el agregado del sector, dado que son actividades auxiliares en la Provincia.

C. La Industria manufacturera registró en 2018 una descenso de 7,1% respecto al año anterior. En orden de importancia, las actividades que más contribuyeron al descenso del sector fueron: Fabricación de sustancias y productos químicos que exhibió una baja de 13,2%, Fabricación de productos de caucho y plástico que mostró una disminución de 19,2% y Fabricación de productos alimenticios y bebidas que se contrajo 3,7% respecto al año anterior.

D. Electricidad, gas y agua registró una baja de 0,6% durante 2018 la merma del sector se debió a la caída de 4,2% en la generación de energía eléctrica. Mientras que la distribución de electricidad se mantuvo invariable respecto de 2017. Asimismo, se registraron subas de 0,3% en la fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías y de 0,8% en la captación, depuración y distribución de agua.

E. El sector Construcción experimentó durante 2018 una disminución de 0,7%. Si bien el nivel de la construcción pública se mantuvo en niveles elevados, el declive de 16% respecto de 2017 determinó la baja del sector. Por otra parte la construcción privada (registrada y no registrada) mostró suba de 7% durante 2018.

F. El Comercio registró una caída de 6,0%. En las divisiones más importantes, el comercio mayorista presentó una caída de 6,1% y el comercio minorista de 5,1%. La venta de autos 0 Km. superó las 242.000 unidades y la de usados las 638.000 unidades lo que representó una baja del 15,6% y 4,9% respectivamente. La venta de motocicletas nuevas alcanzó las 150.000 unidades, siendo 19,9% menor que en el 2017.

G. Los Servicios de hotelería y restaurantes disminuyeron un 0,2%. Dentro del sector, los servicios de expendio de comidas y bebidas cayeron 0,8%, y los servicios de alojamiento en hoteles, campamentos y otros tipos de hospedaje temporal crecieron 3,7%.

H. Transporte, almacenamiento y comunicaciones cayó 2,9% explicado principalmente por la disminución de

3,2% en el transporte terrestre y del 2,4% en los servicios de Correos y telecomunicaciones.

I. Los Servicios de Intermediación financiera y otros servicios financieros crecieron un 4,1% debido a los incrementos de 1,9% en Servicios Auxiliares a la Actividad Financiera y de 4,6% en Intermediación Monetaria y Financiera de las Entidades Financieras Bancarias y No Bancarias. Por otro lado los servicios de seguros crecieron 3,5%.

J. Los Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler registraron una variación positiva del 3,0%. Esto se debió al crecimiento de las Actividades Inmobiliarias y de Investigación y Desarrollo, en un 4,4% y 2,3% respectivamente, siendo sus incidencias del 3,4% y 0,03%. Mientras que Alquiler de Maquinaria y Equipos, Informática y actividades conexas y otras actividades empresariales cayeron en un 7,9%, 8,1% y 1,5% respectivamente.

K. En el año 2018 los Servicios de la Administración pública, Defensa y Seguridad Social obligatoria presentaron una disminución respecto del año anterior del 0,6%. Esta caída fue explicada por la disminución en los servicios de la Administración Publica.

L. El sector Enseñanza registró un aumento interanual del 1,3%. El sector público que es el 69,1% del sector explicó el 1,1% del incremento. La Educación privada, que representa el 30,9% aportó el 0,2% al crecimiento.

M. Los Servicios sociales y de salud subieron 1,4%, impulsado por el incremento de Salud Pública en 0,5%.

N. La participación del Sector Público es del 22%. Las prestaciones de los servicios de Salud Privada explicaron el 0,9% del crecimiento, siendo 78% la participación del Sector Privado.

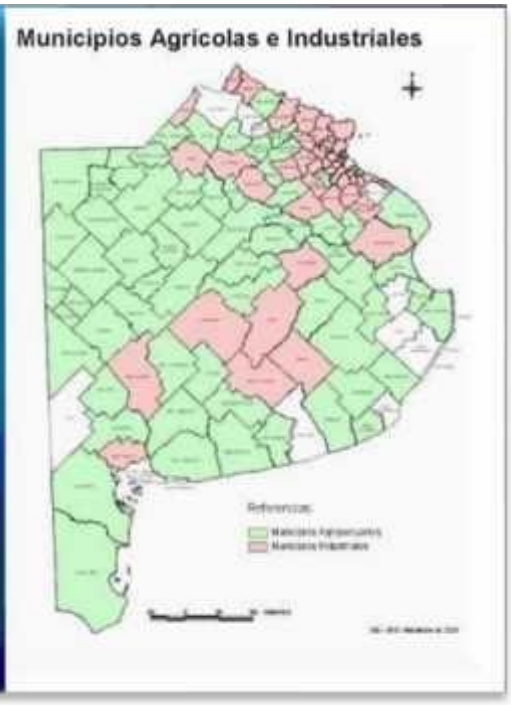
O. Los Servicios comunitarios, sociales y personales crecieron 1,8% i.a. de ese total 0,7 puntos porcentuales (p.p.) correspondió a Eliminación de desperdicios y aguas residuales y saneamiento; 0,5 p.p. a Servicios de esparcimiento y servicios culturales y deportivos; 0,4 p.p. a Servicios de asociaciones y 0,2 p.p. a Otros servicios.

P. Los Servicios de los hogares privados que contratan personal doméstico registraron una suba del 5,1%

Q. El sector de bienes es el que aporta el mayor valor agregado en la región, aproximadamente el 30%.

Municipios según predominio de la actividad productiva.

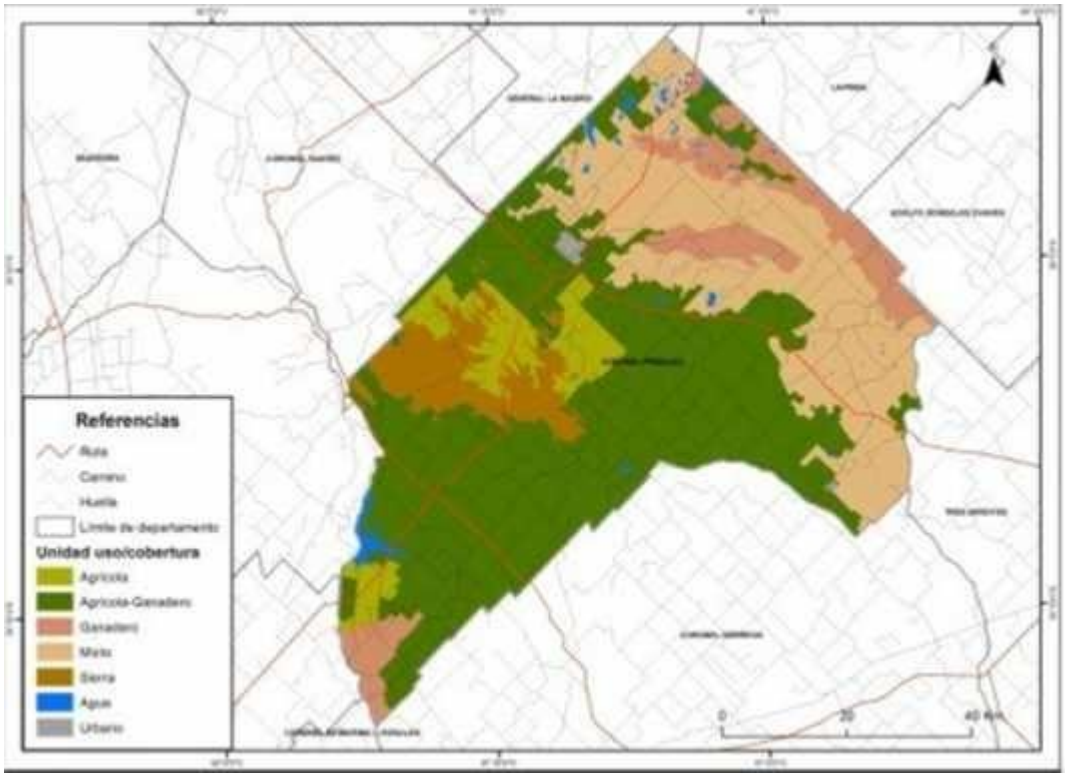
Municipios	Cantidad	Aporte al sector provincial	Aporte al PBG
Agricolas	63	67%	10%
Industriales	49	92%	77%
Construcción, Comercio y Hoteles	15	18%	13%



1.1.4.2 Del Partido

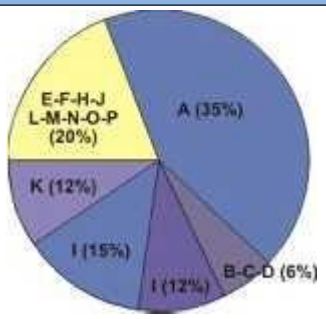
El Partido es tradicionalmente agrícola-ganadero, marcando esta diferencia en su participación en el PBG de la provincia. Si bien este sector de la estructura económica local se destaca, es importante observar los otros sectores que tienen una participación en segundo plano y se encuentran latentes ante la decisión de incentivo o promoción. Estos sectores son los relacionados a la industria agro-alimentaria, el transporte y el comercio en las diferentes escalas.

Tabla de superficie por categorías del Partido	
Uso/Cobertura	Área (ha)
Urbano	1.844
Sierra	35.737
Agua	5.642
Agrícola	33.740
Agrícola-ganadero	264.659
Mixto	134.317
Ganadero	48.256
Total	**524.195**



El valor agregado por producción de bienes y servicios del Partido de Coronel Pringles arroja los siguientes porcentajes: un 41 % para la producción y un 59 % para los servicios.

Desglose por actividad del Producto Bruto Geográfico (PBG) del Municipio de Coronel Pringles. Año 2003



Referencias: A = Agricultura, ganadería, caza y silvicultura; B = Pesca explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas y servicios conexos; C = Explotación de minas y canteras; D = Industria Manufacturera; E = Electricidad, gas y agua; F = Construcción; G = Comercio al por mayor, al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos; H = Servicios de hotelería y restaurantes; I = Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones; J = Intermediación financiera y otros servicios financieros; K = Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler; L = Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria; M = Enseñanza; N = Servicios sociales y de salud; O = Servicios comunitarios, sociales y personales; P = Hogares privados con servicio doméstico

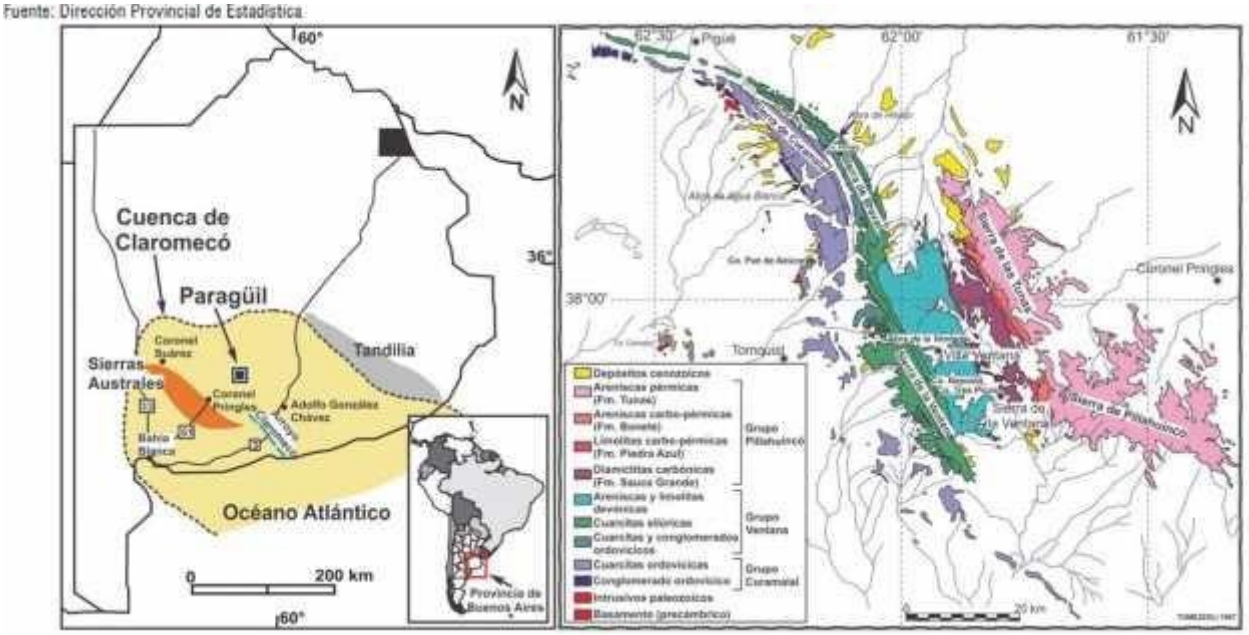
Fuente: Pettigrew E., en base a datos de la Dirección Provincial de Estadística PBG 2003 desagregado por partidos, 2017

Aspectos Físicos-Geográficos

El partido de Coronel Pringles está ubicado en la Pampa Austral, dentro del valle inter-serrano, dentro de la cuenca del Claromecó. Presenta un relieve de sierras y ondulaciones con relieve irregular al suroeste y llano y extendido con la presencia de bañados al noreste.

Por lo tanto, la altura sobre el nivel del mar varía según la región, pero la media es de 300 m.s.n.m.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística



El curso superficial que cruza al sureste el ejido urbano de Coronel Pringles y área de influencia es el Pillahuincó Grande. Más distante se suma el arroyo Pillahuincó Chico, hacia el noroeste a unos 5 km. del ejido. Indio Rico se encuentra cercano a los arroyos Indio Rico en el suroeste y el Manantiales hacia el noreste.

1.1.4.3 Zonificación Ecológica, Geología y Geomorfología Agua Subterránea

Geo-morfolócamente el partido se ubica en la gran unidad de la Pampa Austral Interserrana, con límite en el sistema de Tandilia (al norte), las sierras Australes o de Ventania (al Sur), el litoral medanoso (al este) y la gran depresión de Lamadrid, Laprida y Benito Juárez (al este).

En general el paisaje se resuelve con extensas llanuras suavemente onduladas y a veces muy marcadas.

Encontramos sectores periserranos, con alturas que oscilan entre 500 a 640 m.s.n.m. con desniveles más o menos notables (con una pendiente media de 16%), llanuras circundantes con suaves ondulaciones libres de afloramientos rocosos pero las pendientes son más leves hacia el noreste con pendientes medias del 1%, lo que constituye casi una superficie horizontal. Sin embargo, en la zona cercana a la traza del Ferrocarril Mitre se forman bañados transitorios.

Caracterización Hidrogeológica

El partido se encuentra mayoritariamente en un ambiente interserrano y pedementano, específicamente en el piedemonte de las Sierras de Ventania o Australes. Esta columna estratigráfica está formada por el Basamento Paleozóico, los sedimentos Pampeanos y Post-Pampeanos.

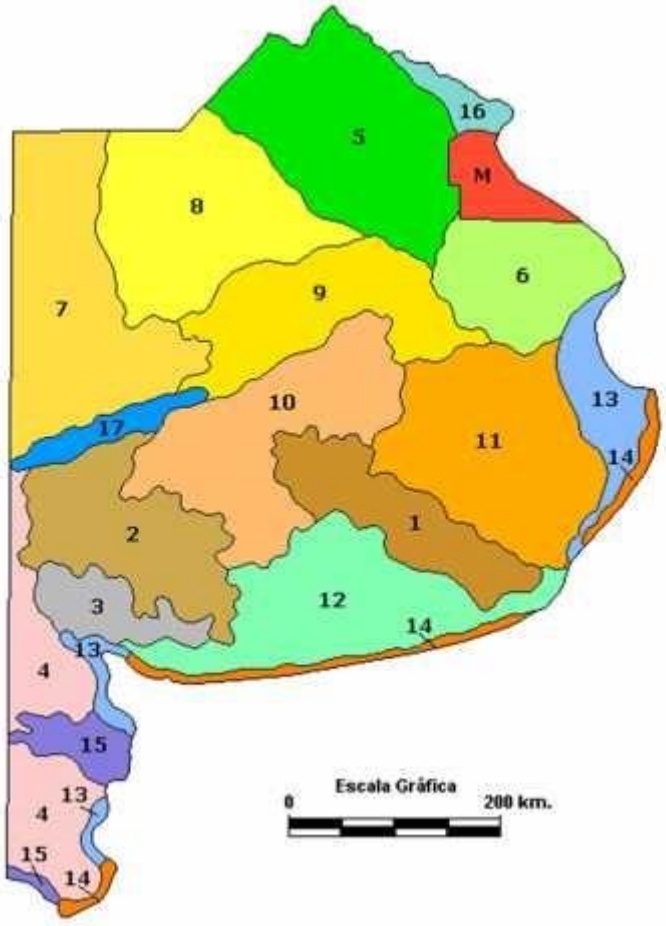
La información antecedente utilizada proviene de distintas fuentes, estudios regionales, provinciales y locales vinculados a las cuencas, el más específico es el Estudio Hidrogeológico de Coronel Pringles (Geocon - 2011) y Manejo Integral de las Cuencas de los Arroyos Pillahuincó grande y Pillahuincó chico (CEIDE – FCAyF – UNLP - Gaspari/Rodríguez Vagaría/Montealegre Medina/Senisterra – 2018).

El Basamento Paelozoico está formado por granitoides, cuarcita, calizas, dolomitas y arcillitas. Estas rocas constituyen un medio descontinuo, anisótropo y heterogéneo con agua de fisuras y productividad de nula a baja, por lo que se lo denomina acuífero o zócalo impermeable sobre el que apoyan las unidades hidrogeológicas con porosidad primaria. Estas rocas afloran en la sierra de Pillahuincó y se sabe por perforaciones que en la localidad de Laprida se encuentran a 170 m. de profundidad.

Los sedimentos Pampeanos se apoyan directamente sobre este basamento. Son de distribución regional continua y están constituidos por sedimentos de tipo loessoide de otiren eólico y fluvial de edad Plio-Pleistoceno. Poseen granulometría predominante de tipo limo arenoso de tonalidades castañas y alcanzan un espesor de 170 m. (Laprida). Es muy común la presencia de bancos de toda de hasta 5 m. de espesor en la parte superior de la unidad.

Esta unidad posee el mayor interés hidrogeológico en la zona de estudio, ya que contiene al acuífero de mayor productividad y calidad, en zonas rurales y urbanas. La parte superior posee el acuífero freático, mientras que hacia la base aumenta el grado de confinamiento.

Los sedimentos Post-Pampeanos sobre-yacen a los anteriores y son de carácter superficial, discontinuos, de espesor reducido (menos de 5m.) y de muy baja productividad. Estas razones los hacen intrascendentes como materiales reservorios de agua subterránea.



	LEYENDA	Sup. %
1	Sierras y pedemonte de Tandilia	4,90
2	Sierras y pedemonte de Ventania	6,70
3	Mesetas subventánicas	2,40
4	Mesetas patagónicas	6,00
5	Pampa ondulada alta	10,10
6	Pampa ondulada baja	5,20
7	Pampa arenosa occidental	10,10
8	Pampa arenosa central	9,20
9	Pampa arenosa oriental	7,00
10	Pampa deprimida occidental	8,80
11	Pampa deprimida oriental	9,80
12	Pampa interserrana	8,50
13	Llanuras marinas	3,70
14	Cordones de dunas litorales	1,80
15	Llanuras fluviales	1,70
16	Delta	1,00
17	Depresión lacunar	1,30
M	Miscelánea (área urbana)	1,80

1.1.4.3.1 Fauna local

A continuación se describe la fauna de la zona de estudio. Dentro de la amplia categoría de los **mamíferos** más representativos que se encuentran en la región, se hace mención de: ciervo de las pampas, ciervo de los pantanos, vizcacha, marmosa, comadreja, liebre, peludo, zorrino, zorro, hurón, puma, chancho jabalí y gato montés. Dentro de esta misma categoría se encuentran los roedores como: cuis, carpincho, nutria, murciélago y varias especies de ratas, lauchas y ratones.

Entre las **aves** se pueden mencionar: cotorra, loro, carpintero, hornero, cabecita negra, picaflor, golondrina, tijereta, calandria, gorrión, ratona o ratonera, lechuza, paloma, tero, tordo, chimango, carancho, perdiz, martineta,

pato cabeza negra, cachirla, pecho colorado, cisne de cuello negro, gaviotas, etc.

En la categoría de **reptiles**: culebra verde, yarará, falsa yarará, cascabel y lagartijas de varias especies.

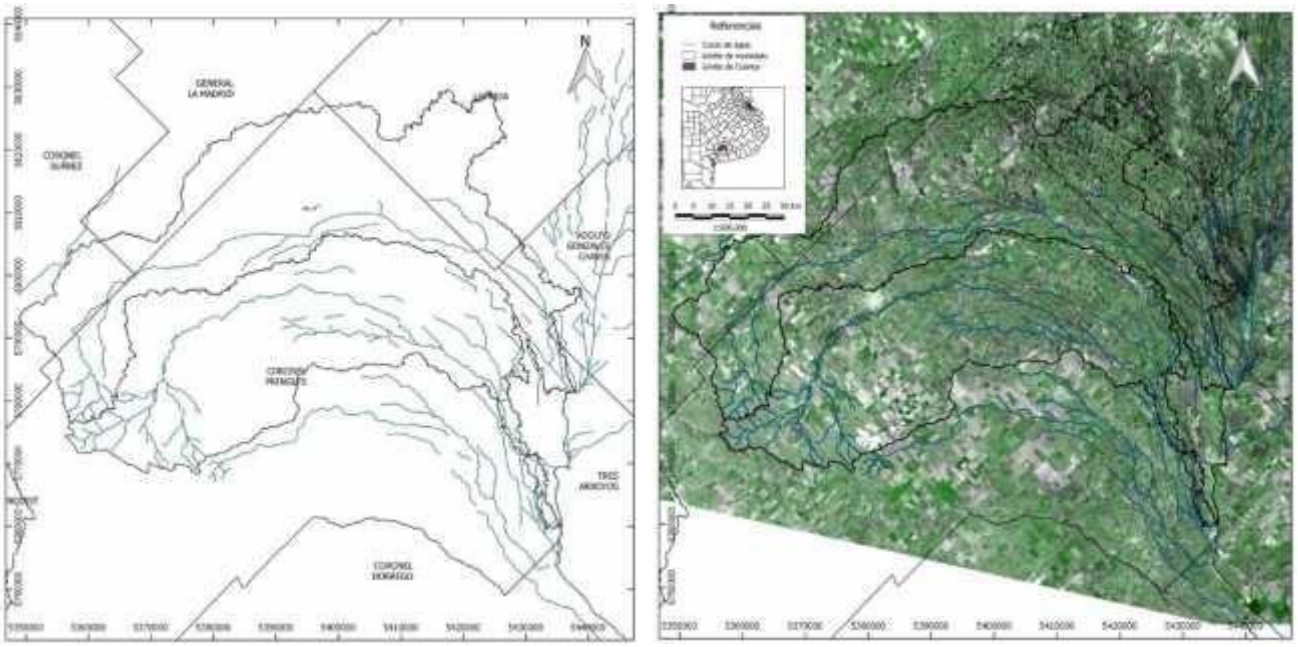
Dentro de los **batracios** se encuentran; sapos, escuerzos y ranas.

Si bien entre los **peces** existen una amplia variedad, se mencionan algunos de ellos: pejerrey, dentudo, tararira, bagre, cantor, trucha y parca.

La variedad de **insectos** y **arácnidos** es amplia, siendo los más comunes: avispa camuatí, abeja, hormigas de distintas especies y escorpiones varios.

1.1.4.4 Sistema hidrológico

El sistema hidrológico de las Cuencas de los Arroyos Pillahuincó Grande y Pillahuincó Chico presenta una configuración particular caracterizada por la presencia de un sistema serrano en la cabecera de cuencas y una importante cantidad de depresiones naturales y lagunas, tanto permanentes como transitorias en las desembocaduras.



El agua que circula por la cuenca, se puede iniciar en las divisorias y/o por las laderas, la cual va circulando sobre la llanura o valle aluvial, hasta alcanzar la planicie de inundación y llegar al curso de agua principal o canal de desagüe propiamente dicho, que forma la vaguada o thalweg. Este último se caracteriza por poseer una pendiente casi uniforme que indica la dirección del escurrimiento sobre el canal de drenaje, tendiendo a un perfil aproximadamente parabólico denominado perfil de equilibrio.

Es importante reconocer que la cuenca es una unidad dinámica natural compuesta por un sistema hidrológico en el que se reflejan acciones recíprocas entre parámetros fisiográficos y variables. Estos parámetros se conocen como morfometría y pueden ser explicadas a partir del procesamiento de la información cartográfica y conocimiento de la topografía e hidrografía.

Las variables pueden clasificarse en variables o acciones externas, conocidas como entradas y salidas al sistema, tales como: precipitación, escurrimiento directo, evaporación, infiltración, transpiración; y variables de estado, tales como: contenido de humedad del suelo, salinidad, cobertura vegetal, entre otros. Los parámetros, en cambio, permanecen constantes en el tiempo y permiten explicar las características fisiomorfométricas de la cuenca (Ortiz Vera, 2004).

El manejo de cuencas es un método potente de planificación que aplica un enfoque holístico, destacando la interconectividad de los recursos naturales entre los usuarios aguas arriba y aguas abajo, aplicando el concepto de ecosistema, los principios de la ciencia ecológica y los lineamientos del desarrollo sostenible. Además, facilita el monitoreo y evaluación del efecto de las inversiones en conservación de vertientes para protección del agua y privilegia la protección del valor estratégico del recurso (Gaspari et al, 2009).

Los parámetros fundamentales en la ordenación agro-hidrológica de una cuenca vertiente son los que, además de contribuir a la descripción de su estado físico, permiten definir en ella el movimiento de los ciclos del agua y de los sedimentos.

La planificación regional y ordenamiento territorial precisan de metodologías para la obtención de sus objetivos. Estas metodologías pueden variar, pero fundamentalmente han de estar basadas en un proceso informativo (levantamiento, sistematización interpretación y diagnóstico), un proceso evaluativo (zonificación física y económica) y un proceso de toma de decisiones, concertación y reglamentación (políticas, planificación y ordenamiento territorial) (Gaspari et al, 2009).

Fuente: "MANEJO INTEGRAL DE LAS CUENCAS DE LOS ARROYOS PILLAHUINCO GRANDE Y PILLAHUINCO CHICO", Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales de la Universidad Nacional de La Plata - Fernanda J. Gaspari - Alfonso Rodríguez Vagaría - Fabio Montealegre Medina - Gabriela Senisterra.

1.1.4.5 Suelos

En el partido de Coronel Pringles se desarrollan suelos pertenecientes fundamentalmente al orden Molisol, así como también Alfisoles y Vertisoles en menor proporción (Clasificación Soil Taxonomy).

Clasificación Taxonómica de los Suelos de CORONEL PRINGLES

Orden	Suborden	Gran Grupo	Subgrupo	Familia	Serie
MOLISOL	ACUOL	Natracuol	Petrocálcico (ADINTA)	Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	El Vigilante
	ALBOL	Natralbol	Petrocálcico (IBCA)	Fina, illítica, térmica	Estación Quilcó
			Petrocálcico (ADINTA)	Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	Tecuá
	UDOL	Argiudol	Típico (IHDU)	Limosa fina, mixta, muy profunda, térmica	Laprida
			Petrocálcico(IHCB)	Fina, illítica, somera, térmica	Pillahuincó
				Fina, moderadamente profunda, térmica	La Loma / Tres Arroyos
		Natrudol	Petrocálcico (IHAA)	Limosa Fina, mixta, muy somera térmica	Cruzada
				Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	Lobería
			Típico (IHAI)	Limosa Fina, mixta profunda, térmica	Laprida
		Hapludol	Petrocálcico (IHFB)	Limosa Fina, mixta, muy somera térmica	Rancho Grande
			Típico (IHFS)	Limosa fina, mixta, profunda, térmica	La Colina
ALFISOL	ACUALF	Natracualf	Petrocálcico Vértigo (AD INTA)	Muy fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	San Gabriel
			Petrocálcico (AD INTA)	Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	Coronel Bunge
				Fina, illítica, somera, térmica	Las Margaritas
	UDALF	Natrudalf	Petrocálcico (ADINTA)	Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	Elena
VERTISOL	UBERT	Haplubert	Entico (FFBE)	Fina, illítica, térmica	El Gavilán
			Típico (FFBG)	Fina, illítica, térmica	Claudio Molina

Clasificación Taxonómica de los Suelos de INDIO RICO

Orden	Suborden	Gran Grupo	Subgrupo	Familia	Serie
MOLISOL	ACUOL	Argiacuol	Vértico (IBEC)	Fina, illítica, térmica	Napaleofú
		Natracuol	Petrocálcico (IBCA)	Muy fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	El Vigilante
			Típico (IBCD)	Limosa Fina, mixta, térmica	Mechongué
	UDOL	Natrudol	Petrocalcico(IHAA)	na, illítica, moderadamente profunda, térmica	Las Hermanas
			Típico (IHAI)	Limosa fina, mixta, profunda, térmica	La Tigra / La Pandorga
		Argiudol	Petrocálcico(IHDB)	Franca Fina, moderadamente profunda, térmica	Tres Arroyos
				Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	La Loma
				Fina, illítica, somera, térmica	Pillahuinco
				Fina, illítica, profunda, térmica	Lobería
			Acuico (IHDL)	Limosa Fina, mixta, muy profunda, térmica	Laprida
			Típico (IHDT)	Fina, Illítica, muy profunda, térmica	Semillero Buck
		Hapludol	Petrocálcico (IHFB)	Limosa Fina, mixta, muy somera térmica	Rancho Grande
ALFISOL	ACUALF	Natracualf	Petrocálcico Vértigo (AD	Muy fina, illítica, moderadamente profunda,	San Gabriel
VERTISOL	UBERT	Haplubert	Petrocálcico (ADINTA)	Fina, illítica, moderadamente profunda, térmica	La Retranca
			Entico (FFBE)	Fina, illítica, térmica	El Gavilán
			Típico (FFBG)	Fina, illítica, térmica	Claudio Molina

Fuente: Instituto de Suelos

En el partido de Coronel Pringles se desarrollan suelos pertenecientes fundamentalmente al orden Molisol, así como también Alfisoles y Vertisoles en menor proporción (Clasificación Soil Taxonomy).

Molisoles: son suelos de color oscuro que se han desarrollado a partir de sedimentos minerales en climas templado húmedo a semiárido, aunque también se presentan en regímenes fríos y cálidos con una cobertura vegetal integrada fundamentalmente por gramíneas. Tienen una estructura granular que facilita el movimiento del agua y el aire. Presentan una dominancia del catión calcio en el complejo de intercambio catiónico, que favorece la fluctuación de los coloides. En estos suelos se obtienen rendimientos muy altos sin utilizar gran cantidad de fertilizantes.

Alfisoles: son suelos formados en superficies jóvenes. Tienen un horizonte subsuperficial con un enriquecimiento secundario de arcillas desarrollado en condiciones de acidez o de alcalinidad sódica. Se los asocia a un horizonte superficial claro, generalmente pobre en materia orgánica y de poco espesor. La mayoría de los Alfisoles se forman bajo vegetación forestal. Presentan una alta saturación con bases en todo el perfil.

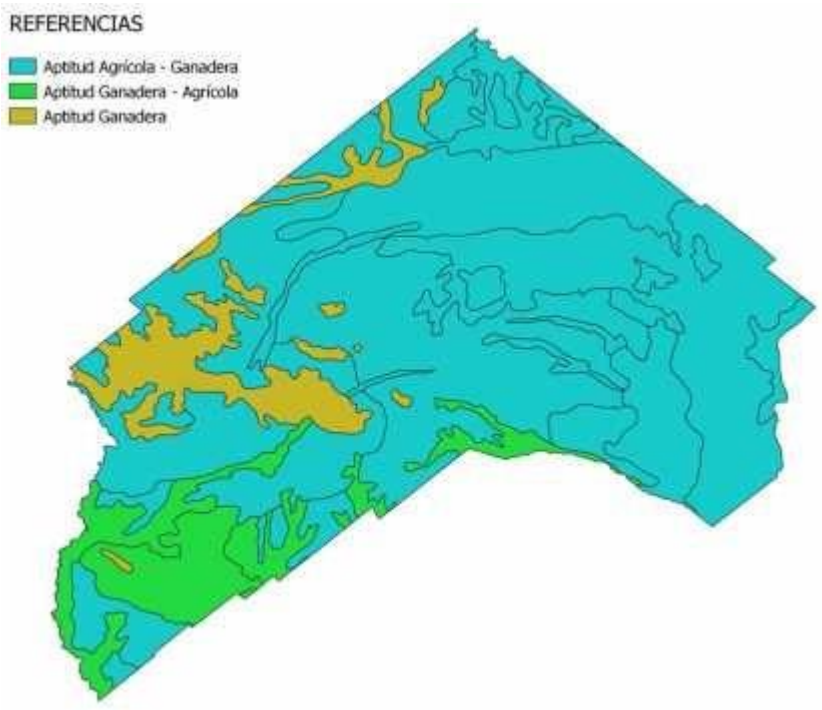
Vertisoles: son aquellos suelos, generalmente negros, en donde hay un alto contenido de minerales de arcilla expansiva, entre ellos muchas *montmorillonitas*, que forman profundas grietas en las estaciones secas, o en años secos. Son suelos muy fértiles con alta capacidad de intercambio catiónico y retención de humedad. Presentan

más del 30 % de arcilla y caras de deslizamiento. Las arcillas que dominan son las esmectitas, que se caracterizan por su capacidad de expansión-contracción en ausencia y presencia de agua, respectivamente. La gestión del agua es fundamental para alcanzar altos rendimientos, así como un adecuado programa de fertilización. Extraído de https://www.intagri.com/articulos/suelos/clasificacion-del-suelo-WRB-y-soil-taxonomy.



Por otra parte, en el siguiente plano se presentan los diferentes tipos de suelos según la aptitud agrícola-ganadera determinada mediante el Índice de Productividad del suelo, índice numérico que toma en cuenta parámetros diversos como materia orgánica, fertilidad, profundidad del suelo, salinidad y aspectos climáticos, entre otros.

Se destaca que dominan suelos con aptitud agrícola por sobre la ganadera.



El IP tiene una escala entre 1 – 100

Se puede definir la productividad de un suelo como la capacidad del mismo de producir biomasa vegetal o semilla de cosecha (Yang et al., 2003). Por la relación causal entre las propiedades del suelo y el rendimiento de cultivos es importante entender y cuantificar dicha productividad (Sauerborn, 2002). Un índice de productividad representa la capacidad de producir cierta cantidad de biomasa por hectárea y por año, expresada como porcentaje respecto de la productividad óptima que proporcionaría un suelo ideal en su primer año de cultivo, o bajo determinado escenario de manejo.

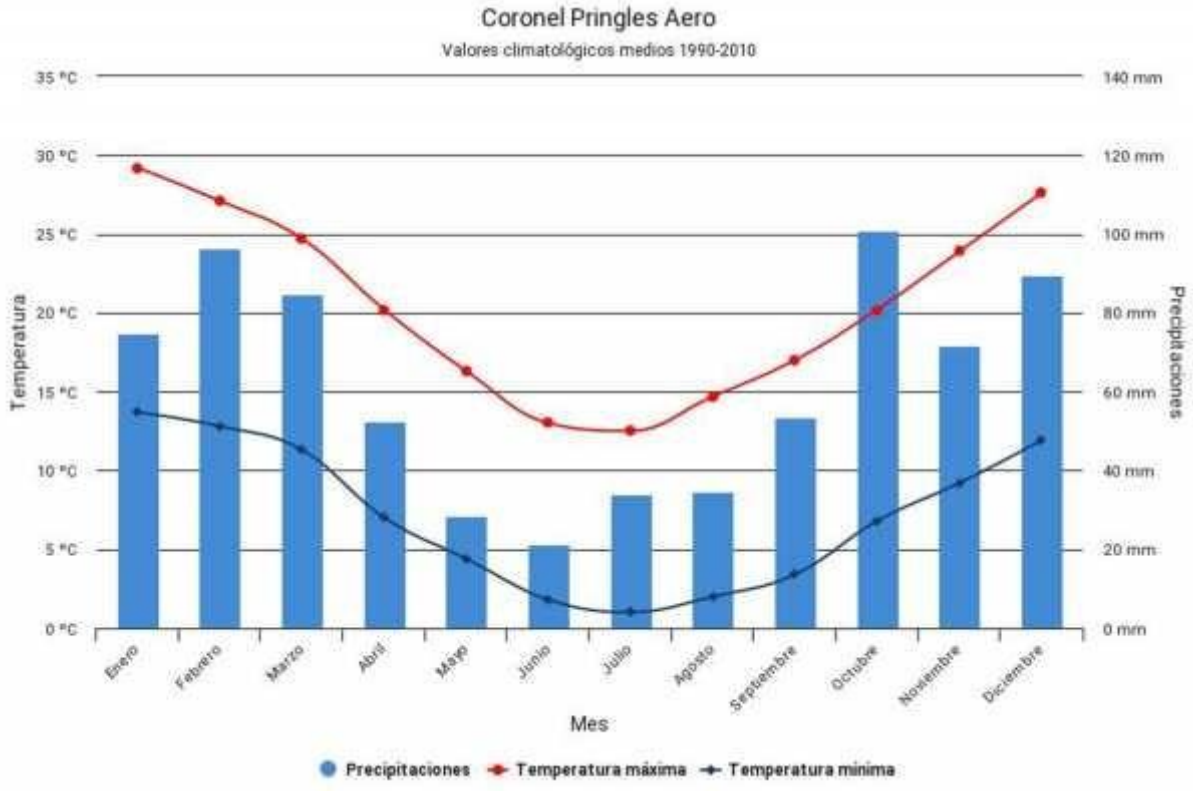
2.1.5 Aspectos Climatológicos

En Coronel Pringles, los veranos son caliente y mayormente despejados y los inviernos son fríos, ventosos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 2 °C a 29 °C y rara vez baja a menos de -3 °C o sube a más de 34 °C.

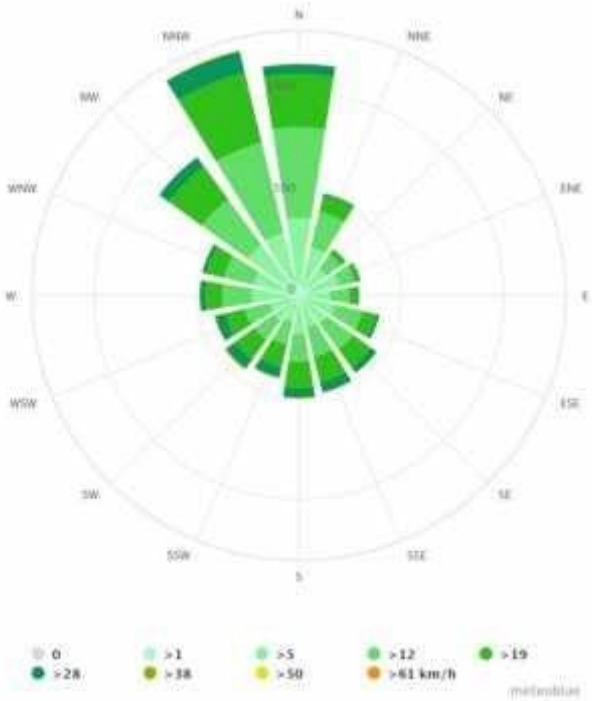
Se clasifica al clima de templado típico con invierno frío, lo que favorece a cereales de invierno pero de veranos secos lo que constituye una limitante por ejemplo para los cultivos de maíz o soja.

La temperatura media anual es de 13,4 ºC con valores de 21,7 en enero y 6,3 en julio, donde el sistema orográfico de Ventania influye marcadamente sobre el régimen térmico de la zona, de ahí que el período libre de heladas sea corto (entre 160 a 170 días). Los meses de heladas son de abril a octubre.

El régimen hídrico es de 800 mm de promedio oscilando con valores extremos de 450 a 950 mm., siendo los meses con menores registros los de junio, julio y agosto y manifestándose picos en otoño-primavera. Si bien las menores precipitaciones se registran durante el invierno, la baja evapotranspiración permite que se almacene agua en el suelo. A partir del mes de octubre a marzo la evapotranspiración supera la precipitación, presentándose un déficit en los meses más calurosos.



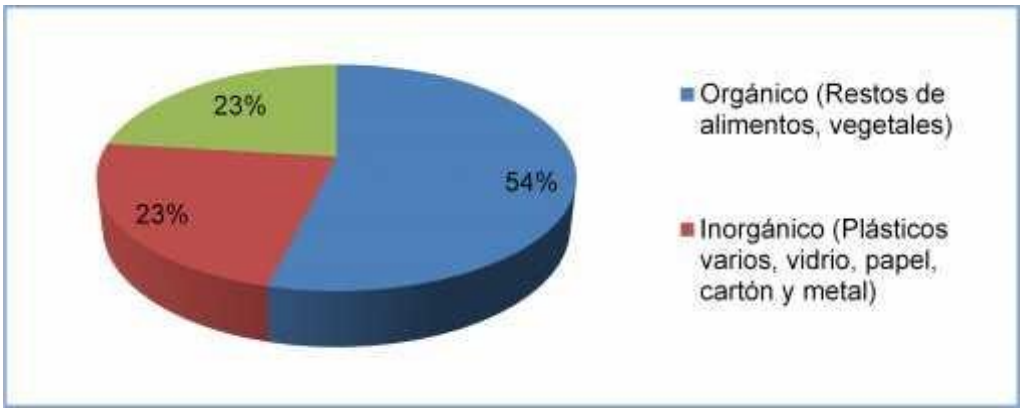
Los vientos predominantes son de los cuadrantes norte - noroeste – nornoroeste y tienen una intensidad promedio que oscila entre los 8 y 20 kilómetros por hora.



Generación de RSU

La tasa de generación de la localidad de Coronel Pringles es de 0,640 kg/hab/día. La proporción de los residuos de elaboración propia, orgánicos, inorgánicos y no recuperables, que se generan por unidad de tiempo y se disponen en relleno sanitario, se muestran a continuación.

Producción de RSU Coronel Pringles (toneladas)	Diario	Semanal	Mensual	Anual
Orgánico (Restos de alimentos, vegetales)	7 – 54%	49	210	2.520
Inorgánico (Plásticos varios, vidrio, papel, cartón y metal)	3 – 23%	21	90	1.080
No recuperable (Patogénico domiciliario, material sucio o no reciclable)	3 – 23%	21	90	1.080
TOTAL	13	91	390	4.680



En la localidad de Indio Rico la tasa de generación media es de 0,830kg/hab/día.

Datos estadísticos

El partido de Coronel Pringles tiene una población estimada de 22.933 hab. (Censo 2010) que se concentran en la ciudad cabecera del partido, con 20.263 hab., y el resto de la población se distribuye en la zona rural agrupada, entre la localidad de Indio Rico, con una población de 1.054 hab., y parajes tales como: Lartigau 22 hab., El Pensamiento 12 hab., El Divisorio 46 hab., el resto queda distribuido entre los parajes Frapal, Coronel Falcón, Krabbe, Las Mostazas, Pillahuico, Reserva, Stegmann, El Gavilán, La Paloma, La Virginia, Manantiales y población rural dispersa, con un total de 1.536 hab.

Para realizar las estimaciones de población de la localidad de Coronel Pringles, se utilizaron los datos brindados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) disponibles en la biblioteca de Geografía de la Universidad Nacional del Sur (UNS) y en la página web correspondiente a este organismo.

La información que arrojaron los censos con respecto al partido de Coronel Pringles fueron los siguientes:

Partido: Coronel Pringles				
Año	1.980	1.991	2.001	2.010
Población en habitantes	21.813	21.813	21.813	21.813

Fuente: INDEC – CENSO 2010

Con respecto a la localidad de Coronel Pringles, ciudad cabecera del partido, los censos realizados en los años 1980, 1991 y 2001 y 2010 fueron:

Localidad: Coronel Pringles				
Año	1.980	1.991	2.001	2.010
Población en habitantes	16.734	16.734	16.734	16.734

Fuente: INDEC – CENSO 2010

Si se analizan los números anteriores se puede arribar a las siguientes conclusiones:

Partido: Coronel Pringles				
Año	1.980	1.991	2.001	2.010
% Población que vive en la cabecera	76,72	79,91	88,00	88,35

Fuente: INDEC – CENSO 2010

Con los datos anteriores la proyección de la población para los años 2020; 2030 y 2040, mediante el Método de Tasa Geométricas, arroja los siguientes resultados:

Localidad: Coronel Pringles			
Año	2.020	2.030	2.040
Proyección de la Población	24.856,73 – 24.857	24.856,73 – 24.857	24.856,73 – 24.857

Número de viviendas

En la localidad de Coronel Pringles existen (Censo 2010) 6.642 viviendas, en Indio Rico 397, El Pensamiento 4, Lartigau 8, El Divisorio 7, y 535 viviendas comprenden el resto de los parajes y la población rural dispersa.

Numero de manzanas (macizos)

La localidad de Coronel Pringles tiene una cantidad de manzanas en la zona urbana de 900 y la localidad de Indio Rico 51.

Cantidad de edificios de más de 3 pisos

En la localidad de Coronel Pringles existen, entre edificios de viviendas particulares y hoteles un total de 7: 6 edificios de departamentos y 1 hotel.

Distancias de cada localidad al centro urbano más cercano

La localidad de Coronel Pringles dista de la localidad de Bahía Blanca a una distancia de 124 km, de Coronel Dorrego está a 95 km, Tres Arroyos 115 km, Adolfo González Chávez 158 km, Laprida 115 km y Gral. Lamadrid 110km. De la capital de la provincia de Buenos Aires, La Plata, se encuentra a 500km y de la Capital Federal está a 526 km.

La localidad de Indio Rico dista de la localidad de Coronel Pringles a 76 km, de Tres Arroyos se encuentra a 68 km, de Bahía Blanca a 196 km., La Plata a 578 km., y Capital Federal a 561 km.

Caracterización

No se realiza una diferenciación en la recolección de los diferentes generadores en ninguna de las dos localidades del partido. Según una estimación los porcentajes son los siguientes:

% 66 Doméstico (hogares).
% 15 Comercial.
% 5 Institucional (escuelas, centros gubernamentales, cárceles, hospitales no patogénicos).
% 7 Aseo municipal (barrido de calles, cubos de vías públicas, verdes y podas).
% 2 Industriales asimilables a RSU.
% 5 Agrícolas.

La información pertenece a una caracterización de residuos que se realizó en el año 2.006 en ambas localidades.

A. Coronel Pringles

1. *Doméstico % 66:*
a- 59% Orgánico
b- 7% Inorgánico:
Vidrios: 33,25% Metales:20,9% Plásticos: 27,9%
Papel y cartón: 16,7% Otros: Telas 1,25%
(Los porcentajes de inorgánico son sobre la fracción de este)

2. *De manejo especial o no habitual % 34*:
a- Neumáticos: Acopio en Planta de Separación de RSU.
b- % 0,18 RAEEs y pilas: Disposición final en Relleno de Seguridad IPES
c- % 19,72 Patogénicos
d- Restos de poda y jardín: Chipeado en Vivero Municipal de los restos pertenecientes al arbolado urbano.
e- Otros: Film 16,9% - Rechazo: 63,2%

B. Indio Rico

1. *Doméstico % 68:*
a- 58% Orgánico
b- 10% Inorgánico:
Vidrios: 27% Metales: 32% Plásticos: 15%
Papel y cartón: 25% Otros: 1% Telas_ (especificar)
(Los porcentajes de inorgánico son sobre la fracción de este)

2. *De manejo especial o no habitual % 32*:
a- % 0,15 RAEEs y pilas:
b- % 6,7 Patogénicos:__
c- % Otros: Film 4,8% - Rechazo: 88,35%

Servicio de recolección

La recolección de los residuos está a cargo de la Municipalidad de Coronel Pringles por medio de la Dirección de Servicios Urbanos. La frecuencia de recolección es diaria, exceptuando los sábados y la metodología de recolección es puerta a puerta.

Horarios:

Residuos domiciliarios embolsados, recolección de 20 a 01 aprox. o hasta terminar

Residuos volumétricos, eliminación de domingo a jueves, recolección, lunes a viernes de 6:00 a 12:00 según cronograma.



Cobertura del Servicio

Área geográfica cubierta: más de 6 Km2, 616 Manzanas Km. Kilometraje diario recorrido por camión 27km.

Porcentaje de la población con acceso al servicio de recolección: 100 %.

Equipamiento utilizado

TIPO	MODELO/ AÑO	CAPACIDAD
COMPACTADOR	Modelo Eurocargo 170E22 (2017)	18 M^3 – HASTA 600 KG/M^3
COMPACTADOR	Modelo Eurocargo 170E2 (2017)	18 M^3 – HASTA 600 KG/M^3
COMPACTADOR	Modelo Eurocargo 170E22 (2017)	18 M^3 – HASTA 600 KG/M^3
COMPACTADOR	Modelo Eurocargo 170E22 (2017)	18 M^3 – HASTA 600 KG/M^3
VOLCADOR TRASERO	2005	

Personal afectado

El personal afectado a la recolección es de 49 personas:

CARGO	*CANTIDAD*
Chofer	5 RSU nocturna 2RSU matutina 4 volumétrico 1 palero
Recolectores	18
Administrativos	2
Vigilancia	8
Capataces	3
Otras tareas	4
Maestranza y cadetería	2

La disposición de los RSU

Modo de disposición inicial de los residuos domiciliarios: puerta a puerta

Actualmente se está trabajando en un Programa de Educación con actividades y talleres en la instituciones educativas de todo el partido denominado "Pringles Recicla" para dar inicio en un futuro con la preclasificación domiciliaria y recolección diferenciada.

Segregación en la vía pública:

Se realiza separación en la vía pública por usuarios mediante puntos fijos. Existen en la localidad de Coronel Pringles un Eco Punto y un Punto Limpio donde los vecinos pueden arrojar los residuos preclasificados. Además el Municipio cuenta con 9 campanas para colocar próximamente en tres nuevos puntos limpios y los materiales para la construcción de un nuevo Eco Punto.

Asimismo, en las calles céntricas y en ciertos espacios públicos existen cestos para arrojar residuos diferenciados (húmedos y secos / plástico y papel)

El transporte de los residuos hasta el lugar de disposición final:

Terminada la recolección se realizan 5 viajes a razón de 7 Km. / viaje, o sea que se realizan en total 35 km (solo ida) hasta la disposición final por día para residuos domiciliarios embolsados.

Con lo que respecta residuos volumétricos, se realizan con dos camiones entre 4 y 5 viajes cada camión, en función de la cantidad de residuos que se encuentren colocados en la vía pública, a razón de 7 km/viaje (solo ida) hasta la disposición final.

Los residuos embolsados se ingresan a la Planta de Separación de Residuos Sólidos Urbanos para realizar la clasificación de los mismos.

Los que se encuentran a granel son enviados al lugar de disposición directamente sin etapas intermedias.

En la actualidad la disposición final que se le da a los residuos es en cavas que forman el basural a cielo abierto.

Planta de separación y clasificación de RSU

-Tipo: Planta de Clasificación de Residuos.

-Localidad: Coronel Pringles

-Dirección: Prolongación Boulevard Uruguay.

-Localización s/ zonificación: Rural X

-Distancia a la población: 7km.

-Rutas de acceso: Continuación Boulevard Uruguay – A 11 km de la Ruta Provincial 85 y 3,7 km de la Ruta Provincial 51.

-Recuperación a partir de: RSU mezclados

-Carga diaria a tratar: 13 toneladas/6horas diarias de lunes a sábado.

-Destino final del remanente: Basural a Cielo Abierto

-Cantidad de operarios:

CARGO	CANTIDAD
Director	1
Coordinador	1
Capataz	2 (uno turno mañana y uno turno tarde)
Personal en cinta de clasificación	11
Personal parquero y limpieza del predio	2
Personal Serenos	10
Personal taller y electricidad	1
Personal de prensado (turno tarde)	2
Personal Punto Limpio	2
Total	31

Datos del predio:

-Titularidad: Municipalidad de Coronel Pringles

-Sup. total: 23 ha.

-Denominación catastral: Circunscripción XIV, Sección C, Polígono A, Chacra 194.

-Distancia a cursos de agua: 6km

-Tipo: Arroyo

-Nombre: Arroyo Pillahuincó Grande

-Cortina forestal discontinua e iluminación exterior.

-Cercado perimetral casi en su totalidad con alambrado olímpico y alambrado de siete hilos.

-Control de accesos con garita de entrada y personal que toma datos de toda persona que ingresa a la planta: nombre y apellido, DNI, vehículo, residuo que trae, firma y observaciones.

-Almacenamiento provisorio de RSU en boxes internos y externos

-Recepción de RSU en la planta mediante tolva

-Estaciones de trabajo 14

-Recipientes contenedores dentro de la planta mediante bolsones y carros.

-Administración: Municipal

Descripción de la secuencia operativa:

Ingreso al predio: Los residuos sólidos ingresan a la Planta, previo paso por la Administración y son volcados en la rampa.

Allí, son cargados en la tolva para pasar a la nave de clasificación.

Los desechos, a través de la tolva, ingresan a la cinta transportadora que los lleva hasta la cinta de clasificación.

Ya en la cinta de clasificación –ubicada a 2,80 metros sobre el nivel del piso- y luego de la rotura de bolsas, se desarrolla la clasificación de todo el material reciclable, dejando pasar el rechazo y el orgánico. Los inorgánicos son subdivididos en función de su composición. Los elementos así clasificados son depositados en los diversos carros –que se ubican debajo de la cinta y sirven para transportar los materiales hasta su lugar de acopio-.

Los inorgánicos son acondicionados – en caso de ser necesario, prensados-y acopiados en boxes para su posterior venta. El orgánico actualmente se deposita en el Basural a Cielo Abierto en conjunto con el rechazo.

Entre los residuos inorgánicos recuperados, y susceptibles de ser vendidos, se encuentran: plásticos, vidrio, papel, cartón, tetra, aluminio, cobre y hojalata. Dichos materiales son, por lo general, comprados por empresas recicladoras para la fabricación de nuevos productos o materias primas.

Basural a cielo abierto:

-Características del predio

-Coordenadas geográficas: LATITUD 37°56'5.31"S LONGITUD 61°19'40.7"O.

-Tipo de Gestión: Municipal



-Antigüedad: histórico.
-Zonificación: Rural.
-Existencia de focos ígneos: Si, de forma continua, lo prenden los recolectores informales.
-Accesibilidad: Camino entoscado
-Rutas/ caminos cercanos: Prolongación Boulevard Uruguay

Administración y Operación

La operación y control de basural depende de la Dirección de Medio Ambiente y Espacio Público.

Características del entorno:

En el entorno del BCA, limitando con el predio, sobre un lateral, se encuentra el Refugio Canino Municipal. El manejo del BCA se ha convertido en la principal problemática ambiental de la gestión. En la primera etapa del funcionamiento de la Planta, la disposición final del material de "descarte" se realizaba en una suerte de "Relleno Controlado": fosas realizadas al efecto en el sector trasero de predio, cubiertas luego con tierra, que sin embargo no contaban con barrera de impermeabilización ni tratamiento de lixiviados.

La crisis en la que entró la gestión de la Planta de Tratamiento por falta de mantenimiento de las maquinarias y control en la gestión de los recursos humanos en periodos anteriores al año 2.015, trajo como consecuencia la inobservancia de los manejos básicos de la Planta, esto es la separación de los residuos que es su objeto.

Esta situación trajo aparejado la formación, dentro del predio del relleno controlado, de un basurero a cielo abierto, dejando en la superficie los residuos, presencia de vectores, con el grave riesgo sanitario y ambiental que ello conlleva.

Actualmente, se clasifican los cuatro camiones compactadores de la recolección nocturna que llegan a la planta y que ingresan al sector de descarga, se arrojan en el BCA los residuos del camión volcador, la recolección matutina y los volumétricos y restos de poda, además de lo que lleva la gente en sus vehículos particulares. Se procesan en la Planta que se encuentra en el predio delantero solo la fracción inorgánica, pasando los orgánicos y el rechazo al BCA.

Características del sustrato: Manto calcáreo – Rocoso.

Distancia a la ruta: A 11 km de la Ruta Provincial 85 y 3,7 km de la Ruta Provincial 51.

Distancia mínima a pobladores cercanos: 4 km.

Distancia mínima a pozos de captación de agua: 5 km.

Distancia al límite de traza urbana: 3.9 km

Distancia a cursos de agua o cuerpo receptor: 6km

Tipo y nombre: Arroyo Pillahuincó Grande

Actividades predominantes del sector lindero al predio: Ganadería.

En el plano se puede observar la distancia que actualmente hay de separación entre la Planta de clasificación y la mancha urbana.



Recolección informal

Existen recolectores informales en el municipio de los cuales no poseemos un registro formal, estimando entre 10 y 20 recolectores.

Los mismos son de la zona y trabajan en el basural a cielo abierto. Sus medios de transporte son por lo general bicicletas, motos y automotores.

Tipo de tratamiento que reciben los siguientes residuos especiales

-Poda: los restos de poda del arbolado urbano son recogidos por el personal de espacios verdes y llevados al Vivero Municipal para realizar el chip que se coloca en canteros de espacios públicos, los restos de poda y jardín generados por la comunidad son dispuesto en forma transitoria en vía pública, luego son recolectados por el servicio municipal de recolección de residuos no embolsados y llevados al BCA para la disposición final.

-Construcción y voluminosos: transitoria en vía pública, recolección municipal y disposición final en el BCA Patogénicos (hospitalarios y domiciliarios): Los hospitalarios con empresa habilitada, el resto a disposición final en basural.

- Gestión de Pilas

Desde este Municipio desde el año 2016 se reactivó, como iniciativa de esta área de Medio Ambiente, el programa municipal "Por una Pila de Vida", que tuviera sus inicios en el año 1999.

El reinicio del programa contempló el retiro de recipientes llenos de los comercios y establecimientos que no deseaban continuar recibiendo las pilas, se prosiguió con el vaciamiento de los receptáculos llenos y entrega de nuevos frascos con identificación a comercios y se diseñaron planillas de entrega para la debida identificación del comercio y almacenamiento conforme requerimientos del centro de disposición final.

En el marco del programa "Por una Pila de Vida" que aún se desarrolla, existen en la ciudad más de 150 recipientes para que la gente deje sus pilas usadas. Estos fueron distribuidos dentro del ejido urbano, en comercios que fueron posicionados de modo de ordenarlos y sectorizarlos en secciones, propiamente decididas para que la logística de la recolección de las pilas sea óptima y eficiente, tanto en recursos económicos como humanos; siendo exitosa la actividad de las mismas en cada jornada de trabajo.

Se imprimieron volantes de divulgación, donde se enumeran una serie de recomendaciones sobre la correcta manipulación y uso racional de las pilas, haciendo hincapié en que es necesario entender que se deben proponer pautas de consumo razonable, ya que la mayoría de las pilas usadas provienen de artefactos prescindibles. Se puso el acento en prevenir la generación de residuos de pilas y baterías, facilitar su recolección selectiva y su correcto tratamiento y reciclado, con la finalidad de reducir al mínimo su peligrosidad y de evitar la eliminación de las pilas y baterías agotadas en el flujo de residuos sólidos urbanos (RSU).

Luego de la recolección de las pilas de los locales adheridos al programa, donde se dispusieron los recipientes debidamente identificados, las pilas son clasificadas en función de su tamaño en instalaciones destinadas para tal tarea dentro de éste área para luego ser acondicionadas.

El método de acondicionamiento de las pilas que ese realiza siguiendo la metodología requerida por IPES S.A. para

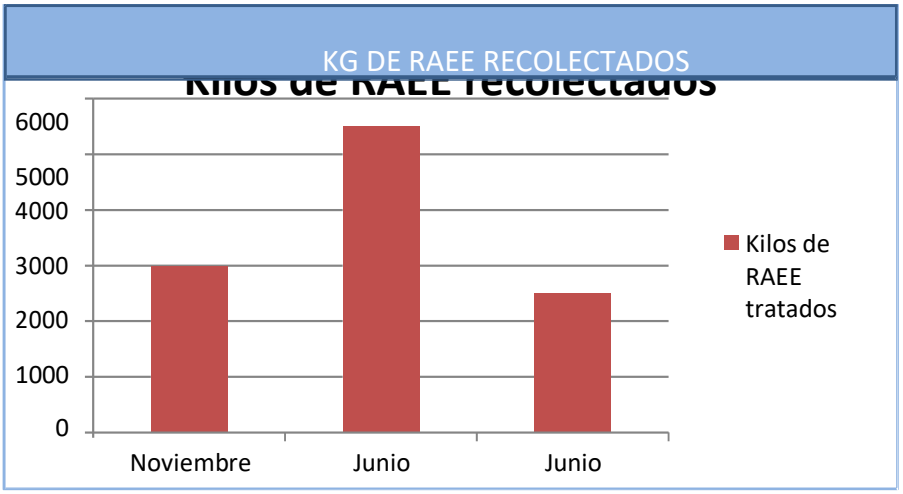
su disposición final en su relleno se seguridad Land Fill ubicado en proximidades de la ciudad de Bahía Blanca (Ruta 33 km 18). La descripción de la metodología de acondicionamiento se adjunta en esta nota, basándose en: colocar la pilas dentro de caños de PVC reforzado de 110mm de diámetro y 80cm de alto, encamisados con unos de 80mm para construir un anillo exterior de material absorbente (cal y bentonita), de un espesor mínimo de 15mm. Una vez construido el anillo se colocan dentro las pilas mezcladas con el mismo material absorbente utilizado, por último se extrae el caño camisa y se coloca tapa de PVC debidamente pegada con adhesivo especial en ambos extremos.

188 tubos (un tubo relleno con pilas alcalinas AA tiene unas 500 unidades) acondicionados con las pilas recolectadas producto del programa y de la clasificación en la planta de RSU de la ciudad, fueron transportados hasta la planta IPES S.A., con su correspondiente "Manifiesto de Transporte de Residuos". El peso total del material depositado fue de 2,16 toneladas. Se adjunta certificado emitido por la empresa IPES.

- **Gestión de RAEE**

Durante los años 2.018 y 2.019 se realizaron 3 campañas de recolección de RAEE. Además de instalarse un centro de acopio transitorio en las instalaciones de Obras Públicas donde se reciben además de en el punto limpio.

Se recolectaron en total 11 toneladas:



Las primeras dos campañas fueron trasladadas a la ciudad de Mar del Plata donde fueron recibidos por la empresa "Desechos Tecnológicos S.R.L.", que cuenta con "Certificado de Destrucción Garantizada", el mismo nunca se entregó al municipio. La última se llevó a la Unidad Penitenciaria Nº24 de Campana, dentro del Programa de Disposición y Reutilización de Tecnologías en Desuso (DRTD).

-Ecocange

Se realiza de lunes a viernes de 8 a 12 canjes de botellas, papel por compost se realiza en la planta de reciclaje.



-Convenios con organismos

Con OPDS para la gestión de AVU.

Con la empresa RECITEK para la entrega de tetra a cambio de chapas. Se canjearon ya residuos por 20 chapas.

Con el colegio de farmacéuticos para la disposición final de medicamentos vencidos en las farmacias.

Material obtenido producto de la clasificación

Cantidad aproximada que se clasificaron/acopiaron/vendieron en el año 2.019 de cada material recuperados en la cinta de clasificación, valor unitario y empresa que compro el material.

FECHA	KG	MATERIAL	VALOR $ /IVA	EMPRESA	SUBTOTAL S/IVA	TOTAL $
03/12/19	9.652	vidrio sucio	0,57	Cucuzza Marta Nieves - Trasporte Don Matías (Mendoza)	5.501,64	6.656,98
31/10/19	3.500	papel	5,50	Reciclados MyM (Tres Arroyos)	19.250,00	23.292,50
	6.800	cartón	7,00	Reciclados MyM (Tres Arroyos)	47.600,00	57.596,00
27/09/19	5.130	vidrio sucio	0,58	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don Matías (Mendoza)	2.975,40	3.600,23
02/08/19	5.970	vidrio sucio	0,53	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don Matías (Mendoza)	3.164,10	3.828,56
25/06/19	10.435	vidrio sucio	0,52	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don Matías (Mendoza)	5.426,20	6.565,70
29/05/19	1.954	aluminio	13,23	Deposito Matheu - Bentevenga Gabriela Fabiana (Bahia Blanca)	25.851,42	31.280,22
	104	cobre	99,17	Deposito Matheu - Bentevenga Gabriela Fabiana (Bahia Blanca)	10.313,68	12.479,55
	22	bronce	45,45	Deposito Matheu - Bentevenga Gabriela Fabiana (Bahia Blanca)	999,90	1.209,88
27/05/19	3.009	PET cristal	10,74	Ecoreciclar Bahía SRL (Bahía Blanca)	32.316,66	39.103,16
16/05/19	7.102	papel	4,13	Ecoreciclar Bahía SRL (Bahía Blanca)	29.331,26	35.490,82
	6.182	cartón	5,37	Ecoreciclar Bahía SRL (Bahía Blanca)	33.197,34	40.168,78
16/04/19	8.000	vidrio sucio	0,54	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don Matías (Mendoza)	4.320,00	5.227,20
19/02/19	7.080	vidrio sucio	0,54	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don matáis (Mendoza)	3.803,38	4.602,08
28/01/19	7.500	cartón	4,55	Reciclados MyM (Tres Arroyos)	34.125,00	41.291,25
	2.580	papel	3,71	Reciclados MyM (Tres Arroyos)	9.571,80	11.581,88
07/01/19	15.181	vidrio sucio	0,54	Cucuzza Marta Nieves - Transporte Don Matías (Mendoza)	8.197,74	9.919,27
Total Periodo 2019					333.894,07	

Servicio de Barrido y Limpieza

Barrido y limpieza está a cargo de la dirección de Servicios Urbanos en un sistema que contempla personal Municipal y personal a cargo de una Cooperativa de Trabajo. La relación es de un 5% cubierto por personal municipal y un 95 por personal de cooperativas, pero la barredora es operada por personal Municipal.

Frecuencia de Barrido: de lunes a viernes

Horarios: Barrido de calles manual: de 5:00 a 10:00. Barrido de calle mecánico: 22:00 a 5:00.

Área geográfica cubierta: Manual Municipal: 42 cuadras lineales/día Mecánica municipal: 8Km/día. Manual Cooperativa: 130 cuadras lineales/día

Porcentaje de la población con acceso al servicio de recolección: 90 %

En la actualidad la recolección (salvo ramas y escombros) es mixta, manual en los sectores céntricos y mecánica con barredora en las calles periféricas.

La recolección de volumétricos se realiza por personal Municipal con camiones y pala, pero estamos próximos a incorporar un sistema de volquetes operado por un privado que eliminará la práctica que hasta ahora se viene realizando.

Equipamiento y/o personal utilizado

Cantidad personal afectado (chofer, recolector, barrenderos, otros)

CARGO	CANTIDAD
Barrenderos Municipales	10
Barrenderos Cooperativa	20
Volumétrico	5
Recolectores	25

Resumen de la audiencia pública

Documentos, hechos y exposiciones

El período de diagnóstico y evaluación de la aplicabilidad del Código de Usos vigente y las problemáticas surgidas por el dinamismo y fluctuación lógica de la población, respondiendo a un período de tiempo transcurrido de más de 15 años de la aprobación de la norma; se ejecuta de modo tal, que si bien se prolonga en un espacio temporal, se compone de diversas gestiones en post de ese propósito.

Análisis de la audiencia

El día 8 de agosto de 2018, en el marco del expediente municipal Nº 0517/18 y decretos municipales 0876/18 y 1.123/18, que diesen marco normativo a su realización, se lleva a cabo la Audiencia Pública orientada a la revisión del Código de Zonificación Según Usos de la ciudad de Coronel Pringles.

Conforme orden de inscripción, vecinos expositores plantean inquietudes/reclamos/observaciones. Se recaban de la misma, diversos aspectos;

- **A.** Cambios de denominación y uso a un sector de la ciudad, **p**or motivación personal, cobijado en la radicación de uso no conforme de su empresa en la actualidad.
- **B.** Propuesta de un mayor control y seguimiento, ya que, a entender de quien expone, la aplicación concreta del actual Código reduciría los conflictos suscitados en ciertos sectores de la ciudad (tema camiones, actividades prohibidas, etc).
- **C.** Creación de una comisión de trabajo permanente para los temas competentes a urbanismo.
- **D.** Crítica a imposibilidad de habilitar un comercio por cuestiones diversas.
- **E.** Proyecto escrito de generación de una zona de servicios (carga y descarga de mercadería).
- **F.** Reglamentación de Certificado de Subsistencia previsto por la ordenanza en revisión y propuesta de cambio en los indicadores urbanísticos de la zona área complementaria.
- **G.** Previsibilidad, alternativas y modificaciones de usos, reflejados en habilitaciones de ciertos rubros (estación de servicio, salón de fiestas).
- **H.** Aprovechamiento del sector del Boulevard 40 con explotación comercial y mayor flexibilización en la realización de actividades económicas.
- **I.** Preocupación por la actividad y convivencia de los talleres automotrices en zonas residenciales.
- **J.** Aumento del límite de altura en las construcciones, zona específica de transferencia de carga y extensión de zona Residencial Mixta en los márgenes del boulevard 40.
- **K.** Revisión de indicadores urbanísticos en zona de reserva de ampliación urbana.
- **L.** Vicisitudes de actividad económica de transportistas y camioneros.
- **M.** Subsistencia de taller habilitado con anterioridad a la vigencia del Código.
- **N.** Conformación de área administrativa de planeamiento.

Con posterioridad a la Audiencia, desde la Secretaría, se comienza a trabajar en forma conjunta con el organismo competente y supervisor en esta materia (DPOUT).

Encuentros con representantes de colegios profesionales

Como metodología adoptada, se propician una serie de encuentros. Se favorece un espacio de diálogo con profesionales e integrantes del Poder Legislativo, que permita analizar aspectos que pudiesen resultar esclarecedores y/o determinantes al momento de incluir en el proyecto de un Código de Ordenamiento. Como en todo proceso de proyecciones y cambios, la alteridad y el trabajo conjunto es un factor indispensable.

Se expone la postura, como punto de partida, de trabajar exclusivamente con el ejido urbano de la ciudad existente sin considerar la eventualidad de ampliarlo. Es puesto a debate la conveniencia de fijar “plusvalías urbanas”, acordando debatir en cada ámbito sobre la mejor opción de cobro de la misma.

Un aspecto sobre el que trabajar y evaluar es el cambio producido en la nueva traza del Boulevard 40 que consecuentemente requiere una revisión de los márgenes, algunos ya consolidados y otros con muchos reclamos.

Como nexo con la Audiencia Pública, se expone como necesario, propiciar una/s zona/s de trasferencia de cargas con el fin de comenzar a erradicar los grandes galpones, depósitos y camiones del centro de la ciudad. Se habla de la zona cercana al cementerio sobra calle 0, del Boulevard 25 cercano a la playa de camiones y del corredor del Boulevard 40 desde 13 a 29.

También es abordada la temática abarcativa de actividades que debieran ser contempladas de modo especial por el nuevo código y/o reglamentación futura, por presentar inconvenientes e incompatibilidades. Establecer y disponer zonas para ellas (venta de agroquímicos, acopios de cereales y grandes talleres), sabiendo que en muchos casos su normal funcionamiento y control no depende de modo exclusivo al Municipio, sino que es co-resposable con Provincia.

Recurrentemente se menciona un sitio emblemático, desde lo estructural y su aspecto histórico-económico (Barraca Eijo) emplazado en una zona residencial extraurbana. Casi unánimemente, más allá de la herramienta técnico-legal, se exhorta una protección arquitectónica desde lo productivo.

Es planteada la necesidad de acompañar la normativa con un Código de Edificación o Construcción que ordene aspectos conflictivos sin ser impedimento del crecimiento y fijándose posiciones, en el nuevo Código, para que la sociedad lo respete, cumpla y sea posible sostenerlo en el tiempo.

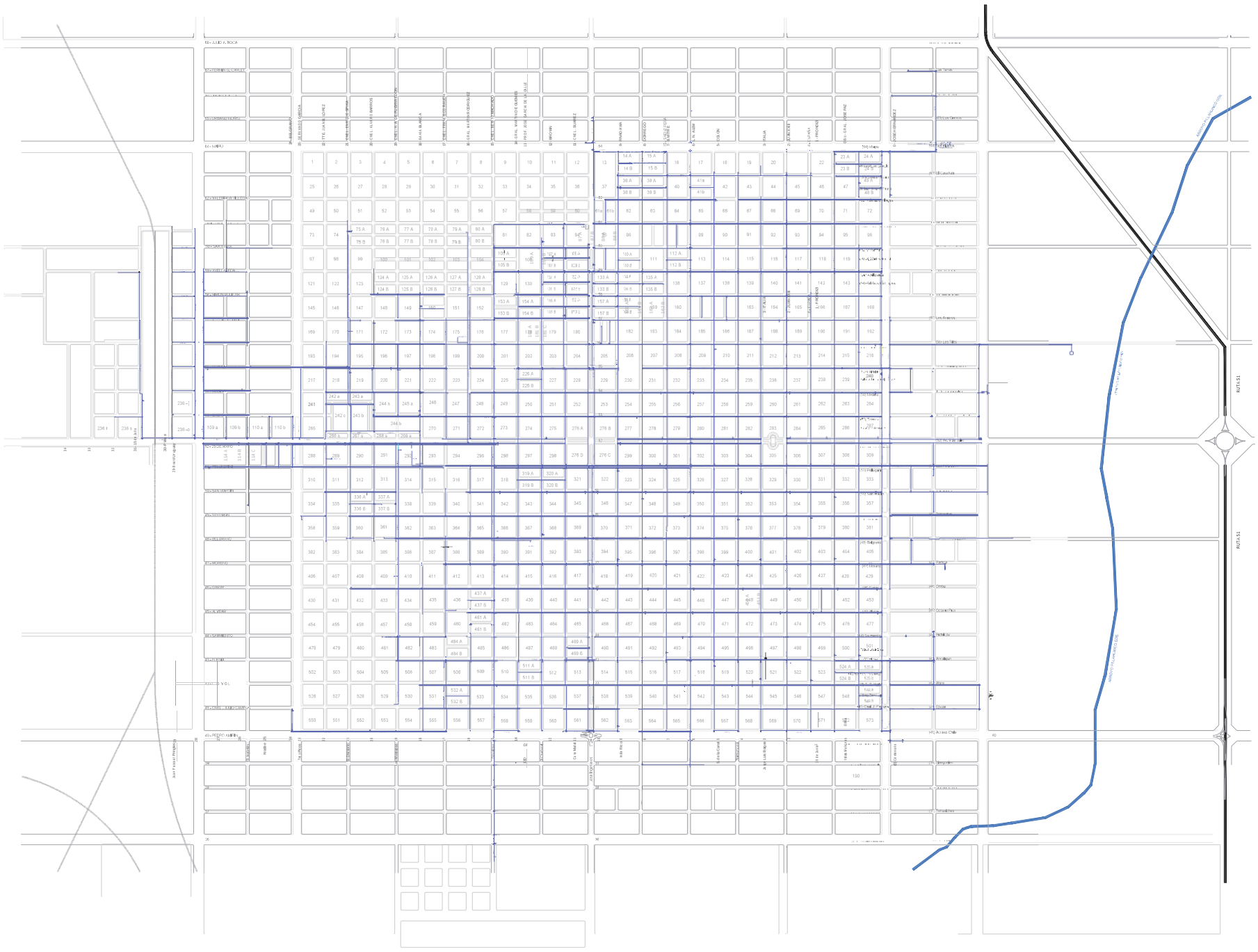
Desde las coincidencias, consensos y disensos se elaboran propuestas acordes a los lineamientos y programas.

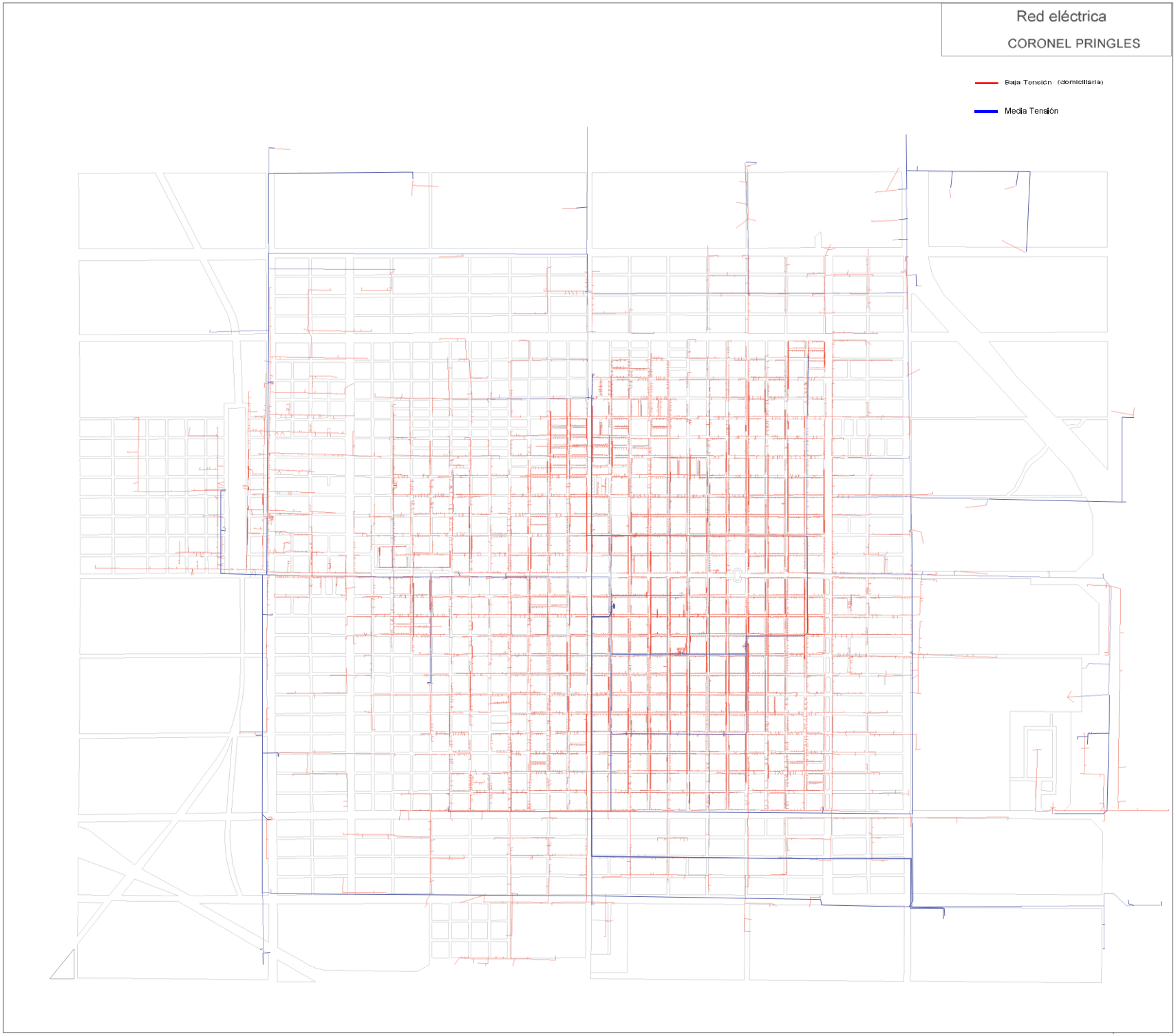
PLANOS DE SERVICIOS

CORONEL PRINGLES

Agua

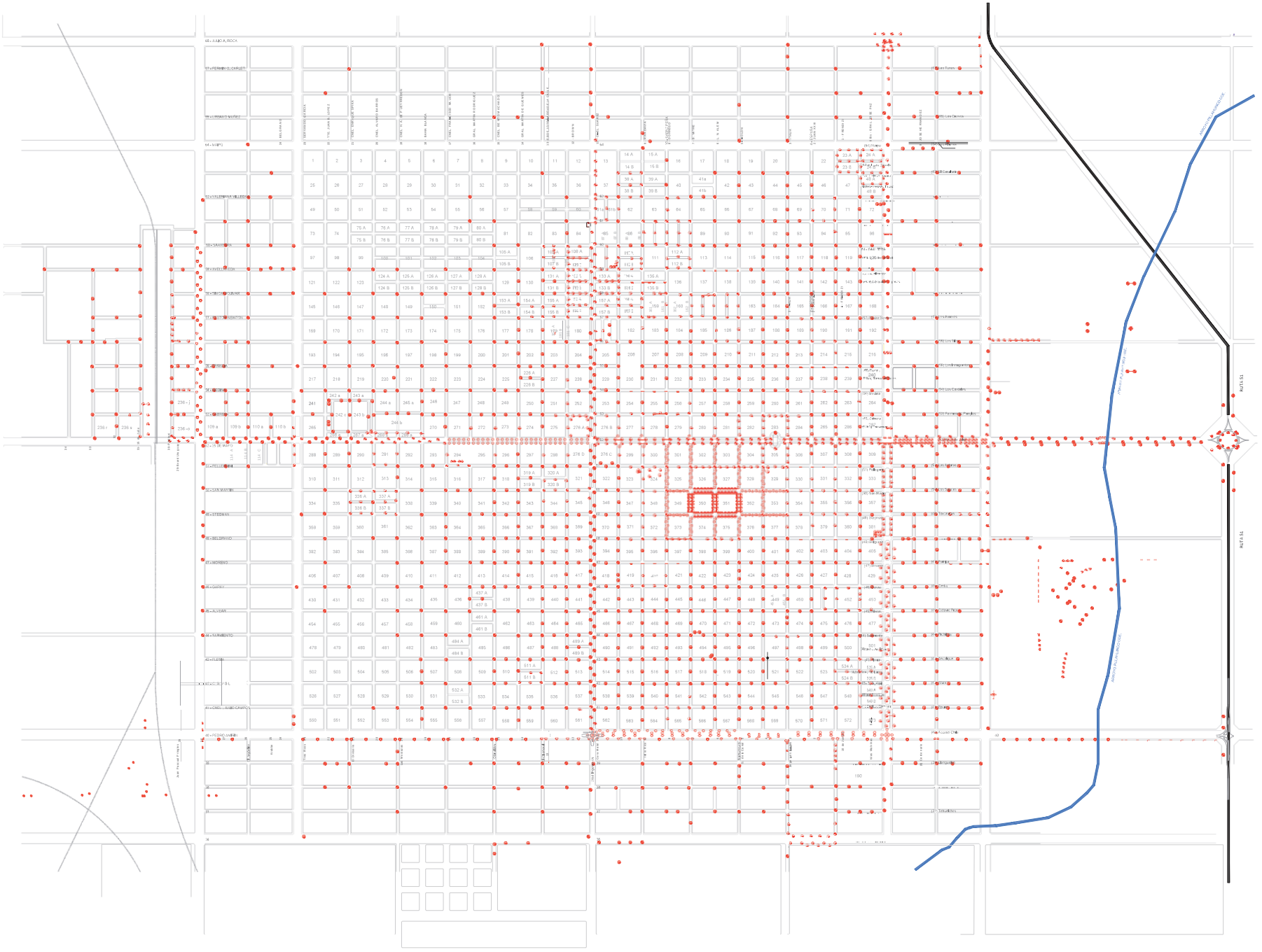
CORONEL PRINGLES




Red eléctrica
CORONEL PRINGLES
Baja Tensión (domiciliaria)
Media Tensión

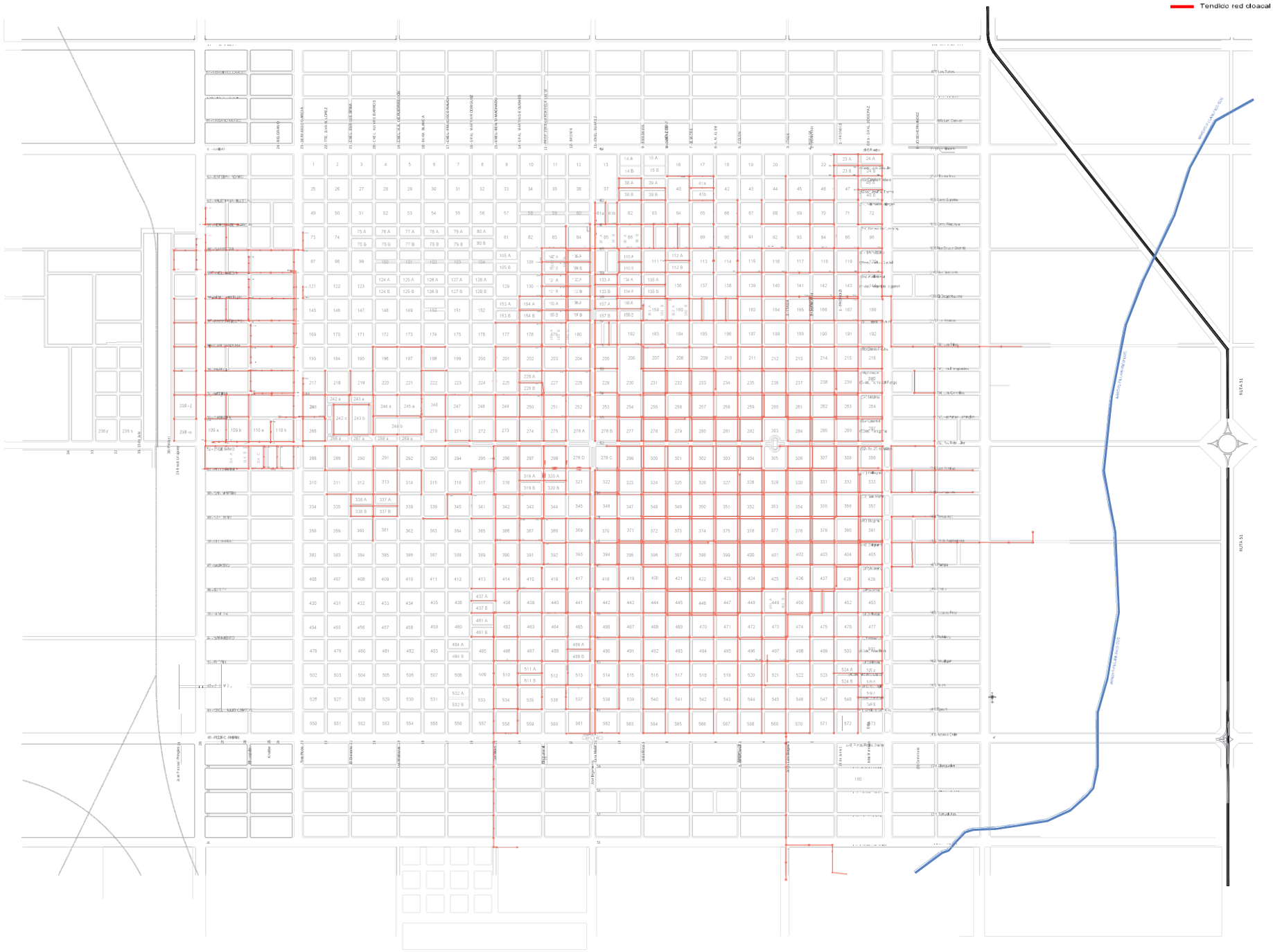
Alumbrado Público

CORONEL PRINGLES



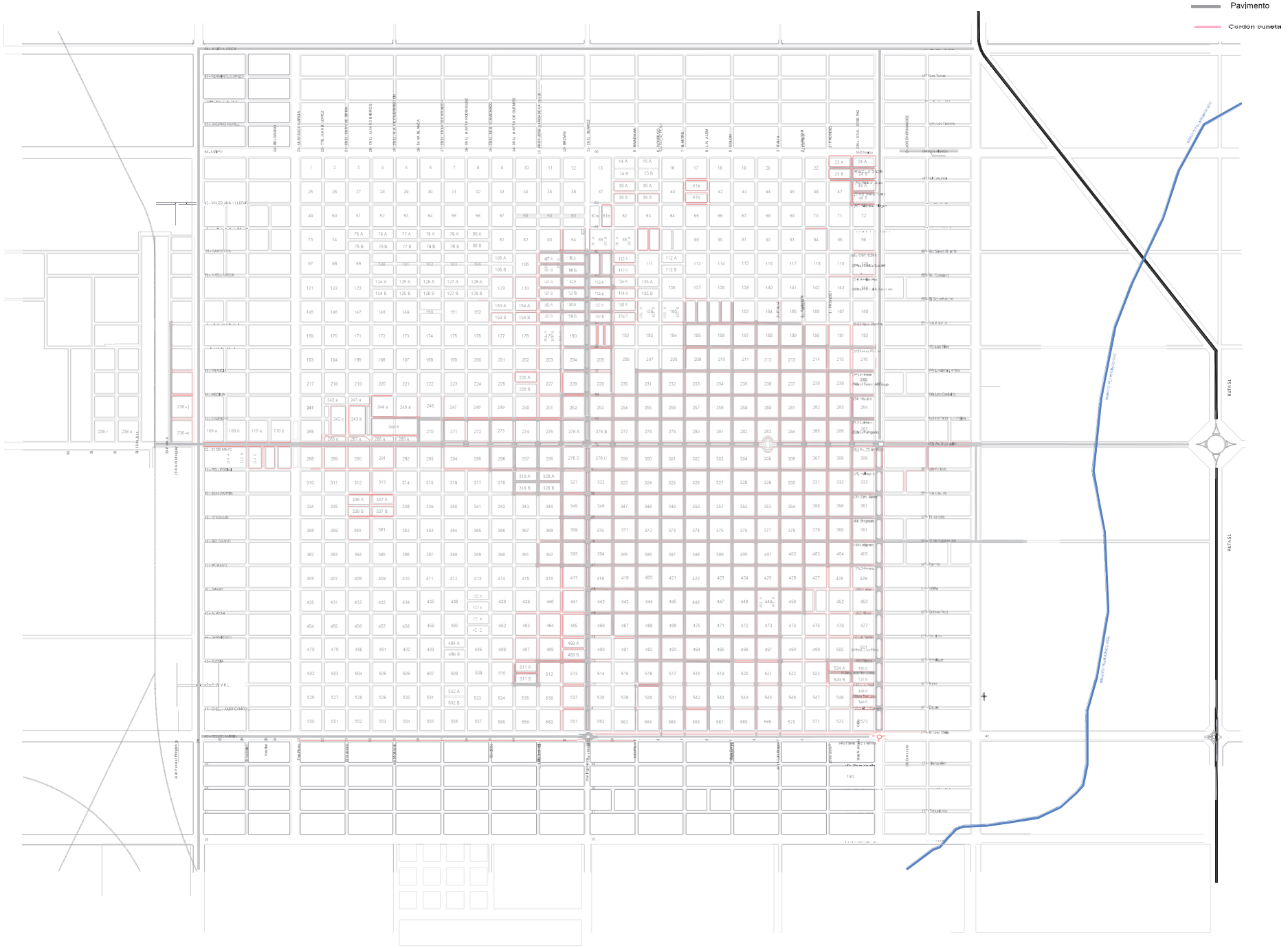
Cloacas

CORONEL PRINGLES



Pavimento - Cordón Cuneta

CORONEL PRINGLES



PLANOS DE SERVICIOS

INDIO RICO

Agua

INDIO RICO



Sistema distribución baja Tensión

INDIO RICO

S.E Media Tensión 13,2 kV

S.E N° 1 - 250 KVA
S.E N° 2 - 40 KVA
S.E N° 3 - 63 KVA
S.E N° 4 - 25 KVA
S.E N° 5 - 16 KVA
S.E N° 6 - 40 KVA
S.E N° 7 - 10 KVA
S.E N° 8 - 10 KVA
S.E N° 9 - 25 KVA



Alumbrado Público

INDIO RICO



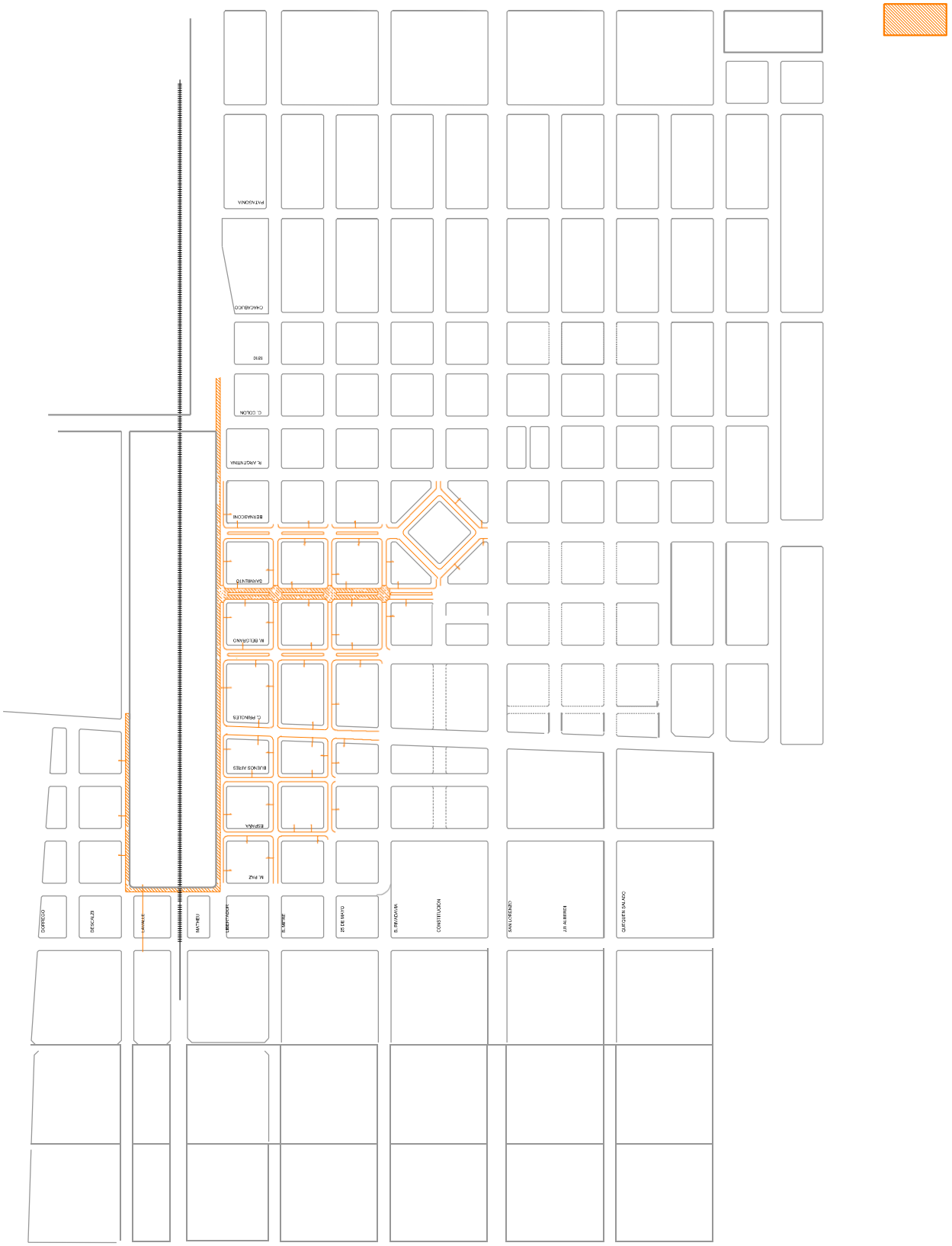
Cloacas

INDIO RICO



Pavimento

INDIO RICO



SECCIÓN II
PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PARTIDO DE CORONEL PRINGLES

El Plan de Ordenamiento Urbano del Partido de Coronel Pringles, contempla diversos programas y proyectos que serán desarrollados, profundizados, ratificados o rectificados a medida que la dinámica del territorio así lo requiera. Solo representan conjuntos de ideas para orientar el trabajo a concretar mediante estudios, diagnósticos, análisis, planes particularizados y proyectos en los próximos años.
El listado que se incluye a continuación no limita la incorporación de temas nuevos o la ampliación de los propuestos, así como también el orden de prioridad, el cual será determinado con la participación de la comunidad y la dinámica de priorizaciones que puedan fijarse desde estratos superiores al Gobierno Municipal.

CONSIDERACIONES INICIALES

En infraestructura, se fija como prioridad el completamiento de redes de agua y cloacas con las intervenciones complementarias (por ejemplo, mayor bombeo de agua, mayor capacidad de la planta depuradora, etc.) necesarias según corresponda para mejorar los servicios. Dicha acción contempla, no solo en la provisión de un servicio, sino una acción directa en la mejora sanitario y ambiental.
La regularización de dominios, viviendas y tierras, planteado como otro de los pilares fundamentales para el crecimiento del territorio, permitirá encontrar solución a distintos problemas que se han identificado, como por ejemplo la dispersión sin control del territorio, la utilización no eficiente de los servicios, los vacíos urbanos residuales y la aparición de basurales clandestinos en dichos vacíos, la falta de consolidación de espacios verdes públicos urbanos, la escasa valoración de barrios periféricos, una extensa red vial interna que requiere altos costos de mantenimiento, entre otros.
Otro punto relevante, asociado a lo descripto precedentemente, es dar soluciones, con acciones concretas al completamiento y la regularización, por ello la puesta en vigencia del programa “Lote con Servicios” será un factor fundamental para el saneamiento de los problemas que tiene el suelo fiscal.
Dentro de los problemas que se observan están la falta de consolidación de la “pertenencia” y de la inexistencia de alternativas laborales de auto-sustento. En este sentido los proyectos productivos y la regularización de tierras y viviendas buscan dar un marco de referencia y herramientas para trabajar las soluciones.
Estos tres temas descriptos anteriormente son los vertebradores de todos los programas, ya que las soluciones aportadas influyen transversalmente en toda la sociedad pringlense.
Los programas representan los instrumentos que permiten concretar las metas y objetivos del Plan. Tendrán continuidad permanente en el tiempo y anualmente se efectuarán las previsiones para cumplir con las obras y acciones que corresponden a cada uno. Así mismo, cada Programa incluirá numerosos Proyectos que tendrán su correspondiente seguimiento.
Hay proyectos ejecutivos que responden a la satisfacción de objetivos de más de un Programa. Los mismos se priorizarán en función de las necesidades y demandas, como así también de la disponibilidad de recursos y financiamiento.

LISTADO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

1.- DESARROLLO VIAL, DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Subprograma 1.1: Provisión y ampliación de infraestructura urbana.
Proyecto 1.1.1: Provisión y ampliación de la red de agua corriente.
Proyecto 1.1.2: Provisión y ampliación de la red cloacal.
Proyecto 1.1.3: Ampliación del sistema hidráulico.
Proyecto 1.1.4: Provisión y ampliación de la red de gas.
Proyecto 1.1.5: Provisión y ampliación de Veredas.
Proyecto 1.1.6: Provisión y ampliación de Cordón Cuneta.
Proyecto 1.1.7: Provisión y ampliación de la red de pavimento.
Proyecto 1.1.8: Infraestructura al Sector Industrial Planificado e identificación de nuevas tierras para la localización de futuros parques industriales.
Subprograma 1.2: Sistema Vial.
Proyecto 1.2.1: Proyecto y ejecución de Alumbrado Público.
Proyecto 1.2.2: Proyecto y ejecución de rotonda y colectora en Boulevard Uruguay (29) entre Avenidas 25 de Mayo (52) y Calle Saavedra (60).
Proyecto 1.2.3: Conversión del Alumbrado Público a Led en distintos sectores comenzando por Avenidas y Bulevares.
Proyecto 1.2.4: Proyecto integral para el ordenamiento del sistema circulatorio de la ciudad:
Proyecto 1.2.5: Cartelería y señalética.
Proyecto 1.2.6: Proyectar y ejecutar un parque lineal paralelo al cauce del Arroyo Pillahuincó Grande.
Proyecto 1.2.7: Ejecución de bulevares en las distintas avenidas de circunvalación.

2.- MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, SUBDIVISIONES, BANCO DE TIERRAS Y PLANES DE VIVIENDA.
Subprograma 2.1: Movilización del suelo urbano
Proyecto 2.1.1: Revalorización del CIC.
Proyecto 2.1.2: Revalorización de los Espacios Urbanos R3.
Proyecto 2.1.3: Revalorización de los Espacios Complementarios BR, CS3, AC1 y AC2.
Subprograma 2.2: Subdivisiones, regularización dominial y banco de tierra.
Proyecto 2.2.1: Creación de un Banco de Tierra Municipal.
Proyecto 2.2.2: Subdivisión de suelo fiscal.
Proyecto 2.2.3: Escrituración social.
Subprograma 2.3: Planes de vivienda
Proyecto 2.3.1: Registro Único de Postulantes.
Proyecto 2.3.2: Instituto Municipal de la Vivienda.
Proyecto 2.3.3: Incorporación de Planes Nacionales y Provinciales de Vivienda.
Subprograma 2.4: Reestructuración de espacios verdes públicos y equipamientos urbanos
Proyecto 2.4.1: Espacios verdes.
Proyecto 2.4.2: Equipamiento urbano.
Subprograma 2.5: Movilización del suelo vacante
Proyecto 2.5.1: Identificación de terrenos baldíos

3.- IDENTIFICACIÓN, RECUPERACIÓN, PRESERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS PATRIMONIALES Y DE PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA
Proyecto 3.1: Constituir la Comisión Patrimonial (organización local)
Proyecto 3.2: Realizar relevamiento y catalogación de bienes patrimoniales.
Proyecto 3.3: Confección del registro e inventario patrimonial.

Proyecto 3.4: Formular el Reglamento de Funcionamiento de la Comisión

4.- MEJORAMIENTO AMBIENTAL Y DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA.

Subprograma 4.1: Tratamiento de los residuos

Proyecto 4.1.1: Planta de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

Proyecto 4.1.2: Promoción para la instalación de un CAT (Centro de Acopio Transitorio)

Subprograma 4.2: Sistema de control y alertas ambientales

Proyecto 4.2.1: Creación del sistema de control ambiental urbano.

Subprograma 4.3: Adecuación del servicio de recolección

Proyecto 4.3.1: Servicio de recolección con separación domiciliaria.

Proyecto 4.3.2: Servicio de recolección de residuos diferenciados.

5.- SISTEMA DE CONTROL URBANO Y REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL.

Subprograma 1: Detección de obras clandestinas

Proyecto 5.1.1: Creación del Sistema de Control e Inspección de Obras – SiCIO

Proyecto 5.1.2: Creación del Sistema de Control Edilicio - SiCE.

Proyecto 5.1.3: Creación del Sistema de Seguimiento de Obras Nuevas - SiSON

Subprograma 5.2: Regularización del espacio público.

Proyecto 5.2.1: Creación del Reglamento de Ocupación de la Vía Pública

Proyecto 5.2.2: Reglamento de Cartelería Urbana

6.- CRECIMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR TURÍSTICO

Subprograma 6.1: Valorización del patrimonio cultural y sistema unificado de señalización

Proyecto 6.1.1: Catálogo Turístico

Proyecto 6.1.2: Sistema Único de Señalización Turística.

Proyecto 6.1.3: Puesta en valor de las sendas del Pillahuincó

Subprograma 6.2: Fomento y promoción en el sector turístico

Proyecto 6.2.1: Mejoramiento de la infraestructura y equipamiento turístico.

Proyecto 6.2.2: Oficina de Informes Turísticos.

Proyecto 6.2.3: Indio Rico Pueblo Turístico

7.- JERARQUIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICOS

Subprograma 7.1: Jerarquización de espacios verdes públicos

Proyecto 7.1.1: Diseño de parquización de los espacios verdes en distintos barrios, reestructurando los sectores.

Proyecto 7.1.2: Proyecto y diseño de un parque lineal paralelo a las Avenidas Frondizi entre 40 y 68, con circuito aeróbico.

Proyecto 7.1.3: Creación de un Paseo peatonal paralelo al Boulevard 40.

Proyecto 7.1.4: Proyecto y diseño de los espacios verdes y plazas que integran el plan.

Proyecto 7.1.5: Diseño de áreas deportivas y sectores de recreación al aire libre en los espacios verdes.

Proyecto 7.1.6: Espacios para adultos mayores, espacios integradores para niños con inclusión social y física.

Subprograma 7.2: Forestación

Proyecto 7.2.1: Relevamiento, diagnóstico y elaboración de Censo de Arbolado Urbano y Forestación.

Proyecto 7.2.2: Forestación en bulevares, jerarquizando las avenidas de circunvalación.

Proyecto 7.2.3: Forestación del sistema de accesos y sistema de circulación interna de la ciudad.

Subprograma 7.3: Señalética y equipamiento

Proyecto 7.3.1: Relevar y completar la señalización para la ciudad en concordancia con el ordenamiento del sistema circulatorio.

Proyecto 7.3.2: Ampliación de la señalización según los nuevos ejes de crecimiento.

Proyecto 7.3.3: Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas de la ciudad.

Proyecto 7.3.4: Mejoramiento de las veredas existentes y ejecución de nuevas.

Proyecto 7.3.5: Catálogo de señales viales y de pavimentos.

Proyecto 7.3.6: Diseño, producción y colocación de señalización urbana, papeleros y cestos de residuos, asientos, bebederos, luminarias y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.

8.- RECURSOS HUMANOS, OFERTA EDUCATIVA Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA.

Subprograma 8.1: Fomento Educativo de Capacitación

Proyecto 8.1.1: Realizar un diagnóstico de las necesidades de capacitación de los diferentes sectores de la actividad económica.

Proyecto 8.1.2: Creación de la Carrera Universitaria en Energías Renovables.

Proyecto 8.1.3: Creación de planes de estudio de producción agro-alimentaria local.

Subprograma 8.2: Reactivación Productiva

Proyecto 8.2.1: Profundizar las acciones y apoyo del fondo municipal para la diversidad productiva y micro emprendimientos.

Proyecto 8.2.2: Sistema de apoyo económico para la realización de micro emprendimientos productivos.

Proyecto 8.2.3: Reactivación de la Sala de Extracción de Miel Municipal.

Proyecto 8.2.4: Programa de acceso a herramientas de financiamiento para el crecimiento y la diversificación de emprendedores.

Proyecto 8.2.5: Trabajar dentro del Programa Nacional Promoción de Trabajo, Arraigo y Abastecimiento local.

PROGRAMA 1
DESARROLLO VIAL, DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

Para dar un orden de priorización a las obras, el Municipio dirigirá el desarrollo según los lineamientos establecidos, controlando la evolución que se va produciendo, favoreciendo a la mayor cantidad de habitantes e intentando compactar la trama urbana para tener menor dispersión, y con ello, menores costos de servicios e infraestructura.

Objetivos:

En el mediano plazo, la selección de obras y su priorización anual tiende a:

- Abastecer a la mayor cantidad de zonas con los servicios esenciales, priorizando agua y cloacas.
- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio.
- Consolidar y fortalecer los barrios existentes.

- Lograr equilibrio de demanda y abastecimiento en los diferentes sectores del territorio.

Procedimiento:

La OTM deberá aportar a la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, cómputo métrico de cada caso, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se elaborará un estudio pormenorizado que contemple el listado de obras, consideradas prioritarias para el desarrollo territorial del partido, correspondientes al año siguiente, realizando el correspondiente presupuesto de obra y se pondrán a consideración del H.C.D.

La Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado en el presente Programa.

Subprograma 1.1: Provisión y ampliación de infraestructura urbana.

Proyecto 1.1.1: Provisión y ampliación de la red de agua corriente.

Implica tareas de:

- Identificación de sectores con necesidad de ampliación de red.
- La ampliación de la red contempla mecanismos de financiamiento a los frentistas, para facilitar el acceso a dicho servicio.
- Aprobación y ejecución de obra.

Proyecto 1.1.2: Provisión y ampliación de la red cloacal.

Implica tareas de:

- Identificación de sectores con necesidad de ampliación de red.
- La ampliación de la red contempla mecanismos de financiamiento a los frentistas, para facilitar el acceso a dicho servicio.
- Aprobación y ejecución de obra.
- En función de las necesidades y ampliación del área urbana, se deberá gestionar ante los organismos correspondientes la adecuación de la Planta Depuradora de Líquidos Cloacales.

Proyecto 1.1.3: Ampliación del sistema hidráulico.

Implica tareas de:

- Realizar obras donde se identificaron sectores inundables o áreas de anegamiento.
- Proyectos interdisciplinarios que propicien la intervención de áreas específicas de la Provincia y/o Universidades.
- Aprobación de los proyectos, obtención del financiamiento y ejecución de obra.

- Gestión ante los organismos correspondientes, permitiendo la celeridad para llevar adelante las obras necesarias en función de las necesidades y la ampliación del área urbana.

Proyecto 1.1.4: Provisión y ampliación de la red de gas.
Implica tareas de:

- Identificación de sectores con necesidad de ampliación de red.
- La ampliación de la red contempla mecanismos de financiamiento a los frentistas, para facilitar el acceso a dicho servicio.
- Aprobación y ejecución de obra.

Proyecto 1.1.5: Provisión y ampliación de Veredas.
Implica tareas de:

- Completamiento de las redes de infraestructura peatonal en barrios.
- Materialización, mejoras y mantenimiento de veredas en barrios consolidados, con planificación particularizada por sector, mediante proyecto de ordenanza.
- Extensión progresiva de las redes en función de la consolidación poblacional, por beneficio social que estos servicios generan, en función del desarrollo de la trama circulatoria propuesta.

Proyecto 1.1.6: Provisión y ampliación de Cordón Cuneta.
Implica tareas de:

- Completamiento de las redes de infraestructura vial.
- Extensión progresiva de las redes en función de la consolidación poblacional, por beneficio social que estos servicios generan, en función del desarrollo de la trama circulatoria propuesta.
- Materialización de cordón cuneta en los distintos barrios de la ciudad, con recursos y personal Municipal.

Proyecto 1.1.7: Provisión y ampliación de la red de pavimento.
Implica tareas de:

- Completamiento de las redes de infraestructura vial.
- Extensión progresiva de las redes en función de la consolidación poblacional, por beneficio social que estos servicios generan, en función del desarrollo de la trama circulatoria propuesta.

Proyecto 1.1.8: Infraestructura al Sector Industrial Planificado e identificación de nuevas tierras para la localización de futuros parques industriales.
Implica tareas de:

- Estudio de factibilidad de extensión de los servicios.
- Generación de alternativas de localización de actividades industriales que deban ser relocalizadas o que su categorización no sea compatible con los sectores ya consolidados.
- Propender a la búsqueda conjunta, con los organismos gubernamentales de nivel provincial y nacional, de los recursos para la consecución de los objetivos del sector, tanto sea para la ejecución de las obras en sectores existentes como para la creación de nuevos espacios para la actividad industrial.

Proyecto 1.1.9: Provisión de infraestructura al Balneario Municipal.
Implica tareas de:

- Estudio de factibilidad de extensión de los servicios.

- Propiciar el completamiento de las redes básicas para mejorar los servicios actuales, en la búsqueda de generar nuevas comodidades futuras.

Subprograma 1.2: Sistema Vial.

Proyecto 1.2.1: Proyecto y ejecución de Alumbrado Público.

Proyecto 1.2.2: Proyecto y ejecución de rotonda y colectora en Boulevard Uruguay (29) entre Avenidas 25 de Mayo (52) y Calle Saavedra (60) - similar a la existente en Boulevard Amirín (40 entre 1 y 13).

Proyecto 1.2.3: Conversión del Alumbrado Público a Led en distintos sectores comenzando por Avenidas y Bulevares.

Proyecto 1.2.4: Proyecto integral para el ordenamiento del sistema circulatorio de la ciudad:

- Jerarquización del sistema.
- Definición de arterias principales y secundarias.
- Reorganización del tránsito pesado.
- Precisar avenidas de circunvalación con proyección según el crecimiento.

Proyecto 1.2.5: Cartelería y señalética.

- Nomencladores de calles para Pringles e Indio Rico
- Cartelería de velocidad.
- Pintura de cordones y reductores de velocidad

Proyecto 1.2.6: Proyectar y ejecutar un parque lineal paralelo al cauce del Arroyo Pillahuincó Grande (entre el Acceso Conscripto Aroldo Romano y el Acceso Chile. Se dotará al lugar de un carácter propio para el esparcimiento de los vecinos, eligiendo la margen más conveniente y utilizando el camino de sirga como elemento vertebrador)

Proyecto 1.2.7: Ejecución de bulevares en las distintas avenidas de circunvalación (como el Boulevard 1 entre 52 y 68, el Boulevard 64 entre 1 y 13, el Boulevard 25 entre 40 y 64.)

PROGRAMA 2
MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, SUBDIVISIONES, BANCO DE TIERRAS Y PLANES DE VIVIENDA

La disponibilidad de suelo público constituye un instrumento dinamizador de proyectos e iniciativas municipales. La existencia y dominio de la tierra por parte de la Municipalidad, es un requisito previo para la obtención de subsidios, y financiamiento local y/o internacional de emprendimientos de carácter social (por ejemplo, viviendas).

La tenencia de un stock de suelo potencialmente urbanizable posiciona a la Municipalidad como un agente regulador de la especulación desmedida, facilitando el acceso a la tierra de una diversidad de grupos y sectores sociales, que en la ciudad de Coronel Pringles no se ha visto reflejado aún.

A pesar de tener una gran reserva de suelo fiscal, la falta de políticas públicas de subdivisión del suelo urbano, redujo su participación solo a la entrega de esas tierras, en muchos casos sin planificación ni ordenamiento, donde no solo no se prevé la capacidad y calidad constructiva, sino que también se van generando espacios de convivencia entre vecinos que distan mucho de la posibilidad de combatir la segregación socio-espacial.

La adquisición de suelo por parte de la municipalidad no se ha visto aún como un tema de importancia, se ha legislado al respecto, pero el exceso de stock y las condiciones económicas imperantes hacen invisible la necesidad de renovación del mismo.

Es entonces que resulta indispensable contar, en el plazo más breve posible, de instrumentos normativos que den viabilidad a las diferentes iniciativas que surjan, así como un programa de seguimiento que atienda como elemento primordial el comportamiento del mercado de suelo y los mecanismos de movilización de la tierra. Dichas normas tienen que facilitar el acceso, el control del estado y la recuperación de la tierra que no fuera utilizada con el único objetivo que es la ocupación por otros vecinos.

Subprograma 2.1: Movilización del suelo urbano

Objetivos:

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura, permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos. Priorizar el Lote con Servicios.
- Disponer de tierras aptas para implementar una política de vivienda a través de las distintas operatorias que se adapten a las necesidades locales, disminuyendo los costos finales de obra y evitando dilaciones al tener el dominio de los predios en forma anticipada.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), en relación a los planes previstos para cada ejercicio y para contar con los mecanismos que faciliten su rápida disposición.
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentren abandonados, sin edificación o utilización aparente, para generar mayor eficiencia en el uso urbano en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene previsto el barrio o sector.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido urbano y la realización de obras de infraestructura y equipamiento social y la relocalización de asentamientos, si correspondiera.
- Establecer las herramientas para movilizar viviendas cerradas y que se encuentren abandonadas, en venta desde hace mucho tiempo, sin un uso específico o utilización aparente, para generar mayor eficiencia el uso urbano en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene previsto el barrio o sector y al mismo tiempo regular el mercado de alquileres.
- Garantizar la situación habitacional de familias de bajos recursos y optimizar el uso de las tierras cuyos propietarios se desconocen.

- Regularizar la situación urbana y dominial de la población asentada en tierras no propias.

Procedimiento:

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Planeamiento, Obras y servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se preparará el programa de obras correspondientes al año siguiente; se efectuará el presupuesto de obra y se pondrá a consideración de la comunidad.

La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

Proyecto 2.1.1: Revalorización del CIC.

Implica tareas de:

- Relevamiento del área.
- Establecimiento de pautas y restricciones de uso.
- Establecimiento de indicadores urbanísticos para la zona, aumento de la densidad.
- Intervención en el mercado inmobiliario local, desalentando la ociosidad del suelo y promoviendo su producción para afectarlo a usos residenciales.

Proyecto 2.1.2: Revalorización de los Espacios Urbanos R3.

Implica tareas de:

- Anuncio y difusión del sector modificado.
- Establecimiento de las características de edificación.
- Convenios urbanísticos a fin de agilizar las obras de infraestructura.

Proyecto 2.1.3: Revalorización de los Espacios Complementarios BR, CS3, AC1 y AC2.

Implica tareas de:

- Anuncio y difusión del sector modificado.
- Establecimiento de las características de edificación.
- Convenios urbanísticos a fin de agilizar las obras de infraestructura.
- Recuperación de suelo por parte del municipio para generar re-localizaciones deseadas.

Subprograma 2.2: Subdivisiones, regularización dominial y banco de tierra.

Objetivos:

- Trabajar específicamente con el suelo fiscal, con el existente y con el que se pudiera adquirir.
- Subdividir, con recursos propios y/o con convenios con otros organismos, la superficie de suelo fiscal cedido en usufructo o disponible para hacerlo, con el fin último que los ocupantes puedan regularizar sus propiedades.

- Mejorar la calidad del suelo disponible del municipio y disminuir el déficit habitacional, procurando el acceso al suelo de las familias mediante financiamientos adecuados. Apoyar a los sectores de bajos y medios recursos en el acceso al suelo.
- Planificar la localización de nuevos barrios completando el tejido urbano existente, provisto de los servicios esenciales.
- Administrar los recursos dados por la Ley de Acceso Justo al Hábitat.
- Propiciar la conformación de lotes con servicios, tanto en el esquema estatal como el privado.

Proyecto 2.2.1: Creación de un Banco de Tierra Municipal.
Implica tareas de:

- Relevamiento de parcelas vacantes.
- Ejecución de mensuras y aprobación de planos.
- Identificación de modalidades de transferencia de dominio y realización de gestión.
- Prescripción administrativa a favor del municipio.
- Adquisición por cesiones de privados en las subdivisiones y/o permisos de sub-división como plusvalía.

Proyecto 2.2.2: Subdivisión de suelo fiscal.
Implica tareas de:

- Gestión ante los organismos para continuar con el plan iniciado en 2018 con el objeto que la totalidad del suelo quede loteado.
- Gestión para la tramitación de la documentación requerida.
- Relevamiento de tierras disponibles.
- Elaboración de proyectos adaptados a las propuestas de cada cuadrante generado por el plan.
- Trabajo en sectores no incluidos en el plan de subdivisiones vigente con el fin de generar otros a futuro.

Proyecto 2.2.3: Escrituración social.
Implica tareas de:

- Gestión ante los organismos para continuar con el plan de Escrituración Social que promueve el estado provincial por medio de la Escribanía General de Gobierno.
- Realizar gestiones ante la Dirección de Inmobiliario y Social del I.V.B.A. con el fin de regularizar los expedientes de las viviendas sociales y que las actuaciones pasen a Escribanía.
- Realizar encuestas sociales para colaborar con el Instituto en la culminación de trámites.
- Suscribir convenios con otros organismos, como ser el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, para ampliar la capacidad de trabajo y de opciones respecto al plan.
- El plan de subdivisión de suelo fiscal se enlazará con el plan de escrituración para una completa regularización dominial.

Subprograma 2.3: Planes de vivienda
Objetivos:
Aplicar políticas públicas de acceso justo al hábitat, no solo materializado en la vivienda sino también en intervenciones barriales que eleven la calidad de vida de la población.
Profundizar la utilización del sistema denominado RUP que permite la inscripción a los planes de vivienda, y a futuro, para la obtención del derecho a terrenos fiscales.

El registro busca optimizar los recursos cuando el estado llama a inscripción haciendo una pre-inscripción en línea, mediante plataforma que no solo genera un orden respecto a los puntos que otorga la ordenanza sino también a los cupos que determinan las distintas leyes nacionales y provinciales.

En primera instancia concretar la creación, para el Partido de Coronel Pringles, de un organismo que pueda trabajar en líneas de acción directa, tradicionales y no tradicionales, para mejorar el hábitat del vecino, en materia de vivienda nueva, financiada totalmente por el estado, sistemas de planes mixtos de terminación, completamiento y mejoras.

Proyecto 2.3.1: Registro Único de Postulantes.

Implica tareas de:

- Creación del registro de familias postulantes.
- El registro de familias sin vivienda propia que solicitan, por única vez, ayuda del estado:
- a) Inscripción para vivienda nueva.
- b) Inscripción para la obtención de un terreno.
- Clasificación de familias que ya han recibido ayuda, con anterioridad, respecto a estos dos temas, vivienda y tierras, impidiendo que se utilice la ayuda del estado como un mecanismo de renta.
- Implementación de pautas para el desarrollo del registro y la clasificación.
- Gestión y organización de la demanda y los proyectos.
- Relevamiento de las viviendas de los solicitantes, por medio de profesionales.
- Organizar la vinculación, intercambio, coordinación y colaboración con organismos públicos y privados.

Proyecto 2.3.2: Instituto Municipal de la Vivienda.

Es un organismo que pueda trabajar en líneas de acción directa, tradicionales y no tradicionales, para mejorar el hábitat del vecino, no solo enfocado a la vivienda nueva financiada totalmente por el estado sino también en planes mixtos, de terminación, de completamiento y de mejoras.

Implica tareas de:

- Gestión y organización de los proyectos.
- Implementación de planes a través de consorcios.
- Banco de materiales.
- Programa de vivienda progresiva.
- Vivienda cáscara.
- Círculo cerrado.
- Suscribir convenios, proponer la incorporación de tecnologías aplicadas al ámbito de sus incumbencias, organizar la vinculación, intercambio, coordinación y colaboración con organismos públicos y privados.
- Propiciar la existencia de un stock de proyectos de vivienda social que permita a los adquirentes, del suelo fiscal, la realización de una obra que contenga calidad ambiental y constructiva, fomentando la ejecución por autoconstrucción y en etapas y que signifique mejorar cualitativamente la vivienda.

Proyecto 2.3.3: Incorporación de Planes Nacionales y Provinciales de Vivienda.

Implica tareas de:

- Gestión Municipal para la incorporación a los planes de escala provincial y nacional.
- Gestión para la tramitación de la documentación requerida.
- Relevamiento de tierras disponibles, con posibilidad de destinar a dichos planes.

- Elaboración de proyectos adaptados a las propuestas de cada zona generada por el plan.
- Ejecución de nuevas obras.
- Finalización de obras en ejecución:
  - 40 viviendas Programa Bonaerense II.
  - 91 viviendas Plan Techo Digno (Ex Plan Federal Plurianual).

Subprograma 2.4: Reestructuración de espacios verdes públicos y equipamientos urbanos

Objetivos:

- Optimizar la utilización de suelo en las áreas urbanas y complementarias referidas a espacios verdes.
- Formalizar una normativa específica, que de marco legal a la utilización y caracterización de estos espacios dentro de las cesiones que el municipio reciba en cumplimiento de normativas vigentes.

Procedimiento:

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos los elementos de base. Deberá identificar catastralmente los terrenos que se encuentran definidos en plano como espacio verde público o de equipamiento comunitario, con el fin de geo referenciarlos (sistema GIS a nivel municipal) y conocer su distribución espacial.

Posteriormente se relacionará estos nuevos espacios verdes y de equipamiento con espacios verdes cercanos y con la densidad poblacional del sector de influencia del lote cedido.

Finalmente, se solicitará al HCD la posibilidad de venta o canje de determinados predios que se encuentren aislados y no favorezcan al desarrollo del territorio, o bien la formalización de proyectar un espacio verde sea de difícil resolución, resulte inconveniente por su tamaño o bien sea en espacios que no mejoren la calidad de vida de los vecinos.

Proyecto 2.4.1: Espacios verdes.

Implica tareas de:

- Identificación de los espacios verdes cedidos que se encuentran como intersticios en la trama.
- Identificación de las necesidades del barrio o sector, la densidad y las superficies mínimas legales.
- Relevamiento de espacios verdes existentes que se encuentren consolidados.
- Elaboración proyectos, adaptados para cada caso, teniendo en cuenta la dotación mínima de elementos que se requieren para éste tipo de espacios.
- Ejecución de obras.

Proyecto 2.4.2: Equipamiento urbano.

Implica tareas de:

- Identificación de los espacios cedidos para equipamiento urbano que se encuentran como intersticios en la trama.
- Identificación de las necesidades del barrio o sector, la densidad y las superficies mínimas legales.
- Relevamiento del equipamiento urbano existentes que se encuentren consolidados.
- Elaboración proyectos adaptados para cada caso, buscando que ocupen terrenos vacíos dentro de la trama de la ciudad.
- Ejecución de obras.

Subprograma 2.5: Movilización del suelo vacante

Objetivos:

- Optimizar la utilización de suelo, en el área urbana y complementaria, referida a terrenos de privados que se encuentran ociosos.
- Regular el mercado del suelo.
- Intensificar la incorporación algunos lotes específicos para el uso público.

Procedimiento:

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos los elementos de base. Deberá identificar catastralmente los terrenos que se encuentran vacíos o con construcciones mínimas o derruidas, con el fin de sumarlos al GIS del municipio y conocer su distribución espacial. Generar los instrumentos legales con el fin de consolidar los procesos administrativos.

Proyecto 2.5.1: Identificación de terrenos baldíos

Implica tareas de:

- Ejecución de un plano identificando los terrenos baldíos con más de tres años en ese estado.
- Notificar a cada propietario sobre la situación particular de su terreno.
- Establecer pautas que incentiven a los propietarios a ingresar estos terrenos al circuito inmobiliario.
- Ingresar lotes a través de la generación de convenios urbanísticos entre el municipio y el particular, dentro del circuito inmobiliario.

PROGRAMA 3

IDENTIFICACIÓN, RECUPERACIÓN, PRESERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICOS PATRIMONIALES Y DE PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA

La preservación del patrimonio cultural-histórico de una comunidad constituye un elemento fundamental para reforzar la identidad local y el sentido de pertenencia. En tal sentido debe ser considerado como bienes patrimoniales aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, simbólico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador; los sectores o espacios urbanos son parte de estos bienes, ya que le dan identidad y protagonismo al barrio y a la ciudad, y conforman hitos urbanos de calidad que hacen a la memoria colectiva de un pueblo.

Objetivos:

- Consolidar la imagen de Coronel Pringles y su identidad mediante la valoración de en la obra del Arq.-Ing. Salamone, sus recursos naturales, históricos y culturales.
- Identificar los elementos arquitectónicos, urbanísticos, artísticos que contribuyan al patrimonio cultural de la comunidad.
- Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.
- Crear un sistema que interconecte espacios públicos y sitios de interés.

- Fomentar la conservación de las construcciones representativas de la comunidad local y acentuar la percepción por parte la comunidad de los elementos del patrimonio que la distinguen de otras ciudades.
- Actualizar, ampliar y sostener en el tiempo las bases de bienes patrimoniales a partir de implementar políticas relativas a la recuperación y puesta en valor de edificaciones desocupadas, abandonadas y/o deterioradas, con valor para la comunidad local.
- Preservación y generación de sectores urbanos de gran calidad ambiental y paisajística.

Procedimiento:

Formalizar la Comisión Patrimonial (u organización local), encargada de definir, relevar, catalogar e inventariar los bienes patrimoniales; que plantee la metodología que los integrantes determinen adecuada para la puesta en valor y procedimientos de restauración y/o mantenimiento de todo patrimonio anteriormente catalogado.

La Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad. La O.T.M. asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

Se incentivará la revalorización de espacios para el fomento del turismo arquitectónico, rural y cultural.

Proyecto 3.1: Constituir la Comisión Local de Bienes Patrimoniales
Proyecto 3.2: Realizar relevamiento y catalogación de bienes patrimoniales.
Proyecto 3.3: Confección del registro e inventario patrimonial.
Proyecto 3.4: Formular el Reglamento de Funcionamiento de la Comisión (será la que llevará adelante los proyectos del programa en trabajo conjunto con los organismos experimentados en la temática)

PROGRAMA 4
MEJORAMIENTO AMBIENTAL Y DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA

Contiene las acciones que buscan la mejora de la calidad de vida a través de la concientización, diseñando proyectos que organicen y mejoren al territorio, y permitan subsanar las problemáticas ambientales identificadas en el ámbito urbano.

De este modo poder contemplar, no solo la problemática actual, sino también considerar acciones que sean correctivas o bien se anticipen a la identificación de posibles inconvenientes ambientales que tengan relación con la nueva incorporación de espacios urbanos y el mayor índice de ocupación.

El incremento de rutinas y costumbres no deseables, evidencian inconvenientes en cuanto al tratamiento, recolección y disposición de los residuos sólidos urbanos (RSU) generados en el territorio, de este modo se generan mayores costos y una ineficiente gestión, manejo y operatividad en los recursos municipales, que se buscan optimizar con este Plan.

Objetivos:

- Atender el déficit actual del servicio público en la materia.
- Equipar zonas a consolidar y a ampliar urbanísticamente.

- Incorporar políticas ambientales con vistas a promover un desarrollo sustentable y equitativo, en aspectos que inciden directamente en la calidad de vida y la salud de la población.
- Promover la incorporación de energías limpias en estos espacios.
- Educar para el cambio de hábitos respecto al manejo de los residuos.

Subprograma 4.1: Tratamiento de los residuos

Proyecto 4.1.1: Planta de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).
Implica tareas de:

- Concientización y difusión de las pautas de manejo sustentable, a través de la optimización de la recolección, y por consiguiente de los materiales de posible reutilización.
- Modernización de la planta de residuos sólidos urbanos, con la incorporación de tecnología en la separación, en el acopio y en la disposición final.
- Construcción de dependencias para el acopio de residuos diferenciales, de aquellos que luego de clasificados deben ser trasladados a otros centros para su reutilización y/o disposición final. (aceite, electrónicos, pilas, neumáticos, bidones, etc.)
- Gestión para el financiamiento de organismos a nivel provincial y nacional.
- Coordinación y mejora de la recolección de residuos, que busque generar eficiencia en la calidad el material ingresante a la Planta, contemplando que los residuos no se contaminen durante todo el proceso de manipulación.
- Saneamiento del BCA actual y conversión en un relleno sanitario controlado.
- Propiciar la generación de fuentes de trabajo genuino.

Proyecto 4.1.2: Promoción para la instalación de un CAT (Centro de Acopio Transitorio)
Implica tareas de:

- Difusión de las pautas de manejo sustentable y de la normativa vigente.
- Acompañamiento a inversores locales para el trabajo con Campo Limpio o similares.
- Control en el manejo de los recipientes de agroquímicos por parte de empresas y particulares.
- Coordinación con OPDS y otros organismos para el control y la capacitación sobre el tema.
- Saneamiento de campos, terrenos y cualquier sitio donde encontremos estos recipientes.

Subprograma 4.2: Sistema de control y alertas ambientales

Proyecto 4.2.1: Creación del sistema de control ambiental urbano.
Implica tareas de:

- Identificar problemas ambientales que afectan a los habitantes de la ciudad como: basurales clandestinos, chatarras, criaderos clandestinos ubicados en zona urbana, acopio de fertilizantes no declarados, circulación de maquinarias por la zona urbana con productos químicos, limpieza de terrenos baldíos, ruidos molestos, etc.
- Controlar el cumplimiento de la legislación vigente y/o hacerla conocer, evaluando la disponibilidad de vehículos y personal capacitado para dichos controles.
- Capacitar al personal Municipal para realizar tareas de campo, de relevamiento y control.
- Crear una oficina técnica específica que trabaje en el tema, con un profesional idóneo y capacitado.

- Acompañar a los pringlenses que deban realizar trámites, tareas y/o proyectos para realizar el control del daño ambiental en su tarea, profesión y/o producción.

Subprograma 4.3: Adecuación del servicio de recolección

Proyecto 4.3.1: Servicio de recolección con separación domiciliaria.
Implica tareas de:

- Capacitaciones permanentes a vecinos de las comunidades para que realicen la separación domiciliaria y con ello el servicio debería ser modificado para reducir la cantidad de frecuencias y recolectar por día según sea la composición del residuo.
- Comenzar con la separación en origen, con recolección según el tipo de residuo por día.
- Evaluar alternativas para brindar un servicio eficiente y con un registro distinto en lo que refiere a costos, con rutinas y recorridos diferenciales.
- Controlar que las resoluciones tomadas se cumplan, evaluando la disponibilidad de vehículos y personal capacitado para dichos controles.

Proyecto 4.3.2: Servicio de recolección de residuos diferenciados.
Implica tareas de:

- Evaluar alternativas para brindar un servicio con recorridos diferenciales.
- Controlar que las resoluciones tomadas se cumplan, evaluando la disponibilidad de vehículos y personal capacitado para dichos controles.
- Crear normativa referida a generadores especiales, grandes generadores y/o cualquier otra tipología de residuo que no califique como domiciliario.
- Promover la instalación de Puntos Limpios.
- Hacer acuerdos para la disposición final de residuos diferentes (electrónicos, pilas, neumáticos, AVU (aceite vegetal usado), etc.).

PROGRAMA 5
SISTEMA DE CONTROL URBANO Y REGULARIZACIÓN URBANA Y DOMINIAL

En 2017 se puso en funciones la oficina técnica específica para el control de Obras Privadas que, separándose de la Oficina de Catastro, busca visibilizar la responsabilidad de los vecinos frente a una obra, de los profesionales frente a la ciudad y del estado frente al cumplimiento de la planificación.
Al mismo tiempo se busca garantizar que los procesos constructivos, tanto en ejecución como a proyectar, se controlen a través de la puesta en funcionamiento de un sistema dependiente de la oficina técnica municipal, garantizando que se cumplan las correctas medidas de seguridad e higiene, de calidad constructiva y cumplimiento de las normas que eleve la calidad de vida del ciudadano.

Objetivos:

- Generar para toda persona que inicie una construcción, reforma o demolición, la conciencia de que la misma debe estar autorizada por la oficina técnica correspondiente.

- Dictar normativa que reglamente la tipología constructiva haciendo foco en la sanción de un código de edificación.
- Detectar obra sin permiso y propiciar su regulación.
- Seguimiento constante de las obras en ejecución.

Subprograma 5.1: Detección de obras clandestinas

Proyecto 5.1.1: Creación del Sistema de Control e Inspección de Obras – SiCIO
Implica tareas de:

- Optimización del funcionamiento y recursos disponibles de la oficina de Obras Privadas para el control e inspección obras.
- Establecer pautas de control que le permitan a la municipalidad tener identificadas las construcciones clandestinas sin declarar.
- Elaborar un itinerario de recorridos diarios por las calles de la ciudad.
- Contacto permanente con la oficina de obras privadas, públicas y catastro.
- Relevamiento fotográfico aéreo de las parcelas y comparativamente con la planimetría existente detectar superficie por diferencia.

Proyecto 5.1.2: Creación del Sistema de Control Edilicio - SiCE.
Implica tareas de:

- Relevamiento de construcciones abandonadas y/o peligro de derrumbe.
- Ejecución de un plano identificando construcciones abandonadas o en mal estado.
- Propiciar la reparación por parte de los propietarios y de no ocurrir dictar los mecanismos para que lo haga el estado a cuenta del privado.
- Generar normas que fomenten el reingreso de estas propiedades al mercado inmobiliario.

Proyecto 5.1.3: Creación del Sistema de Seguimiento de Obras Nuevas - SiSON
Implica tareas de:

- Detección de obras de construcción.
- Relevamiento periódico de las obras declaradas en la oficina de obras privadas.
- Control de las condiciones de higiene y seguridad en obra.
- Verificación de correspondencia entre lo declarado y lo construido.

Subprograma 5.2: Regularización del espacio público.

Proyecto 5.2.1: Creación del Reglamento de Ocupación de la Vía Pública
Implica tareas de:

- Regulación de la localización de kioscos y construcciones (canteros, rampas, etc.) en la vía pública, teniendo presente el concepto de que se debe tender a su relocalización sin invadir el espacio público.
- Relevamiento de las construcciones existentes.
- Estudio de la relocalización

Proyecto 5.2.2: Reglamento de Cartelería Urbana
Implica tareas de:

- Regulación de la cartelería urbana tratando de unificar criterios y morfología.
- Relevamiento de sectores con problemas de contaminación visual.
- Propuesta general de cartelería urbana por sectores y tipo de cartelería, documentado parcialmente en el COT.

PROGRAMA 6
CRECIMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR TURÍSTICO

La instantaneidad de la circulación de la información a través de los medios digitales hace posible mostrarse al mundo de una manera nunca antes vista, lo cual genera un abanico de posibilidades inmensas para potenciar y poner en valor nuestras riquezas patrimoniales, paisajísticas, culturales y económicas.

El presente programa pretende promover la realización de proyectos y actividades destinadas a fortalecer una gestión proactiva en materia generación de oferta turística.

Fortalecer la puesta en valor de las potencialidades reales del Partido de Coronel Pringles y su comunidad, fomentando la generación de empleo local y la diversificación productiva.

Objetivos:

- Consolidar la imagen de Coronel Pringles y la obra de Francisco Salamone.
- Fomentar el turismo incentivando el desarrollo de la infraestructura necesaria, con una estrategia de inserción en la oferta regional, (del mar y la sierra) ya que el posicionamiento geográfico de Pringles le permite estar cercano a dichos destinos turísticos.
- Reconocer y proteger los recursos arquitectónicos, ambientales, paisajísticos y urbanos, a partir de identificar tales recursos como estratégicos para posibilitar y atraer las inversiones.
- Crear y difundir la marca PRINGLES como sinónimo de turismo y producciones de calidad.
- Crear ámbitos de fomentación de expresiones artísticas y culturales.
- Potenciar nuestra identidad como pringlenses, con nuestra historia y manifestaciones culturales.
- Generar un desarrollo endógeno, en el cual sus habitantes sean partícipes y protagonistas del crecimiento de la actividad en la localidad para permitir la diversificación productiva y el desarrollo de empleo.

Subprograma 6.1: Valorización del patrimonio cultural y sistema unificado de señalización

Proyecto 6.1.1: Catálogo Turístico

Implica tareas de:

- Valorización, diagramación y difusión de la información de la oferta turística.
- Relevar, catalogar y poner en valor hitos, hechos, monumentos y sitios de interés turístico.
- Elaboración del boletín turístico (noticias de los cambios y novedades turísticas de difusión local).
- Confeccionar catálogo y folletería de oferta de servicios turísticos.
- Programar las tareas de actualización periódica, en todos los medios de difusión utilizados, de la oferta turística del partido.

Proyecto 6.1.2: Sistema Único de Señalización Turística.
Implica tareas de:

- Análisis FODA del actual sistema de señalización del Partido.
- Señalética accesible e inclusiva.
- Relevamiento de sector en los accesos para posible ubicación de la cartelería.
- Gestionar el asesoramiento en la temática para la formulación de propuestas.
- Gestionar junto a las instituciones intermedias y diferentes niveles gubernamentales los recursos necesarios.
- Materializar el nuevo sistema unificado de señalización en los principales atractivos turísticos y oficina de informes y fijar un plan de mantenimiento de la misma.

Proyecto 6.1.3: Puesta en valor de las sendas del Pillahuincó
Implica tareas de:

- Relevamiento y registro de la situación en la que se encuentra el sendero.
- Identificar el equipamiento necesario para su utilización (cartelería, bancos, etc.).
- Ejecución de obras para la revalorización paisajística.

Subprograma 6.2: Fomento y promoción en el sector turístico

Proyecto 6.2.1: Mejoramiento de la infraestructura y equipamiento turístico.
Implica tareas de:

- Promover el turismo sustentable, ecológico y con el uso de energías limpias.
- Poner en valor el Complejo Salamone (Palacio Municipal, Plaza Juan Pascual Pringles y Ramblas de Avenida 25 de Mayo).
- Poner en valor el Ex Matadero Municipal.
- Proveer de servicios a los distintos atractivos turísticos.
- Crear centros de información turística para accesos y lugares estratégicos de la ciudad.
- Promover el turismo accesible, haciendo un relevamiento de la situación de los recursos turísticos existentes y trazando un plan de acción para su mejoramiento.

Proyecto 6.2.2: Oficina de Informes Turísticos.
Implica tareas de:

- Evaluar la situación del Vagón de FFCC situado en el acceso de la ciudad de Coronel Pringles.
- Establecer prioridad de considerarse viable la localización de la Oficina de Informes Turísticos en dicho lugar.
- Análisis de la ubicación de edificios y equipamiento para el desarrollo turístico.
- Análisis de localización de la Terminal de Ómnibus.

Proyecto 6.2.3: Indio Rico Pueblo Turístico
Implica tareas de:

- Gestionar capacitaciones y cartelería enmarcados en la declaración.
- Captar los beneficios por formar parte del mapa turístico de la provincia, uno de los 33 pueblos a los cuales la Provincia les da promoción a través de redes sociales y medios de comunicación.

- Puesta en valor de lugares que son reconocidos y promocionados como patrimoniales.

PROGRAMA 7
JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

Contiene los proyectos de espacios verdes que permitirán organizar y corregir el déficit detectado, además de incorporar las futuras demandas que puedan surgir a partir de las ampliaciones urbanas, contribuyendo a la estabilización ambiental generando superficies absorbentes y reguladoras.
La instrumentación de un sistema de arbolado urbano tiende a generar ejes de configuración, límites y diferencias de percepción e identificación de los distintos sectores urbanos; mejorar la calidad ambiental y urbana perceptiva de la ciudad, que lleven a consustanciar a la población con el medio urbano, el paisaje y la identidad de cada sitio.
El Proyecto de Arbolado Urbano define las especies por sus cualidades, colores, floración, tipologías, etc., y su localización, así como una Gacetilla de Arbolado y Forestación para áreas urbanas a fin de configurar la calidad paisajística - ambiental de las mismas.
La determinación de etapas no indica prioridades para la concreción de las obras, sino posibilidades de ejecución de acuerdo a la accesibilidad a las tierras con las gestiones correspondientes para obtenerlas, y la disponibilidad de recursos materiales y humanos para su realización y mantenimiento, provenientes del ámbito público y/o privado.
El municipio propiciará la producción de arbolado público en el Vivero Municipal, de especies ya adaptadas y/o reconocibles como aptas para ser colocada en el espacio público.
La consolidación del espacio urbano se logra mediante la concreción de obras de desarrollo públicas y privadas. En tal sentido, el presente programa complementa los objetivos y las acciones de los Subprogramas de Desarrollo Vial, Preservación paisajística, Mejoramiento ambiental y de la calidad de vida Urbana y Espacios Verdes – Arbolado Urbano.

Objetivos:

- Fomentar el cuidado del arbolado público por parte del vecino y su valoración como necesario para el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.
- Equipar zonas a consolidar y a ampliar urbanísticamente.
- Atender el problema de las barreras urbanísticas aportando soluciones que atenúen sus efectos desfavorables y degradantes.
- Incorporar políticas ambientales con vistas a promover un desarrollo sustentable y equitativo en aspectos que inciden directamente en la calidad de vida y la salud de la población.
- Crear espacios colectivos de interacción e integración social.
- Generar un sistema de espacios verdes contundentes que representen al barrio o sector vinculado al sistema circulatorio.
- Iniciar un proyecto particularizado de forestación y reforestación, a fin de optimizar la calidad del paisaje urbano, promovido por la Municipalidad invitando a la participar a instituciones intermedias y grupos de la comunidad.
- Incorporar el elemento vegetal para preservar la calidad paisajística y ambiental del espacio público.

- Compatibilizar los criterios de arbolado urbano con los proyectos de obras públicas y privadas, a fin de mejorar la calidad arquitectónica y la condición urbana.
- Promover mediante el arbolado urbano, ejes de configuración, límites y diferencias perceptibles de los distintos sectores urbanos: a través de la elección y unificación de la especie por cuadra y disposición regular de ejemplares, que otorgan homogeneidad de imagen (colores, alturas y tipologías) y favorecen la identificación de cada zona.
- Compatibilizar las obras públicas y privadas con el arbolado, para que la mejora constructiva vaya acompañada con la mejora del paisaje y el ambiente urbano.
- Completar el arbolado urbano a fin de crear una ciudad verde, con plena sombra en épocas de calor y control de la circulación de vientos, para tener un micro clima controlado.
- Establecer criterios y propuestas innovadoras para concientizar a la población sobre la necesidad de preservar la vegetación y cuidar los árboles. Reforzar la idea de proyecto de conjunto, de franjas verdes parquizadas y no de jardines individuales en cada frente de parcela.
- Promover la concreción de parques verdes públicos para esparcimiento y como pulmón verde de la ciudad, pensando que cualquier programa o plan debe velar por las futuras generaciones y no solo por los pobladores actuales.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.
- Generar mecanismo de asistencia y seguimiento al privado de los elementos constructivos del espacio público.
- Regulación y normativas en relación al espacio público y ocupación de la vía pública.

Subprograma 7.1: Jerarquización de espacios verdes públicos

Proyecto 7.1.1: Diseño de parquización de los espacios verdes en distintos barrios, reestructurando los sectores.

Proyecto 7.1.2: Proyecto y diseño de un parque lineal paralelo a las Avenidas Frondizi entre 40 y 68, con circuito aeróbico.

Proyecto 7.1.3: Creación de un Paseo peatonal paralelo al Boulevard 40.

Proyecto 7.1.4: Proyecto y diseño de los espacios verdes y plazas que integran el plan.

Proyecto 7.1.5: Diseño de áreas deportivas y sectores de recreación al aire libre en los espacios verdes.

Proyecto 7.1.6: Espacios para adultos mayores, espacios integradores para niños con inclusión social y física.

Subprograma 7.2: Forestación

Proyecto 7.2.1: Relevamiento, diagnóstico y elaboración de Censo de Arbolado Urbano y Forestación.

Proyecto 7.2.2: Forestación en bulevares, jerarquizando las avenidas de circunvalación.

Proyecto 7.2.3: Forestación del sistema de accesos y sistema de circulación interna de la ciudad.

Subprograma 7.3: Señalética y equipamiento

Proyecto 7.3.1: Relevar y completar la señalización para la ciudad en concordancia con el ordenamiento del sistema circulatorio.

Proyecto 7.3.2: Ampliación de la señalización según los nuevos ejes de crecimiento.

Proyecto 7.3.3: Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas de la ciudad.

Proyecto 7.3.4: Mejoramiento de las veredas existentes y ejecución de nuevas.

Proyecto 7.3.5: Catálogo de señales viales y de pavimentos.

Proyecto 7.3.6: Diseño, producción y colocación de señalización urbana, papeleros y cestos de residuos, asientos, bebederos, luminarias y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.

PROGRAMA 8
RECURSOS HUMANOS, OFERTA EDUCATIVA Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA.

Promover e impulsar la capacitación y formación a través de los niveles superiores en educación, instituciones gubernamentales y escuelas técnico-profesionales para ampliar la posibilidad de inserción laboral, apoyando todas las iniciativas que desarrollen propuestas claras y factibles para un cambio positivo en el ámbito laboral y productivo.

Para este fin se trabaja en conjunto con todas aquellas empresas o personas que busquen aumentar su capacidad actual o bien invertir en nuevas actividades.

Esta promoción deberá estar orientada en satisfacer la demanda de los dos sectores involucrados, por un lado, el industrial/comercial que necesita personal capacitado para sus actividades y por otro a dar respuesta laboral a la oferta educativa, un ejemplo claro de éste último es la aparición de los Técnicos en Energías Renovables en nuestro distrito, uno de los pocos en la Provincia, que generará egresados que demandan una oferta laboral en el tema.

En el mismo sentido, la capacidad de suelo disponible y la necesidad de acceso a un trabajo digno hacen imprescindible desarrollar otras propuestas, y en este sentido se está trabajando en la incentivación de productores locales de verduras, pollos, huevos, etc., productos que mayoritariamente hoy ingresan sin dejar ningún valor agregado en la población para lograr el abastecimiento local de dichos productos.

Propiciar y promover una oferta educativa secundaria, superior y técnica orientada a las áreas de mayor demanda, propiciando lo productivo y lo agro-alimentario como principales ejes, aunque no los únicos.

Objetivos:

- Promover la cualificación y especialización de recursos humanos, a fin de generar una base productiva con niveles de desarrollo adecuado y satisfactorio.
- Brindar apoyo técnico y de organización para las iniciativas locales y las empresas, con el propósito de ampliar las inversiones y de incorporar valor a la producción.
- Fomentar la asociación entre emprendedores locales, a fin de aprovechas las ventajas de compartir instalaciones, equipos, maquinarias y conocimientos que aporten valor al producto y reduzcan los costos a márgenes adecuados a la capacidad de inversión local.
- Dar apoyo a Cooperativas y Asociaciones mecanismos formales de asociativismo y cooperativismo.
- Apoyar proyectos y actividades cuya finalidad es la generación de nuevos conocimientos científicos y tecnológicos.
- Generar empleo real a partir de la potencialidad actual y futura del partido.
- Incentivar el uso de la sala comunitaria de elaboración de alimentos Municipal, como apoyo a formalización y estandarización de los productos de elaboración local.

- Propender o a la optimización de recursos y a la efectiva inserción del ciudadano al mercado laboral.
- Recuperar la sala de Extracción de Miel que luego de los daños del incendio se encuentra paralizada originando un gran daño a la producción de miel local.

Subprograma 8.1: Fomento Educativo de Capacitación

Proyecto 8.1.1: Realizar un diagnóstico de las necesidades de capacitación de los diferentes sectores de la actividad económica.

Proyecto 8.1.2: Creación de la Carrera Universitaria en Energías Renovables.

Proyecto 8.1.3: Creación de planes de estudio de producción agro-alimentaria local.

Subprograma 8.2: Reactivación Productiva

Proyecto 8.2.1: Profundizar las acciones y apoyo del fondo municipal para la diversidad productiva y micro emprendimientos.

Proyecto 8.2.2: Sistema de apoyo económico para la realización de micro emprendimientos productivos. (se analizará factibilidad de los mismos y su sustentabilidad con el objeto de generar empleo genuino, focalizándolos en la producción.)

Proyecto 8.2.3: Reactivación de la Sala de Extracción de Miel Municipal.

Proyecto 8.2.4: Programa de acceso a herramientas de financiamiento para el crecimiento y la diversificación de emprendedores.

Proyecto 8.2.5: Trabajar dentro del Programa Nacional Promoción de Trabajo, Arraigo y Abastecimiento local.

SECCIÓN III
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

AUTORIDADES

DEL MUNICIPIO:

Intendente: Lisandro Matzkin

Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos: Arq. Diego Pelegrinelli

Directora de Catastro, Vivienda y Tierras: Agrim. Analía Gibelli

Director de Obras Privadas: Arq. Maximiliano Halter

Directora de Medio Ambiente y Espacio Público: Ing. Ángela Bhon

DE LA PROVINCIA:

Ministerio de Gobierno, Provincia de Buenos Aires.

Subsecretaria de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable.

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial

Directora Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial: Arq. Romina Paula Villegas

Directora de Planificación Urbana y Territorial: Arq. Evangelina Velazco

EQUIPO DE TRABAJO

MUNICIPIO:

Arq. Estefanía Oyhanarte

Ing. Juliana Baqueiro

Sr. Ezequiel Ríos

Lic. Daniela Pelegrinelli

DPOUT:

Jefe de Departamento de Asistencia Técnica: Arq. Martín Isla

Coordinación de la Asistencia Técnica: Arq. Carlos Augusto Mártire Lavalle

Coordinación de la Asistencia Técnica: Arq. Matías Alberto Ianni

INTRODUCCIÓN

Una Ordenanza es un acto normativo emitido por el Concejo Deliberante para cuestiones de organización y control relativas al gobierno del Municipio, en temas que revisten interés general y permanente para la población.

Representa la norma de mayor jerarquía emanada de dicho Cuerpo Legislativo, aunque está subordinada a las leyes Provinciales y Nacionales por ser de rango inferior.

Son originadas por proyectos efectuados por el Departamento Ejecutivo o por cualquiera de los Concejales y los debates para su redacción se dan en primer término en el marco de comisiones temáticas del CD, como paso previo a su tratamiento en el plenario.

Se reglamenta a través de Decretos del Poder Ejecutivo, que puede realizar cambios en el marco de lo establecido originariamente por el CD e incluso vetar la misma.

Su aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación en el boletín oficial y se encontrará vigente mientras no sea derogada o abrogada.

Es el instrumento regulatorio que expresa las directrices generales de ordenamiento territorial y urbano, definiendo las facultades urbanísticas autorizadas sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo, con el objeto de custodiar el interés general urbano y ambiental de la comunidad.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

I.1. OBJETIVOS GENERALES

I.1.1. OBJETIVOS

El objetivo del presente código es proporcionar racionalidad en la aplicación de mecanismos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial local que permitan mejorar las condiciones de calidad de vida de los vecinos, promoviendo la coexistencia social sin limitar las actividades económicas.

En este sentido, su meta no debe ser la de restringir o limitar las actividades sino la de proveer para cada una de ellas las mejores condiciones de desenvolvimiento reasegurando su permanencia a futuro.

Por otra parte y en el mismo sentido, el carácter flexible y con posibilidades de revisión, apunta a entender desde un principio que las normas que aquí se enuncian deben considerarse como ordenadoras de un proceso de desarrollo urbano que ya reconoce particularidades y preexistencias, y que asimismo deberán adecuarse a nuevas condiciones imposibles de predecir. En este sentido, cabe destacar la necesidad de reconocer como premisas básicas, el espíritu de las normas así como los objetivos generales que deberán salvaguardarse en pos de mantener un rumbo cierto.

El código cumple con el deber formal de fijar reglas, pero de no ser consecuente en su puesta en marcha, en los controles y en el acompañamiento por parte de la sociedad entonces está condenado al fracaso, aun cuando las revisiones generen situaciones de corrección, pero sabedores que la dinámica social, comercial y especulativa tensiona permanentemente la relación del código con la vida diaria.

I.1.1.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Producir acciones de ordenamiento sobre el territorio, a través de la estructura urbana, permitiendo este, expresar un único modelo al conjunto de las principales variables que tiene la ciudad.

Proteger la calidad ambiental a partir de estructurar la localización de las actividades en los distintos sectores de la ciudad.

Consolidar el tejido urbano.

Establecer políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad, permitiendo como objetivo principal, el desarrollo socioeconómico, el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, la gestión y protección del medio ambiente y el uso racional del territorio.

Establecer políticas de agrupamiento, de consolidación barrial, de compactación territorial que permitan un mejor aprovechamiento de servicios y recursos destinados a los mismos.

Preservar las áreas y bienes de valor patrimonial, representativos y significativos del acervo histórico y cultural de la comunidad.

Mantener la identidad sociocultural.

Promover las tendencias de desarrollo para garantizar un adecuado crecimiento y ordenamiento territorial.

I.2. LINEAMIENTOS GENERALES

La propuesta de ordenamiento territorial se fundamenta en los lineamientos generales que se desarrollan a continuación.

I.2.1. CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y EXPANSIÓN DEL ÁREA URBANA

1. La incorporación de territorio al área urbana.
2. La densificación selectiva del área urbana más consolidada, que presenta excelentes condiciones ambientales, de prestación de servicios y de accesibilidad.
3. La consolidación de las áreas de expansión periférica a través de regulaciones que permitan su mejoramiento e integración urbana.

I.2.2. CONSOLIDACIÓN, RENOVACIÓN Y EXPANSIÓN DE LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS

1. La incorporación de territorio al área complementaria.
2. La renovación del área complementaria, con indicadores que presentan diferentes

oportunidades de aprovechamiento productivo, condiciones ambientales y de accesibilidad.

3. La consolidación de sectores de acceso y expansión periférica, a través de regulaciones que permitan su mejoramiento e integración territorial.

I.2.3. DETERMINANTES MORFOLÓGICOS DE CONFORMACIÓN DEL TEJIDO

La regulación del tejido tiene como fundamento la puesta en valor de la ciudad existente, las diversas configuraciones del tejido y sus valores para incorporar alternativas de desarrollo compatibles con su carácter y conformar al mismo tiempo un espacio público de calidad. El marco normativo vigente, a través de los indicadores de FOT, FOS, centro libre de manzana, retiros y de premios, promueve con criterios higienistas, la conformación de un tejido abierto, donde las referencias formales del proceso evolutivo de configuración urbana desaparecen. En este sentido, la presente normativa se propone evitar la heterogeneización morfológica del tejido, manteniendo sus características con relación a las alturas y conformación de la línea municipal para encauzar un proceso de renovación acorde con su carácter. Las áreas consolidadas serán tratadas compatibilizando los requerimientos del Decreto Ley 8912 con las particularidades relevadas en el tejido, por lo que se propone la aplicación selectiva de controles morfológicos y alturas máximas. Por último, con el objeto de caracterizar la estructura urbana se definirán tratamientos morfológicos específicos para la consolidación del sistema de avenidas y bulevares.

I.2.4. EDIFICIOS, TEJIDOS EMBLEMÁTICOS Y ÁREAS CON VALOR PATRIMONIAL Y AMBIENTAL

La puesta en valor tanto de edificios y de tejidos emblemáticos, como la protección de las áreas de valor patrimonial y ambiental, los predios ferroviarios, y los entornos caracterizados de la ciudad y las localidades, se regula a través de una normativa específica de protección que articula diversos aspectos tales como la localización selectiva de actividades, la conservación de los rasgos originales de configuración urbana, tanto de su espacio público como de su parcelario, la definición de indicadores de control morfológico y la protección edilicia y tipológica del tejido. Este conjunto de dimensiones aplicadas a cada caso permitirán orientar las dinámicas de renovación urbana de los edificios y áreas protegidas y a proteger.

I.2.5. CALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se fundamenta en el modelo territorial y en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, las denominadas Bulevares. En el mismo sentido se promueve la consolidación de espacios verdes públicos, muchos de ellos ya contemplados en la trama urbana, pero que aún no tienen en los hechos un tratamiento como tal.

También se propicia la consolidación de un camino de sirga en la rivera del Arroyo Pillahuincó que tenga fines paisajísticos y recreativos.

I.2.6. RESGUARDO Y PROMOCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

La totalidad de los lineamientos normativos enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del hábitat, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – territoriales y concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Coronel Pringles. La consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realiza sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se especificarán particularmente competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano y/o Ambiental.

I.2.7. LOCALIZACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de

proyecto, promoviendo la conformación de macizos de menores dimensiones que propicien un mejor aprovechamiento del suelo servido con un mayor loteo. Cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa. Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el completamiento del tejido urbano, para permitir la integración de los nuevos habitantes y hacer rentable la extensión de las redes de servicios.

I.2.8. JERARQUÍA VIAL

La red vial es uno de los componentes de la estructuración urbana, por lo que la normativa explicita la jerarquización vial de la ciudad cabecera, diferenciando la red vial primaria de aquellos corredores locales (secundarios), y una red de vial de accesos que permiten una vinculación coherente entre la red vial regional y la red primaria.

I.2.9. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y DE GESTIÓN

Con respecto a los instrumentos de gestión, que complementan a los instrumentos de planificación y regulación urbanística, su incorporación tiene por objeto canalizar las diversas iniciativas de desarrollo urbano, aportar a su financiamiento y viabilizar su gestión. Por último, el Convenio Urbanístico es el procedimiento que permite viabilizar diversos modelos asociativos de la iniciativa pública y la privada y, al mismo tiempo asegurar la implementación, el financiamiento de las intervenciones de desarrollo territorial, de renovación urbana y la preservación del patrimonio.

I.3. ALCANCES DE LAS NORMAS

El presente **Código de Ordenamiento Urbano y Territorial** configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de ámbitos del territorio rural y urbano, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

I.4. ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural de la ciudad de Coronel Pringles e Indio Rico.

I.5. DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

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

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

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

AMPLIAR:

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

ÁREA COMPLEMENTARIA:

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

ÁREA RURAL:

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

AREA URBANA:

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

BLOQUE:

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

CENTRO LIBRE DE MANZANA:

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación

por las líneas de fachada de frente interno.

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

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

Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

CONJUNTOS HABITACIONALES:

Un conjunto residencial o habitacional es una agrupación de viviendas destinadas al alojo en forma permanente de igual número de hogares con cierta identidad propia, producto de factores tales como:

a) Unidad morfológica y territorial que se distingue del contexto en el que se inserta.
b) Una unidad organizativa con una estructura reconocible.
c) Simultaneidad en la construcción por un mismo equipo profesional de arquitectos y constructores.
d) Una denominación común (nombre de población o villa).

CONSERVACIÓN:

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

CORREDORES:

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

DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables. Cantidad máxima de personas que se admite por hectárea neta.

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:

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

DISTRITO:

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

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL:

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

ESPACIO URBANO:

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

ESPACIO LIBRE URBANO:

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO:

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN:

Certificación que la actividad cumple con los condicionantes de cada zona.

FACTIBILIDAD TÉCNICA:

Certificación que el proyecto a ejecutar y/o la construcción existente cumple las normas y requisitos para cada caso.

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

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

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta

máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

Límite o paramento exterior de un edificio.

LÍNEA DE FRENTE DE LA PARCELA:

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

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:

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

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:

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

LINEA MUNICIPAL (L.M.):

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

LOCAL:

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

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

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

LOCAL DE PRIMERA CLASE:

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

LOCAL DE SEGUNDA CLASE:

Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

LOCAL DE TERCERA CLASE:

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

LOCAL DE CUARTA CLASE:

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

LOCAL DE QUINTA CLASE:

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

LOCAL HABITABLE:

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

MANZANA - MACIZO:

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

MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO:

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

NIVEL DE VEREDA:

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

NIVEL DE LA PARCELA:

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

OCUPACION DEL SUELO:

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo

sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

PARCELA - PREDIO – LOTE:

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

PARCELA PASANTE:

Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

PATIO:

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

PATIO APENDICULAR:

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE FONDO:

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

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA:

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

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA:

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

PATIO INTERNO:

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

PLANTA LIBRE:

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

PRESERVACIÓN:

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

PRESINTO:

Fracción delimitada con un uso autorizado distinto al de la zona en la cual está ubicado.

PUESTA EN VALOR:

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

RETIRO DE FRENTE:

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

RETIRO DE FONDO:

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

RETIRO LATERAL:

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

RECICLAJE:

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

RECONSTRUIR:

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

REFORMAR:

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

capacidad productiva.

REFUNCIONALIZACIÓN:

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

REHABILITACIÓN:

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

RENOVACIÓN:

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

RESTAURACIÓN:

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

RENOVACIÓN:

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

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:

Fijados por el Artículo 62º del DL 8912/77. Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. Éstos serán exigibles a los titulares/propietarios de suelo a subdividir quienes deben materializarlos al momento de solicitar la aprobación municipal del respectivo plano.

La obra se ejecutará conforme a las disposiciones establecidas por las prestatarias de cada servicio, incluyendo, de existir, los tramos de conectividad entre la red existente y la red nueva. Para terrenos a subdividir menores a 2500 m^2 será exigible únicamente la dotación del servicio de agua corriente, para cualquier otra superficie de lote de origen, corresponderá cumplir con lo detallado en la respectiva planilla de zona según corresponda.

SUBSIVISIÓN:

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

URBANIZACIÓN:

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

USOS DEL SUELO:

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

USO PREDOMINANTE:

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

USO COMPLEMENTARIO:

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

USO ADMITIDO:

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

USO NO CONFORME:

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

otros usos iguales o similares.

USO PERMITIDO CONDICIONADO:

Uso permitido con restricciones y características determinadas por pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos con el propósito de no afectar el desempeño del entorno. Dichas características estarán detalladas en el presente código y/o en normativa municipal específica.

USO PERMITIDO O CONFORME:

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

USO PROHIBIDO:

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

USO ESPECÍFICO:

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

VÍA PÚBLICA:

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

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

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Dos o más unidades habitacionales en una parcela, que pueden tener acceso independiente o bien, el acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).

ZONA:

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

ZONIFICACIÓN:

Delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.

I.6. ABREVIATURAS

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

A.A.: Autoridad de Aplicación
D.B.: Densidad Bruta
D.E.: Departamento Ejecutivo
D.N.: Densidad Neta
F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo
F.O.T.: Factor de Ocupación Total
H. máx.: Altura máxima
Ha.: Hectárea
Hab.: habitante
L.D.L.: Línea Divisoria Lateral
L.E.: Línea de Edificación
L.M.: Línea Municipal
m.: metro lineal
m^2: metro cuadrado
E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental
E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico
O.T.M.: Oficina Técnica Municipal

CAPÍTULO II

TRAMITACIONES

II.1. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el artículo 4° de la Ley Nº 8912/77 y su Decreto Reglamentario Nº 1549/83.

II.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

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

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

II.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

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

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

II.4. CERTIFICADO URBANÍSTICO

Será obligatorio requerir este certificado para:

Usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el ANEXO I.

Cualquier acto de transmisión de dominio de un bien inmueble, donde el documento será prueba suficiente que el nuevo titular conoce y acepta los condicionantes (usos, indicadores, servicios, etc.) respecto del bien adquirido. En todos los casos, es responsabilidad del vendedor/transferente solicitar el certificado y entregarlo al comprador/adquirente.

En los casos que la nueva construcción o el edificio existente se encuentren lindero a un canal de desagües pluviales a cielo abierto y sea requisito para el desarrollo de la actividad el acceso a través del mismo, deberá especificarse en el certificado las características técnicas del mismo según lo requerido por la O. T. M. La ejecución y costos de dichas obras estarán a cargo del solicitante.

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

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

II.4.1. FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN

La solicitud especificará:

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

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

II.4.2. FACTIBILIDAD TÉCNICA

La solicitud especificará:

- Nombre y apellido del peticionante.
- Ubicación de la parcela.
- Medidas y superficie de la parcela.
- Plano de edificio, anteproyecto y/o proyecto de obra.
- Detalle de cumplimiento de ordenanzas específicas si las hubiera.
- Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar.
- Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

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

II.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir **usos no conforme**. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

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

II.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio y/o uso.

II.7. LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO

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

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

II.8. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN.

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

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

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

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley Nº 11.459/93 y su reglamentación.

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

1. La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
2. El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

II.9. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 531/19.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley Nº 11.459/93 y el Decreto Reglamentario Nº 531/19, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo V, ítem IV.1.

II.10. EVALUACIÓN DE IMPACTO

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

La evaluación de impacto será aprobada por la Autoridad Provincial o Municipal según corresponda.

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

II.10.1. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)

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

a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) ubicados dentro del Área Urbana

c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
d) Emprendimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
e) Galerías y centros comerciales y supermercados ubicados en cualquier zona del Área Urbana, según lo dispuesto por la Ley Provincial Nº 12.573, Régimen de instalación; ampliación; modificación y funcionamiento de grandes superficies comerciales y cadenas de distribución (o Ley provincial 12.088) y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
f) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.

II.10.1.1. PRESENTACIÓN DEL EIU

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

1) Nota dirigida al Intendente Municipal informando la remisión de la documentación para la presentación del EIU.
2) Documentación que acredite la personería (DNI/Contrato Social/Poder).
3) Libre deuda municipal.
4) Constancia de CUIT.
5) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
6) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
7) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
8) Informe con relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
a) Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento.
b) Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
9) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
10) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
11) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
12) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
13) Informe final. Recomendaciones.
14) Otra información adicional que la Autoridad de Aplicación crea necesaria.

II.10.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

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

II.10.2.1. PRESENTACIÓN DEL EIA

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

1) Nota dirigida al Intendente Municipal informando la remisión de la documentación para la presentación del EIA.
2) Documentación que acredite la personería (DNI/Contrato Social/Poder).
3) Libre deuda municipal.
4) Constancia de CUIT
5) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
6) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
7) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.

8) Memoria Descriptiva (Declaración Jurada), donde se detallan: materias primas empleadas y origen de las mismas, productos obtenidos, procesos industriales y maquinaria utilizada, residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, infraestructura de servicios, dotación de personal, Aparatos sometidos a presión, descripción de los elementos, de la existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en ambientes de trabajo; identificación de los lugares y medidas y elementos de protección adoptados, matriz de marco legal específica de la actividad, matriz de Evaluación de Impacto Ambiental, medidas de mitigación, croquis del establecimiento e identificación de los ambientes, con identificación de equipos e instalaciones reductoras de efluentes líquidos, sólidos, semisólidos y gaseosos, disposición de RSU e instalaciones para la seguridad y la preservación de la salud, como así también para la prevención de accidentes en función de la cantidad de personal.
9) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
10) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES

III.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

III.1.1. CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley Nº 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario Nº 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas.

III.1.2. SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREA URBANA

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

- Se asegure la provisión de los Servicios Públicos Esenciales;
- Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de Servicios Público Esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

III.1.3. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Las subdivisiones en el área complementaria se regirán por lo establecido en este Código, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Se asegure la provisión de los Servicios Públicos Esenciales;
- En todos los casos el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).

III.1.4. SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. En caso de subdivisiones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, remitirse a III.1.12.

III.1.5. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

III.1.6. APERTURA DE CALLES

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el artículo 12° de la Ley Nº 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

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

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

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles

existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.

- Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículo 1° del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie con el acondicionamiento y materialización necesarios para su uso a cargo del cedente, no pudiendo el municipio recibir la donación/cesión sin dicha materialización.

En los casos que la apertura de calle o el loteo se encuentra lindero a un canal de desagües pluviales a cielo abierto, la competencia del peticionante incluye la resolución de los ingresos a los terrenos afectados.

III.1.7. PARCELAMIENTO

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código.

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

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

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

- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 54° de la Ley Nº 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3).

III.1.8. COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M. Quedan prohibidos los rellenos y/o movimientos de suelos en las parcelas de dominio privado que no cuenten con autorización expresa de la O.T.M. En los casos que los mismos se requieran, el propietario deberá elevar una solicitud donde consten en forma detallada los trabajos a realizar. Las tareas que, eventualmente, se autoricen serán controladas mediante la respectiva inspección municipal.

III.1.9. ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Las zonas o sectores de Expansión Urbana previstos son:

- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.
- En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad, la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

III.1.10. CESIONES

III.1.10.1. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

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

Será de aplicación en las afectaciones existentes, en referencia a los casos de permuta por otros bienes de similares características, lo establecido por el artículo 60° de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

III.1.10.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

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

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

III.1.10.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el artículo 59° de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario Nº 1.549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

III.1.10.4. CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley Nº 6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario Nº 11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

III.1.11. PROPAGANDA

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

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento del Dto. Ley Provincial Nº 9078/78 y su modificatoria Nº 9240/79 que rige la materia.

III.1.12. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Libro Cuatro, Título V), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar.

Para el cómputo de los indicadores urbanísticos (FOT, FOS, CAS, etc.) se tomará como referencia la parcela originaria por lo que, la sumatoria de todas las unidades funcionales que la componen pueden arrojar como máximo el permitido para la zona.

En área Complementaria se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, en el marco del artículo 41° de la Ley 8912/77 y su reglamentación, más los locales y/o dependencias complementarias

a la misma, constituyendo una unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.

En el área Rural sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal cuando se trate de clubes de campo debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley Nº 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

III.1.13. PARCELAS MENORES

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

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

III.2. MORFOLOGÍA URBANA

III.2.1. OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

III.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

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

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

Será computable para el F.O.S.:

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

F.O.S. = Superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (CUB+S/CUB) ≤ 0.60 ó FOS MAX

Superficie Lote según zona

III.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

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

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

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

- La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en

azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

- La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- Locales con cota de piso bajo nivel de vereda y de techo no superior al nivel de parcela, que no constituya ningún tipo de local habitable.

F.O.T. = Superficie máxima edificada (CUB de todos losniveles) ≤ FOS MAX

Superficie Lote según zona

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

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S., deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona, Capítulo VIII, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, libre de toda obstrucción, fija o móvil, que interrumpa el "cielo abierto".

III.2.5. DENSIDAD POBLACIONAL NETA

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

DENSIDAD MÁXIMA. = Indicador s/ Zona X SuperficieLote = N° HABITANTES

Superficie de espacios edificables

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

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela, solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el artículo 37° del Decreto Nº 1549, Reglamentario de la Ley Nº 8912/77.

III.2.5.1. DENSIDAD POTENCIAL

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

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

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

III.2.5.2. CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

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

NÚMERO DE HABITANTES = SUPERFICIE DE LA PARCELA (m^2) por DENSIDAD NETA (hab./m^2)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m^2.

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

III.2.5.3. CANTIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m^2) de superficie.

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

III.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

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

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

III.2.7. VOLÚMENES EDIFICABLES

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

III.2.8. ALTURA MÁXIMA

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

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

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

III.2.9.1. DISPOSICIONES GENERALES

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

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar, de acuerdo con el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DE LOTE m^2	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN CENTRO LIBRE m^2
Hasta 500 m^2	15
500 a 800 m^2	20
800 m^2 o más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos en que el tercio resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado,

debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40 % de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

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

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

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

III.2.9.2. RETIRO DE FONDO PARA LOTES INTERIORES

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

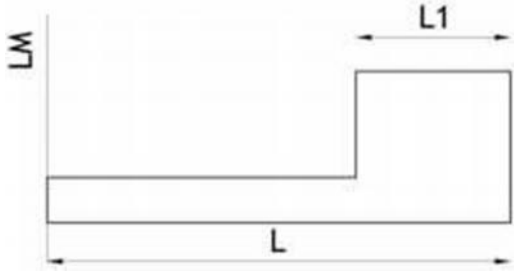
Se aplicará el siguiente esquema:

Para L1 = < de 10 m. no se exige fondo

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

Para L1 = > de 20 m. se aplica la fórmula = 0,3 (L-20)

En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del



espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

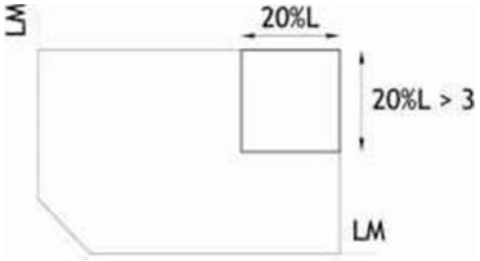
En lotes interiores se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

III.2.9.3. RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MÁS CALLES.

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

III.2.9.4. RETIRO DE FONDO PARA LOTES ESQUINEROS

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



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

III.2.10. PATIOS

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

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

III.2.10.1. PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano. Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16 m^2 - Lado mínimo: 4 m.

III.2.10.2. PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:

Dimensiones del patio de segunda categoría:

Superficie mínima: 10 m^2 - Lado mínimo: 2.50 m.

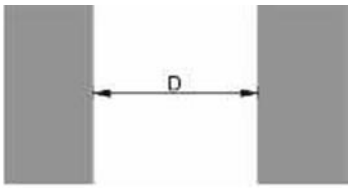
III.2.10.3. ESPACIO LIBRE URBANO

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

Conforman el espacio libre urbano:

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

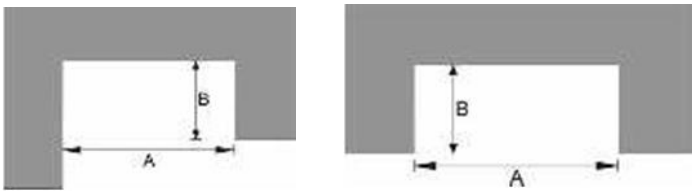
$$D = \frac{H}{2} > 6\ M$$



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

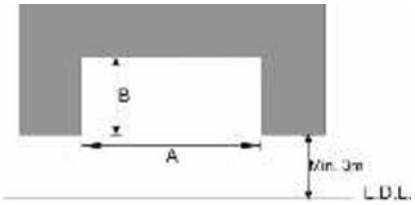
5) El patio apendicular, considerando como tal:

a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo (A > 2B). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3

m. de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación A > 2 B.



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



III.2.11. RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES

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

III.2.12. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2,10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósito de elementos de ninguna naturaleza.

III.2.13. BALCONES Y SALIENTES

En ningún caso las salientes que conformen cornisas y/o molduras podrán superar los 0,60 m. de ocupación del espacio aéreo público y se regirán por lo normado en cuanto a su cálculo por lo determinado como FOT y FOS.

Las salientes destinadas a balcones, terrazas y/o cualquier otro uso que supera los 0,60 m. respecto a la L. M. de ocupación del espacio aéreo público, quedarán sujetos a lo establecido en las Planillas de Características por Zona.

III.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

III.4. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

1. El estacionamiento podrá ser abierto, semi-cubierto ocubierto.
2. Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m^2.
3. Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m^2, estando incluidas en el mismo las

circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.

4. En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3,5 m^2. Por habitante.
5. La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:

- Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
- Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
- Vivienda multifamiliar: 3,50 m^2 por habitante. Módulo mínimo = 25 m^2.
- Hoteles, moteles, apart-hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
- Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m^2 de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m^2.
- Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
- Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
- Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores.
- Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m^2 de superficie cubierta a partir de 500 m^2 y/ o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- En edificios comerciales: un módulo cada 100 m^2 de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m^2.

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

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

6. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo II, ítem II.8. (permisos de construcción, reconstrucción, etc.).
7. Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.
8. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m^2 de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.
9. La O.T.M estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- La superficie cubierta máxima será de 30 m2 y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

CAPITULO IV

USOS DEL SUELO

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

IV.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

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

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los tramites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario Nº 531/19, en cumplimientos de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley Nº 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

	ZONAS (Según Código)	
URBANA	Centro Institucional Comercial	CIC
	Residencial 1	R1
	Residencial 2	R2
	Residencial 3	R3
	Residencial Mixta 1	RM1
	Residencial Mixta 2	RM2
	Corredor Servicios 1	CS1
	Corredor Servicios 2	CS2
	Usos Específicos	UE
	UE - Espacio Verde Público	UE-EVP
	UE - Espacio Deportivo Recreativo	UE-EDR
	Distrito de Urbanización Especial	DUE
COMPLEMENTARIA	Corredor Servicios 3	CS3
	Área Complementaria 1	AC1
	Área Complementaria 2	AC2
	Residencial Extra Urbana	REU
	Banda de Ruta	BR
	Usos Específicos	UE
	UE - Espacio Verde Público	UE-EVP
	UE - Espacio Deportivo Recreativo	UE-EDR
	Distrito Especial Silos	DES
RURAL	Zona Industrial	ZI
	Zona rural	AR
	Usos Específicos	UE
	UE - Espacio Deportivo Recreativo	UE-EDR

Para el partido de Coronel Pringles, según las atribuciones emanadas del Decreto Ley 8912/77 por el cual cada municipio puede certificar equivalencias de zonificación referidas a la factibilidad de radicación/funcionamiento de industrias en las distintas zonas dispuestas por el código de Ordenamiento Urbano, se dispone que:

HOMOLOGACIÓN (Ley 11.459/93)	ZONAS (Código)
ZONA A: Residencial Exclusiva	**DUE - REU**
ZONA B: Mixta	**CIC - R1 - R2 - R3 - RM1 - RM2 - CS1 - CS2 - CS3 - AC1 - AC2 - BR**
ZONA C: Industrial Exclusiva	**ZI**
ZONA D: Otras Zonas	**ZR**

****En las zonas CIC, R1, R2, R3 y CS3 sólo podrán radicarse/funcionar establecimientos industriales clasificados como de 1º categoría. Quedan totalmente prohibidas, para dichas zonas, las calificadas como de 2º categoría.***

Normativa: Decreto Reglamentario 531/19:

ARTÍCULO 6°. Los Municipios podrán establecer sus propias normas de trámite para la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CCA) para establecimientos de 1° y 2° categoría. No obstante, en todos los casos, el titular o responsable del establecimiento deberá obtener previamente la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA) -Fase 1- por ante la Autoridad de Aplicación.

A tales efectos, cada Municipio certificará la equivalencia de la zonificación que en ejercicio de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley N° 8912/77 y sus normas modificatorias y complementarias hubiere determinado respecto de la aptitud de la parcela donde esté instalado o se pretenda instalar un establecimiento industrial, cotejando los usos del ordenamiento territorial de su partido, con las siguientes clasificaciones:

***Zona A (Residencial exclusiva):** No apta para la instalación de establecimientos industriales.*

***Zona B (Mixta):** Apta para la instalación de establecimientos clasificados como de 1° y 2° categoría, según las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas.*

***Zona C (Industrial exclusiva):** Apta para establecimientos clasificados de 1°, 2° y 3° categoría.*

***Zona D (Otras Zonas):** Admite establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría, teniendo en cuenta el Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas, la compatibilidad de la actividad con la vocación de la zona o región en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general, a criterio del Municipio.*

El interesado no podrá gestionar ni obtener la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA), en caso de que el Municipio determine que (i) la zona no es apta para la radicación o funcionamiento del establecimiento respectivo o (ii) existe una prohibición municipal para el desarrollo de algún tipo de actividad industrial en su jurisdicción.

El cumplimiento de los plazos determinados, estará condicionado a que no existan impedimentos tecnológicos circunstanciales que demoren a las partes intervinientes en la ejecución del trámite electrónico que se implementará en los términos que refiere el artículo 8° de la presente reglamentación, y a que el responsable del establecimiento industrial (o el apoderado designado por este), cumpla en tiempo y forma los requerimientos establecidos por la Autoridad de Aplicación y/ o el Municipio.

IV.2. NOMENCLADORES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS

La ubicación y deslindes de las áreas están indicados en el plano que se designa como Plano de Áreas, ANEXO II, que a todos sus efectos forma parte del presente Código.

IV.2.1. ÁREA URBANA

CIC – CENTRO INSTITUCIONAL COMERCIAL

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

CS - CORREDOR SERVICIOS (CS1 – CS2)

Sector destinado a la localización preferente del uso comercial y de servicios, y de vivienda

unifamiliar y multifamiliar.

Por su actividad, el acceso y egreso al predio sólo puede realizarse por la vía principal y no pudiendo utilizarse calles paralelas y/o transversales aun cuando sean lindantes al lote.

R - RESIDENCIAL (R1 – R2 – R3)

Zona destinada predominantemente al uso residencial que cuenta con la mayor cobertura de servicios y equipamiento de la localidad. Se admite la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación.

R1 – RESIDENCIAL 1

R2 – RESIDENCIAL 2

R3 – RESIDENCIAL 3

RM – RESIDENCIAL MIXTA (RM1 – RM2)

Zona destinada al uso residencial como complemento de actividades de servicios como talleres, depósitos, comercios, etc. que cuenta con baja cobertura de servicios y equipamiento.

RM1 – RESIDENCIAL MIXTA 1

RM2 – RESIDENCIAL MIXTA 2

DUE – DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL

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

DISTRITO N°	NOMBRE DEL BARRIO
1	PLAN FAMILIA PROPIETARIA
2	FOPROVI
3	INDEPENDENCIA
4	EL FORTÍN
5	9 DE JULIO
6	FONAVI
7	ROSAS
8	PVP SUR
9	COOPERATIVA 5 DE ABRIL
10	COMPARTIR
11	PVP OESTE
12	PLAN VIVIENDAS CARITAS
13	AUTOCONSTRUCCION
14	MUNICIPAL Y BANCARIOS
15	BARRIOS BONAERENSES II
16	ESPERANZA
17	PRO-CASA I
18	PRO-CASA II
19	COMPATIR POLICÍA
20	PLAN NOVIOS
21	PRO-CASA III
22	PROCASA IV
23	PRO-CASA V
24	EMPLEADOS DE COMERCIO
25	COOP. SAN FELICES
26	120 VIVIENDAS
27	PLAN SOLIDARIDAD
28	PLAN SOLIDARIDAD
29	PLAN SOLIDARIDAD
30	PLAN SOLIDARIDAD
31	FEDERAL “PEREZ ERRO”
32	FEDERAL “LA CALERA”
33	FEDERAL “RICARDO BALBÍN”

UE – USOS ESPECÍFICOS:

Se denominan así a aquellas parcelas destinadas a usos puntuales en relación a su propia actividad que es única e identificable, que no puede cambiar sin permiso, que está restringida estrictamente a lo permitido y prohibido en lo normado por ordenanza y que implica un permiso permanente pero condicionado. Al mismo tiempo, deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O. T. M. sobre proyectos de ampliación, de reconstrucción, transformación, etc., en los casos en que no se hallen taxativamente normados.

Los Usos Específicos determinados se encuentran listados y detallados en el ANEXO VI.

EVP – ESPACIO VERDE PÚBLICO

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

EVP1	PLAZA JUAN PASCUAL PRINGLES	Coronel Pringles
EVP2	PLAZA SAN MARTÍN	Coronel Pringles
EVP3	PLAZOLETA ALSINA	Coronel Pringles
EVP4	PLAZOLETA SAN CAYETANO	Coronel Pringles
EVP5	PLAZOLETA SERVANDO GARCÍA	Coronel Pringles
EVP6	PLAZOLETA EVA PERÓN	Coronel Pringles
EVP7	PLAZOLETA PADRE PEDRO GRANDE	Coronel Pringles
EVP8	PLAZOLETA DEL COOPERATIVISMO	Coronel Pringles
EVP9	PLAZA MANUEL BELGRANO	Coronel Pringles
EVP10	PLAZOLETA DE LA JUVENTUD	Coronel Pringles
EVP11	PLAZOLETA A. ROMANO	Coronel Pringles
EVP12	PLAZOLETA ARA SAN JUAN	Coronel Pringles
EVP13	PLAZOLETA EL FORTÍN	Coronel Pringles
EVP14	S/N 1	Coronel Pringles
EVP15	S/N 2	Coronel Pringles
EVP16	S/N 3	Coronel Pringles
EVP17	S/N 4	Coronel Pringles
EVP18	S/N 5	Coronel Pringles
EVP19	S/N 6	Coronel Pringles
EVP20	S/N 7	Coronel Pringles
EVP21	S/N 8	Coronel Pringles
EVP22	S/N 9	Coronel Pringles
EVP23	S/N 10	Coronel Pringles
EVP24	S/N 11	Coronel Pringles
EVP25	S/N 12	Coronel Pringles
EVP26	S/N 13	Coronel Pringles
EVP27	S/N 14	Coronel Pringles
EVP28	PLAZA SAN MARTÍN	Indio Rico
EVP29	S/N 15	Coronel Pringles
EVP30	S/N 16	Coronel Pringles
EVP31	S/N 17	Coronel Pringles
EVP32	S/N 18	Coronel Pringles
EVP33	S/N 19	Coronel Pringles
EVP34	S/N 20	Coronel Pringles
EVP35	S/N 21	Coronel Pringles
EVP36	S/N 22	Coronel Pringles
EVP37	S/N 23	Coronel Pringles
EVP38	S/N 24	Coronel Pringles

EDR – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO y/o RECREATIVO

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

EDR1 CLUB ATLÉTICO INDEPENDIENTE
EDR2 CLUB ROCA
EDR3 CLUB SPORTIVO PRINGLES
EDR4 CLUB ATLÉTICO DIVISORIO
EDR5 ASOCIACIÓN CLUB ALUMNI
EDR6 CLUB ALMACENEROS DEPORTIVO
EDR7 CLUB LEANDRO N. ALEM
EDR8 CICLYS CLUB
EDR9 PRINGLES RUGBY CLUB
EDR10 ASOCIACIÓN EL FOGÓN DE LOS GAUCHOS
EDR11 FORTÍN TRADICIÓN Y LIBERTAD
EDR12 PRADO ESPAÑOL
EDR13 ASOCIACIÓN PADRE VICENTE MELCHIOR-CAMPO SCAUT
EDR14 GIMNASIO CLUB DE PELOTAS Y ESCUELA MEDIA
EDR15 CLUB ONCE CORAZONES

IV.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

AC – AREA COMPLEMENTARIA (AC1 - AC2)

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

REU – RESIDENCIAL EXTRA URBANO (REU)

Sector destinado a la radicación de viviendas de uso exclusivo, de baja densidad, donde se destaca el predominio del espacio verde privado por sobre lo construido.

CS – CORREDOR DE SERVICIOS (CS3)

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

Por su actividad, el acceso y egreso al predio sólo puede realizarse por la vía principal y no pudiendo utilizarse calles paralelas y/o transversales aun cuando sean lindantes al lote.

BR – BANDA DE RUTA

Los sectores adyacentes a la Ruta Provincial Nº 51, destinada a la localización de actividades comerciales vinculadas al sistema vial, el turismo, y los servicios a escala local y regional, la logística y las prestaciones para el área rural y servicios complementarios.

DES – DISTRITO ESPECIAL SILOS

Es la zona en la que se encuentran en actividad plantas de silos prexistentes, dentro del predio ferroviario, en sectores adyacentes al área urbana. Son actividades de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos que presentan una ubicación incompatible con el uso residencial, y por tanto, se propiciará su desactivación, traslado y/o mejoramiento de la situación medioambiental. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la ley 12605 y Decreto Reglamentario 96.

ZI – ZONA INDUSTRIAL

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

IV.2.3. ÁREA RURAL

AR – AREA RURAL

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

otros.

IV.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas con objeto de su regulación y desarrollo en que se clasifica el territorio, están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación, ANEXO III, y en las planillas de delimitación catastral de áreas y zonas que se detallan en el ANEXO IV, que a todos sus efectos forman parte del presente Código.

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

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

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas.

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

IV.4. NOMENCLADOR DE USOS

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

IV.4.1. USO RESIDENCIAL

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

IV.4.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

- Requisitos y limitaciones:

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

IV.4.1.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal (incluso aquellos aún no conformados). Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

- Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m^2 por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m^2 por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m^2 por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.

IV.4.1.3. VIVIENDA COMUNITARIA

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

- Requisitos y limitaciones:

Seguridad: se deberá contar con la aprobación correspondiente de la Autoridad de Aplicación respecto a materiales, salidas y planes de evacuación.
Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m^2 de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m^2).

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 1.000 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.4.1.4. VIVIENDA TRANSITORIA

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

Hoteles y/o moteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural. Pueden estar vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.

- Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo = 25 m^2).
Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 1.000 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.4.1.5. VIVIENDA TEMPORARIA

Uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

Casa de retiros: comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas.

IV.4.2. USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

IV.4.2.1. COMERCIOS MINORISTAS

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

Quedan contemplados en este uso los siguientes comercios: carnicerías con elaboración de chacinados, panadería con elaboración de panificados, pastas frescas con elaboración, heladería con elaboración de helados, que si bien realizan una transformación de materias primas lo hacen a escala barrial y para su venta al público directa.

Se incluye también los establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en distintos locales o centros a gran escala con espacios de usos comunitarios -baños-pasillos-etc.- (galerías comerciales y shoppings).

IV.4.2.1.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 50 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m^2.

IV.4.2.1.2. DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta de hasta 300 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

IV.4.2.1.3. DE GRANDES SUPERFICIES

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 300 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Urbano.

Depósito: mínimo 20 % de la superficie cubierta.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2, cada 300 m^2 de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo cada 50 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Establecimientos con una superficie de exposición y venta mayores a 800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano.

Estacionamiento: un módulo cada 80 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Depósito: mínimo 15 % de la superficie cubierta.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2, cada 300 m^2 de superficie cubierta total.

Los autoservicios, supermercados e hipermercados requieren cumplimiento de la ordenanza y/o toda normativa específica.

IV.4.2.2. COMERCIOS MAYORISTAS

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor y/o distribución de productos con depósito dispuesto en una misma construcción y/o distintas construcciones dentro del mismo predio.

IV.4.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2. Requisitos y limitaciones:

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m^2 para el ambiente comercial.

IV.4.2.2.2. DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 300 m^2 de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo cada 100 m^2 de superficie cubierta (1 módulo = 25 m^2).

IV.4.2.2.3. DE GRANDES SUPERFICIES

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 300 m^2 de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo cada 50 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.

IV.4.2.3. COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/O PELIGROSO

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos

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

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Quedan exceptuadas las estaciones de servicios que cumplan los requisitos establecidos en las normativas específicas del rubro.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación de Impacto Urbano.

Distancias mínimas: 120 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Agroquímicos: Se regirán por lo normado en las ordenanzas Nº 4081/13, 4240/16 y las Leyes Nº 10699, 25675 y complementarias.

IV.4.3. EQUIPAMIENTOS

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

IV.4.3.1. ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN

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

- Requisitos y limitaciones:

Para cualquier categoría, se requerirá Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m^2 o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.

Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m^2 y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

IV.4.3.1.1. EDUCACIÓN INICIAL

Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m^2.

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

IV.4.3.1.2. EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.

Estacionamiento: 1 m^2 cada 7.50 m^2 de sup. cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m^2). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

IV.4.3.1.3. EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización" cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m^2.

Estacionamiento: 1 m^2 cada 5 m^2 de sup. cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m^2).

IV.4.3.2. SANITARIO

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

- Requisitos y limitaciones:

Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.

Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 50 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio que no operen con combustibles líquidos y 200 metros radiales para quienes operen con combustibles líquidos.

Estacionamiento para unidades móviles: podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.

Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles principales o secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías de transporte/carga.

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

IV.4.3.2.1. EQUIPAMIENTOS DE SALUD

IV.4.3.2.1.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 200 m^2.

IV.4.3.2.1.2. DE MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 800 m^2.

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica.

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m^2.

IV.4.3.2.1.3. DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 800 m^2.

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Urbano. Se requerirá adicionalmente la Evaluación de Impacto Ambiental cuando su sup. cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

Estacionamiento: un módulo cada 300 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m^2 por cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

IV.4.3.2.2. ATENCIÓN DE ANIMALES

IV.4.3.2.2.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

IV.4.3.2.2.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m^2. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m^2 se requerirá también evaluaciones de Impacto Ambiental y de Impacto Urbano.

IV.4.3.3. SOCIAL Y DEPORTIVO

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

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

- Requisitos y limitaciones:

a. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
b. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro normado en Ordenanza Nº 2091/87;
c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

IV.4.3.3.1. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m^2. Requiere Factibilidad de Localización.

IV.4.3.3.2. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m^2 de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica.

IV.4.3.3.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS

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

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica, Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación de Impacto Urbano.

Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al área urbana y complementaria.

Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 m. radiales a áreas urbanas y a zonas de reserva urbana del área.

Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
Para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas el uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

IV.4.3.4. CULTURAL

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

- Requisitos y Limitaciones:

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

IV.4.3.4.1. EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2.

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

IV.4.3.4.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m^2 además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

- Requisitos y Limitaciones:

Evaluación de Impacto Urbano. Se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m^2.

IV.4.3.4.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

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

- Requisitos y limitaciones:

Evaluación de Impacto Urbano y Ambiental para las instalaciones permanentes.
Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica sólo para las instalaciones transitorias que no superen los 90 días de permanencia.

IV.4.3.5. RELIGIOSO

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

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

IV.4.3.5.1. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.200 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

IV.4.3.5.2. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.200 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Urbano e Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor o igual a 5.000 m^2.

IV.4.4. SERVICIOS

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

IV.4.4.1. BÁSICOS Y GENERALES

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

Incluye servicios tales como reparaciones en general (electrodomésticos, calzado, relojes, muebles, ropa, etc.), tintorerías, lavaderos de ropa, alquiler de videos, locutorios, puntos de cobro, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, seguros, tapicerías, casas de comida, casas de fotografía, etc.

- Requisitos y limitaciones:

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

IV.4.4.1.1. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE PEQUEÑA ESCALA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización

Locales: Superficie mínima 16 m^2.

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cuando supere los 300 m^2 de superficie cubierta total.

IV.4.4.1.2. SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m^2.

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m^2 cada 500 m^2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Estacionamiento: un módulo cada 150 m^2 de sup. cubierta (1 módulo = 25 m^2).

IV.4.4.2. CENTRALES

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

IV.4.4.2.1. SERVICIOS CENTRALES DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización

Locales: superficie mínima 30 m^2.

Podrá presentarse 12 m^2 local comercial para aquellos ubicados sobre la vía pública o con conformación de galería comercial y/o con planos registrados con anterioridad a la presente norma.

IV.4.4.2.2. SERVICIOS CENTRALES DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 500 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto

Ambiental e Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

IV.4.4.3. SERVICIOS RECREATIVOS

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

IV.4.4.3.1. SERVICIOS RECREATIVOS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

IV.4.4.3.2. SERVICIOS RECREATIVOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m^2, así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.000 m^2 requerirán además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano y estacionamiento equivalente a un módulo cada 200 m^2 de superficie cubierta (1 módulo = 25 m^2).

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad y la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de "Factibilidad de Localización".

IV.4.4.3.3. SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

Incluye confiterías bailables, discotecas.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización, Factibilidad Técnica y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Distancia mínima: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente y de establecimientos de servicios fúnebres; 400 metros radiales respecto del Palacio Municipal.

IV.4.4.3.3.1. DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los 200 m^2, una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Distancias mínimas: en parcelas sobre Corredores de Servicios 100 metros respecto de otros establecimientos recreativos con actividades incómodas.

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

IV.4.4.3.3.2. DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a 200 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización. Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.000 m^2 se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano.

Depósito: mínimo 10 % de la superficie cubierta total.

Estacionamiento: requieren no menos de un módulo cada 15 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Retiros mínimos: los establecidos para la zona a localizarse y no menos de 3 (tres) metros de líneas medianeras y 5 (cinco) metros de línea Municipal con parquización del espacio libre.

IV.4.4.4. FÚNEBRES

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

- Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m^2 por cada unidad con que cuente el servicio.

IV.4.4.4.1. SERVICIOS FÚNEBRES DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

IV.4.4.4.2. SERVICIOS FÚNEBRES DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m^2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m^2).

Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

IV.4.4.4.3. SERVICIOS FÚNEBRES EN GRANDES PREDIOS

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m^2. Incluye cementerios, cementerios parques.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano.

Distancia mínima: 1000 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 500 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

Se establece un total de 50 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido a este tipo de emprendimientos.

IV.4.4.5. SERVICIOS DEL AUTOMOTOR:

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

- Requisitos y limitaciones:

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

Quedan prohibidas las actividades que se desarrollan en el espacio público, sean veredas o calles.

IV.4.4.5.1. TALLERES MECÁNICOS

Son todos aquellos destinados a actividades ligadas a los distintos componentes de un automotor o ciclomotor, pudiendo estar agrupadas o ser establecimientos específicos para cada uno de ellos.

- Requisitos y limitaciones:

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

Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán

realizar dentro de los locales cerrados.

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

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

Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resoluciones Nº 3196/05 y 3690/07, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS –o las normas que rijan en su reemplazo.

IV.4.4.5.1.1. TALLER MECÁNICO DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m^2. Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte.

A los fines de su localización y en los casos que su complejidad, escala, potencia instalada y cantidad de personal ocupado así lo permitan, podrán homologarse a "Industrias 1 de pequeña escala".

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

En referencia a la actividad comercial dominante, ésta deberá contar con un área vinculada a la vía pública, destinada a exposición y venta de los productos, que no podrá ser inferior al 10 % de la superficie total afectada a la actividad, pudiendo, únicamente, prestar el servicio de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

IV.4.4.5.1.2. TALLERES MECÁNICOS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 500 m2 o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

IV.4.4.5.2. LAVADEROS

Son todos aquellos establecinientos destinados a actividades ligadas con la limpieza y/o lavado automático/manual de los vehículos que componen el parque automotor. Los lavaderos se clasifican en:

IV.4.4.5.2.1. LAVADEROS DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, camionetas y utilitarios en predios cuya superficie total no supera los 800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica.

Podrá existir regulación adicional establecida por vía reglamentaria.

IV.4.4.5.2.2. LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

Podrá existir regulación adicional establecida por vía reglamentaria.

IV.4.4.5.3. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización Y Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Urbano.

Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.

Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

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

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

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

IV.4.4.5.3.1. ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A AUTOS, CAMIONETAS Y MOTOS (a)

- Requisitos y limitaciones:

Parcelas: no se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones sin la declaración de destino correspondiente.

Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.

Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25

m^2 la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

IV.4.4.5.3.2. ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A CAMIONES, MAQUINAS VIALES, MAQUINAS RURALES, ETC. (b)

IV.4.4.5.4. ESTACIONES DE SERVICIOS

Son estaciones de servicio de los automotores de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC), eléctricos (puros e híbridos) y mixtos. No podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de mil quinientos (1500) metros -medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada de igual tipología (líquido, gas o eléctrico). El DE evaluará, mediante estudio particularizado, cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen, la posibilidad de implantación a una distancia menor, pudiendo autorizar mediante Resolución en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales. Se regirá por norma específica para Estaciones de Servicio, que deberá ser sancionada por el HCD.

- Requisitos y limitaciones:

Distancia mínima: 400 metros respecto del Palacio Municipal y 100 metros radiales de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

IV.4.4.6. TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

De servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de taxi-flet, servicio de mudanzas, empresas de transporte.

- Requisitos y limitaciones:

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

Porte: En las zonas U-CIC, U-R1, U-R2 y U-R3 no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas.

Quienes desarrollen la actividad deberán cumplir con las ordenanzas Nº 4010/13, 4073/13 y 4085/13 y el Decreto Provincial Nº 1117/2003 y sus modificatorias y/o reglamentaciones.

IV.4.4.6.1. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total (incluye oficina administrativa, estacionamiento y otros servicios) no supera los 800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización.

Condicionantes: estacionamiento interno para al menos el 70 % de los móviles habilitados para trabajar en la agencia de remises, agencias de taxi-flet, servicio de mudanzas, empresas de transporte.

IV.4.4.6.2. SERVICIOS DE TRANSPORTE DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta supera los 800 m^2.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica. Se requerirá además Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m^2.

IV.4.4.6.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

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

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

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad de Localización y Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano.

IV.4.4.7. DEPÓSITOS

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

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad de Localización.

Carga y Descarga: un módulo de 28 m^2 cada 300 m^2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.
En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

IV.4.4.7.1. DEPÓSITOS CLASE 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 300 m^2 y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

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

IV.4.4.7.2. DEPÓSITOS CLASE 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1800 m^2 y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

Pueden generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad de Técnica.

IV.4.4.7.3. DEPÓSITOS CLASE 3

IV.4.4.7.3.1. POR SUPERFICIE (a)

Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.800 m2.

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad Técnica, Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Urbano.

IV.4.4.7.3.2. POR PELIGROSIDAD (b)

Aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Urbano. Para las zonas RM1, RM2 y CS3 además se solicitará Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.4.4.7.4. DEPÓSITOS PELIGROSOS

Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos, así como aquellos establecimientos regulados por las normas de fabricaciones militares.

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad Técnica, Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Urbano. Para las zonas RM1, RM2 y CS3 además se solicitará Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.4.4.8. INFRAESTRUCTURAS

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

IV.4.4.8.1. COMUNICACIÓN

Estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión y radio;

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad de Localización y Técnica.

IV.4.4.8.2. DE SERVICIOS

Para plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas).

) Requisitos y limitaciones:
Factibilidad de Localización y Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano condicionado a la actividad y ordenanza específica.

IV.4.4.8.3. SANITARIA

Planta depuradora de líquidos cloacales y/o planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos: A fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Autoridad del Agua y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.
No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Provincial Nº 11.459 de Radicación Industrial.

IV.4.4.8.4. ANTENAS

Se regirá por norma específica para Antenas, que deberá ser sancionada por el HCD y que deberá contemplar alturas, potencias y zonas.

IV.4.5. USO PRODUCTIVO

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

IV.4.5.1. INDUSTRIAL

Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuadas de este uso panaderías, heladerías, fábrica de embutidos y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo y/o con distribución dentro del Partido. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial. La Ley Provincial 11.459/93 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Coronel Pringles, requiriéndose Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

) Requisitos y limitaciones:
Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m^2) por cada 200 m^2 de superficie cubierta del establecimiento. La O. T. M. podrá incrementar las

superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.

Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional y Provincial, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

IV.4.5.1.1. INDUSTRIAS DE PRIMERA CATEGORÍA

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional cuando cumplan los requisitos detallados y exigidos en la Ley Nº 11459, sus reglamentaciones y la planilla de homologación de zonas del presente Código.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización

En todos los casos que la banda horaria supere el horario de 6 a 20 hs., la O. T. M. podrá solicitar las modificaciones necesarias para evitar las molestias, ruidos o inconvenientes que puedan existir.

IV.4.5.1.2. INDUSTRIAS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.4.5.1.3. INDUSTRIAS DE TERCERA CATEGORÍA

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

- Requisitos y limitaciones:

Certificado de Aptitud Ambiental, Factibilidad de Localización, Evaluación de Impacto Ambiental e Impacto Urbano.

IV.4.5.1.4. PARQUES INDUSTRIALES

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

- Requisitos y limitaciones:

Factibilidad de Localización y Certificado de Aptitud Ambiental con Evaluación de Impacto Ambiental.

IV.4.5.2. AGROPECUARIO

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

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

IV.4.5.2.1. AGROPECUARIO INTENSIVO

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 25 Ha.

IV.4.5.2.2. AGROPECUARIO EXTENSIVO

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 25 Ha.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la O.T.M. adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la Ley 12257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La O.T.M. podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.

CAPITULO V

MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Si bien los siguientes conceptos, herramientas y mecanismos se encuentran normados en las Ordenanzas Nº ***4069/13*** y ***4318/16*** de adhesión a la ***Ley 14.449 de Acceso justo al hábitat***, enfatizamos con la inclusión en éste código, la importancia que tienen las intervenciones del estado en el ordenamiento para un mejor aprovechamiento del suelo urbano y sus infraestructuras.

V.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

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

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

V.2. MECANISMO DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano, que necesitan declaración específica, son:

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Reajuste de tierras.
- Zonas de englobamiento parcelario.

V.2.1. DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

El Municipio de Coronel Pringles, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, de acuerdo a lo establecido por los artículos 84°, 85°, 86°, 87° y 88° del Decreto Ley 8912/77 modificados por el artículos 64° de la Ley 14449/12.

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

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

V.2.2. REAJUSTE DE TIERRAS

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

V.2.3. ZONAS DE ENGLOBAMIENTO PARCELARIO

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconformación parcelaria). La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77

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

CAPÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

VI.1. CONCEPTO

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

VI.2. DEFINICIONES DE TERMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el ANEXO I de la Ley Provincial Nº 11.723/95, Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

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

VI.3. NORMAS DE APLICACIÓN

- El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el artículo 14°, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.
- La Ley Nacional Nº 25.675/02, Ley General del Ambiente.
- La Ley Nacional Nº 24.051/91, Residuos Peligrosos.
- La Ley Nacional Nº 20.284/73, Plan de prevención de situaciones críticas de contaminación atmosférica.
- Ley Nacional Nº 27.279/19, Gestión de envases vacíos fitosanitarios.
- La Ley Provincial Nº 11.723/95 y sus decretos reglamentarios, que se encuadra en el artículo 28° de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.
- Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial Nº 5.965 y sus decretos reglamentarios.
- Ley Provincial Nº 11.459/96, Radicación Industrial y Decreto Reglamentario.
- Ley Provincial Nº 11.347/92, Tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos y sus decretos reglamentarios.
- Ley Provincial Nº 6.253/60 y Decreto Reglamentario Nº11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.
- Ley Provincial Nº 11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.
- Ley Provincial Nº 12.257/99, Código de Aguas.
- Ley Provincial Nº 12.605/01, Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos, y sus decretos reglamentarios.
- Ley Provincial Nº 13.592, Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley Provincial Nº 14.343/12, Pasivos Ambientales.
- Resoluciones, Disposiciones y Decretos correspondientes.

VI.4. NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

VI.5. RESIDUOS PELIGROSOS

a) La instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial Nº11.720 de Residuos Especiales, así como la entrada y tránsito, o disposición final de los mismos, podrá ser permitida con expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal, siempre y cuando se cumpla con la normativa vigente correspondiente.

b) Prohíbase la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
c) Prohíbase el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
d) Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley Nº11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos.
e) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del partido de Coronel Pringles, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley Nº 11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes.
f) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de trata y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
g) Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua del partido de Coronel Pringles.

VI.6. CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico, ANEXO I, en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará, de no contar con la requerida por un organismo del Estado superior, una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y una Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno si correspondiera.

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

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales.

CAPÍTULO VII

ESPACIO PÚBLICO

VII.1. OBJETIVOS GENERALES

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

VII.2. DEFINICIÓN

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (artículos 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

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

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

VII.3. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La O.T.M. que correspondiere y las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Coronel Pringles serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

VII.4. ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

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

Las Áreas Urbanas
Las Áreas Complementarias
Las Áreas Rurales

VII.4.1. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREA URBANA

Constituyen elementos de regulación:

VII.4.1.1. FORESTACIÓN

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

Su defensa, mejoramiento, protección, conservación, ampliación y desarrollo, así como todo aquello referido a establecer los requisitos y condiciones de plantación, conservación, erradicación y re-implementación, y al cuidado y protección del arbolado público, queda normado bajo las Ordenanzas Nº 4497/18, 4510/18, 4576/19 y 4587/19 de Arbolado y temas relacionados del partido de Coronel Pringles.

VII.4.1.2. ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las

aceras de calles y Avenidas de las áreas urbanas de las localidades del partido, las cuales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas y/o según lo normado en las ordenanzas 2235/88 y 2659/92 sus complementarias y modificatorias.

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

VII.4.1.2.1. PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas de Coronel Pringles la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelería, bicicleteros, etc.).

Solo se admitirán la colocación de maceteros y bicicleteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal (considerando 1,50 m. el ancho mínimo medido desde la línea municipal), específicamente nunca deben interrumpir el tránsito sector destinado a personas con movilidad y o visión reducida.

VII.4.1.2.2. PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) o con artículos de venta de cualquier naturaleza, deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal (ídem VII.7.1), como así también el canon que por dicha ocupación se debe abonar.

Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

VII.4.1.3. RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nacional Nº 24.314 y la Ordenanza 3517/05 y sus modificatorias.

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

VII.4.1.4. PUBLICIDAD

Los edificios destinados a actividad comercial podrán disponer la utilización de publicidad formando parte de la construcción siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- Los anuncios y/o carteles deberán ubicarse sobre el frente del edificio, en coincidencia con la línea de frente de edificación, pudiendo ocupar toda la extensión del ancho de la parcela.
- Los anuncios y/o carteles no podrán sobrepasar la altura máxima de fachada del edificio.
- Podrá colocarse publicidad y/o señalización transversal a la Línea Municipal en un tamaño que no supere 1 m2 de superficie total, por sobre los 2 m. de nivel de piso y en las zonas que estén permitidas por el presente código.

VII.4.1.4.1. PROHIBICIONES

Queda prohibida la publicidad y los anuncios y/o carteles en las fachadas laterales y contrafrentes de los edificios, así como la ocupación con anuncios y/o carteles identificatorios en veredas, boulevares, y sitios del espacio urbano fuera de los permitidos en el ítem VII.4.1.4., PUBLICIDAD.

La propaganda política sólo podrá colocarse en los lugares habilitados por las autoridades municipales.

VII.4.1.5. ILUMINACIÓN

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

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

La totalidad de los artefactos o luminarias que se planteen deberán contar con las normas de seguridad adecuadas, pudiendo la O. T. M. solicitar el reemplazo, el ajuste de la instalación o la eliminación del artefacto.

VII.4.1.6. SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el ítem VII.4.1.4., estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

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

VII.4.1.7. MOBILIARIO URBANO

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

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública con una distancia menor de 1,50 metros de la línea municipal.

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

VII.4.1.8. TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2,30 m. del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,00 m. en calles y de 2,50 m. en avenidas y boulevares.

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

VII.4.1.9. MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada.

Se mantendrá por encima de los 2,75 m. del nivel de piso terminado.

VII.4.1.10. BASURILES

No se podrá considerar una obra completa sin contar con el basuril correspondiente, de la forma y tamaño dispuesto por ordenanza y con la ubicación de acuerdo a las localizaciones permitidas y/o prohibidas. Será condición exigible para la efectivización de lo normado en las ordenanzas 2235/88 y 2659/92.

VII.4.1.11. MUROS Y CERCOS DE FRENTE

Será de aplicación el ítem III.2.12.

VII.4.2. ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIA Y RURAL

Constituyen elementos de regulación:

VII.4.2.1. TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIA Y RURAL

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

VII.4.2.2. PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Código de Faltas por cada uno de los anuncios o señales existentes.

CAPITULO VIII

ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS

HOJAS DE ZONA

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Centro Institucional Comercial	**C.I.C.**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA DE MAYOR CENTRALIDAD, CONTIENE USOS INSTITUCIONALES, COMERCIALES, DE SERVICIOS Y RESIDENCIALES CON ALTO GRADO DE COEXISTENCIA

USOS	PREDOMINANTE:	Comercial – Institucional y de Servicios
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	400	1,8	0,6	15	375

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	12 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		4

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano mayores a 1 m2.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial 1	**R1**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD POBLACIONAL MEDIA

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar y multifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	200	1,5	0,6	12	300

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	9 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		3

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la artelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal superor a 1 m2.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial 2	**R2**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD POBLACIONAL MEDIA

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar y multifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	150	1,2	0,6	12	300

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		2

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales**.**

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal superor a 1 m2.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial 3	**R3**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD POBLACIONAL BAJA

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	30	100	0,5	0,5	12,00	300

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	5 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	30%	
	3 metros	3 metros		1

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal superor a 1 m2.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial Extra Urbana	**REU**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD POBLACIONAL BAJA Y TEJIDO ABIERTO

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	35	1 viv. x Parcela	0,8	0,4	40,00	2000

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	obligatorio	obligatorio (ambos)		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	30%	
	3 metros	3 metros		2

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria. Pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). No se admiten ni toldos ni cartelería. Una vivienda por parcela. Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial Mixta 1	**RM1**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA RESIDENCIAL, ADMITE OTROS USOS COMPATIBLES CON EL USO PREDOMINANTE. (PEQUEÑO TALLER O DEPÓSITO CON VIVIENDA)

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	1 viv. x Parcela	1,2	0,6	12	300

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		2

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, (Art. 3.4) en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Residencial Mixta 2	**RM2**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACIÓN DE TALLERES Y DEPÓSITOS

USOS	PREDOMINANTE:	Vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	1 viv. x Parcela	1	0,5	15	375

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		2

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, (Art. 3.4) en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Corredor de Servicio 1	**CS1**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE DENSIDAD POBLACIONAL MEDIA

USOS	PREDOMINANTE:	Comercio periódico y servicios.
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	200	1,8	0,6	12	300

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	9 metros
	Optativo	Optativo 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	3 metros	3 metros		3

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,20 m., exceptuando el sector de la Avda. 25 de Mayo entre las calles 3 (Italia) y 11 (Suárez) por encontrarnos en dicho recorrido con el desarrollo del Complejo Arquitectónico Salamone. Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, (Art. 3.4) en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Corredor de Servicio 2	**CS2**

AREA	**URBANA**	**CARÁCTER**	ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE DENSIDAD MEDIA Y TEJIDO SEMICOMPACTO

USOS	PREDOMINANTE:	Comercio y servicios.
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	25	1 viv. x Parcela	0,6	0,6	15	375

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	5 metros
	Optativo	obligatorio 1 lateral		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	25%	
	5 metros	3 metros		1

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, (Art. 3.4) en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Corredor de Servicio 3	**CS3**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE DENSIDAD BAJA Y TEJIDO SEMICOMPACTO

USOS	PREDOMINANTE:	Comercio y servicios.
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	35	1 viv. x Parcela	1	0,5	40	2000

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL (**)**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	Optativo	obligatorio		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	30%	
	5 metros	5 metros		2

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: energía eléctrica, apertura de calles y desagües pluviales

DISPOSICIONES PARTICULARES

No se admite el avance de la edificación (balcones y salientes). Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, (Art. 3.4) en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en forma de megacarteles, cartelería en veredas, o salientes del plano que conforma la línea municipal.

(*) Se establece al cordón cuneta como servicio público básico para las parecelas que se encuentran en el eje del Boulevard 13, en el resto de los sectores delimitados no será exigible.

(**) Para los terrenos preexistentes a la sanción del presente código, los retiros será obligatorio respecto a un eje medianero y con un mínimo de 3 metros.

El movimiento y estacionamiento de vehículos deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados pudiendo utilizarse para estacionamiento, o incorporarse a playa de maniobras de carga y descarga una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Área Complementaria 1	**AC1**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS INTENSIVAS Y TEJIDO ABIERTO

USOS	PREDOMINANTE:	Agropecuario intensivo.
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	35	1 viv. x Parcela	0,3	0,3	50	2500

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL (*)**	**FONDO** (del largo del lote)	6 metros
	obligatorio	obligatorio (ambos)		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	30%	
	5 metros	5 metros		1

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: energía eléctrica, apertura de calles y desagües pluviales

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se permite la vivienda únicamente como complemento del uso predominante. Las actividades predominantes deberán estar ligadas al agro, en cualquiera de los usos permitidos.
(*) Para los terrenos preexistentes a la sanción del presente código que posean un loteo menor al establecido por esta norma, será obligatorio el retiro respecto a 1 (un) eje medianero y con un mínimo de 3 metros.
El movimiento y estacionamiento de vehículos deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.
Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados pudiendo utilizarse para estacionamiento, o incorporarse a playa de maniobras de carga y descarga una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Área Complementaria 2	**AC2**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA DE SILOS Y DEPOSITOS Y TEJIDO ABIERTO

USOS	PREDOMINANTE:	Depósitos, silos y complementos
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	35	1 viv. x Parcela	0,5	0,5	40	2000

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL (*)**	**FONDO** (del largo del lote)	7,5 metros
	obligatorio	obligatorio (ambos)		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	30%	
	5 metros	5 metros		1

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: energía eléctrica, apertura de calles y desagües pluviales

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se permite la vivienda únicamente como complemento del uso predominante.
(*) Para los terrenos preexistentes a la sanción del presente código que posean un loteo menor al establecido por esta norma, será obligatorio el retiro respecto a 1 (un) eje medianero y con un mínimo de 3 metros.
El movimiento y estacionamiento de vehículos deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.
Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados pudiendo utilizarse para estacionamiento, o incorporarse a playa de maniobras de carga y descarga una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Banda de Ruta	**BR**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS ASOCIADAS AL SISTEMA VIAL Y TEJIDO ABIERTO

USOS	PREDOMINANTE:	Servicios.
	COMPLEMENTARIO:	Ver Nomenclador de Usos

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	30	1 viv. x Parcela	0,6	0,6	40	2000

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	6 metros
	obligatorio	oblibatorio (ambos)		**NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS**
	MÍNIMO	**MÍNIMO**	20%	
	5 metros	5 metros		1

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: energía eléctrica, apertura de calles y desagües pluviales

DISPOSICIONES PARTICULARES

(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso predominante.
La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites del predio. Prohibición de cartelería o elementos de publicidad sobre banquinas, y a una distancia menor a 30 metros del borde de la calzada de la ruta.
Todos los accesos se deberán producir a través de calle colectora o como lo indique la autoridad de aplicación (Vialidad de la Pcia de Buenos Aires).
El movimiento y estacionamiento de vehículos deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.
Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados pudiendo utilizarse para estacionamiento, o incorporarse a playa de maniobras de carga y descarga una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.
Las mejoras, obras y/o cualquier otra situación que modifique la situación inicial se considerará un mejoramiento necesario para el emprendimiento y los gastos estarán a cargo del propietario. Los proyectos y autorizaciones serán al mismo tiempo exigidas para otorgar los permisos municipales correspondientes.

ZONA	
NOMBRE	ABREVIATURA
Zona Industrial	**ZI**

AREA	**COMPLEMENTARIA**	**CARÁCTER**	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES CON O SIN ALMACENAJE Y DE LOGÍSTICA

USOS	PREDOMINANTE:	Industrial, depósitos y logística
	COMPLEMENTARIO:	Servicios y equipamiento para la industria

INDICADORES URBANISTICOS	CAS %	DENSIDAD	FOT	FOS	PARCELAMIENTO	
					Frente (m)	Superficie (m²)
	30		1	0,6	40	2000

MORFOLOGIA	**RETIROS DE LA EDIFICACION**			**ALTURA MÁXIMA**
	FRENTE	**LATERAL**	**FONDO** (del largo del lote)	
	obligatorio	oblibatorio (ambos)		9 metros
	MÍNIMO	**MÍNIMO**		
	5 metros	5 metros		

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: energía eléctrica, pavimento en el acceso, desagües pluviales, fuerza motriz, agua para consumo industrial, tratamiento de desagües cloacales e industriales.

DISPOSICIONES PARTICULARES

(1) Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementaria del uso predominante
Se admitirán industrias Clase I, II y III, según la Ley Nº **11459/93** – Decreto Reglamentario Nº **531/19**, o norma que lo reemplace. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites del predio. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.
Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parquizados pudiendo utilizarse para estacionamiento, o incorporarse a la playa de maniobras de carga y descarga una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.
Los predios relacionados a la logística se rigen por la ordenanza Nº 4448/18 y sus modificatorias.

CAPÍTULO IX

SISTEMA CIRCULATORIO

IX.1. CRITERIO GENERAL

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

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

IX.2. CLASIFICACIÓN

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

En concordancia con el Plano Sistema Circulatorio, ANEXO VII, se puede clasificar a la red vial en:

Calles de Acceso, unen los centros urbanos con las rutas provinciales;

Calles Primarias, están construidas como vertebradoras del ejido urbano, pueden tener flujo más intenso y/o un tránsito de vehículos de cargas de menor porte y transporte público;

Calles Secundarias, conforman un perímetro de circunvalación del área central, y vinculan por intermedio de los accesos, a la ciudad con las rutas provinciales. El tránsito vehicular está dado principalmente por camiones y vehículos de gran porte (herramientas viales, agrarias, etc.) siendo el vehículo menor un hecho complementario.

Calles Terciarias, menores y/o circuitos internos, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito con predominancia de vehículos menores.

IX.3. RESEÑAS

Boulevard Uruguay (29) entre Avenida 25 de Mayo (52) y Maipú (64), la traza adquiere carácter de secundaria en este sector, ya que conforme las proyecciones y hechos actuales, se trata de una calle circundada, principalmente, por actividad residencial y/o pequeños comercios.

Boulevard Lorenzo D´Ippolito (36) entre Centenario (0) y Acceso Juan Pascual Pringles (29). Este entramado de red vial, aún sin consolidar en toda su extensión, permite una circulación de tránsito pesado. Si bien fluye tránsito vehicular, por coincidir con ingreso al Balneario Municipal, no resulta suficiente su característica y su entorno, para calificar como arteria principal.

Boulevard Reconquista (25) entre Stegmann (49) y Francia (55), acompaña el crecimiento y densificación del entramado urbano. Adquiere carácter de vía principal por su proyección y asentamientos actuales.

Boulevard 10 de Junio (1) entre Lorenzo D´Ippolito (36) y Pbtro. Amirín (40), se proyecta como continuidad del Boulevard 1, que tiene una traza consolidada y para el cual se tiene un proyecto de renovación, para dar acceso directo al Balneario Municipal con características urbanas y de integración.

Boulevard Centenario (0) entre 22 Caciques (36) y Pbtro. Amirín (40), la presencia de un puente angosto, de antigua data y protegido por ordenanza Nº 3182/00 interrumpe la posibilidad de conectar como calle secundaria los boulevares 36 y 40 ya que dicha limitante hace inviable el tránsito de camiones y/o equipos pesados. No obstante, es necesario adquiera la categoría de secundaria en el tramo delimitado (entre 37 y 40) para cumplir los requerimiento del UE16.

IX.4. TRÁNSITO VEHICULAR

El flujo vehicular y el control del tránsito pesado estarán regidos por la ordenanza 4520/18 y sus modificatorias para la Ciudad e Coronel Pringles y las normas que se dicten oportunamente para el resto del Partido.

CAPÍTULO X

PATRIMONIO

X.1. OBJETIVOS

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio.

Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

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

X.2. BIENES PATRIMONIALES

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

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

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez creada la norma específica que establezca un mecanismo que determine los procedimientos, variables y requisitos a cumplir.

El proceso deberá iniciarse, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.

X.3. DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés pudiendo aparecer en la Ordenanza Específica nuevos campos de acción que no sean contemplados aún como plausibles de reconocimiento patrimonial:

X.3.1. HISTÓRICO – SIMBÓLICO - SOCIAL

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

X.3.2. VALOR ARTÍSTICO- ARQUITECTÓNICO

Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

X.3.3. AMBIENTAL

Referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor

especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

X.4. ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá a través de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Coronel Pringles o la que fuere creada al efecto, los mecanismos de actuación establecidos en este Código y/o las ordenanzas específicas.

X.5. CATÁLOGO PATRIMONIAL

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

X.6. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

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

X.7. ESCALAS DE PROTECCIÓN

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

a) Integral
b) Estructural
c) Perceptivo/Contextual

X.8. CONVENIO URBANÍSTICO

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

Este convenio elaborado por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Coronel Pringles o la que se cree a sus efectos, será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad-referéndum del Honorable Consejo Deliberante.

X.9. REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

A fin de catalogar los bienes patrimoniales se deberá establecer un Registro Único de Bienes Patrimoniales.

CAPÍTULO XI

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DELPLAN

XI.1. CONTROL DE GESTIÓN Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

XI.2. REVISIÓN PERIÓDICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Código de Ordenamiento Urbano y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados. Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad. En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan. Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Desarrollo Urbano a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

XI.3. IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier plan particularizado o proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan de Desarrollo Urbano, los mismos deben contar con el cumplimiento del Código de Ordenamiento Urbano y las normas de zonificación y accesorias vigentes.

XI.4. VIGENCIA DEL PLAN

El Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Coronel Pringles entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el artículo 83° de la Ley Nº 8.912/77 y T. O. Decreto Nº 3.389/87. Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Código.

XI.5. RESPONSABLES DEL PLAN

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos intervienen en el desarrollo territorial, y por lo tanto son los gestores del Plan de Desarrollo Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad. En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsables en la aplicación del Código de Ordenamiento Urbano y el cumplimiento de todas sus normas y/o prescripciones.

CAPÍTULO XII

PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

XII.1. INICIATIVA INSTITUCIONAL

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

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos. Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se regirá por los mecanismos establecidos en los ítems III.9. y III.10.. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo III. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo IV, Usos del Suelo.

XII.2. INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con personería jurídica activa con domicilio en el Partido de Coronel Pringles con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente. Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial del Partido de Coronel Pringles, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren al Partido en su conjunto, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

XII.3. ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

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

XII.4. COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

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

XII.5. DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

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

ANEXO I

CERTIFICADO URBANÍSTICO

CERTIFICADO URBANÍSTICO

CORONEL PRINGLES

1 - DATOS

Apellido y Nombre del peticionante: ……..

Domicilio: …….

Finalidad por la que solicita el certificado: (marcar lo que corresponda)

Transferencia de dominio Construcción Ampliación Habilitación Subdivisión

Indicar el uso: …….

Firma del peticionante:

……

2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

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

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

3 - INDICADORES URBANÍSTICOS

Localidad ……. Uso predominante: …….

Zona ……. Uso complementario: …….

USO	Densidad Neta		FOS	FOT	CAS	RETIROS				Dimensiones	
	Actual	Potencial	MAX.	MAX.	%	Frente	Lateral	Fondo	Altura	Frente	Sup.

4 - SERVICIOS
(indicar SI o NO, según corresponda)

	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica	Alumbrado Publico	Gas Natural
Existente en la parcela						
Básicos en la parcela						
Esenciales en la parcela						

5

El uso se clasifica como _____ según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Urbano

Fecha de Vigencia del Certificado Urbanístico: **180 días corridos** (Cap. II del Código de Ordenamiento Urbano)

……. ……

Fecha de Otorgamiento Firma y Sello

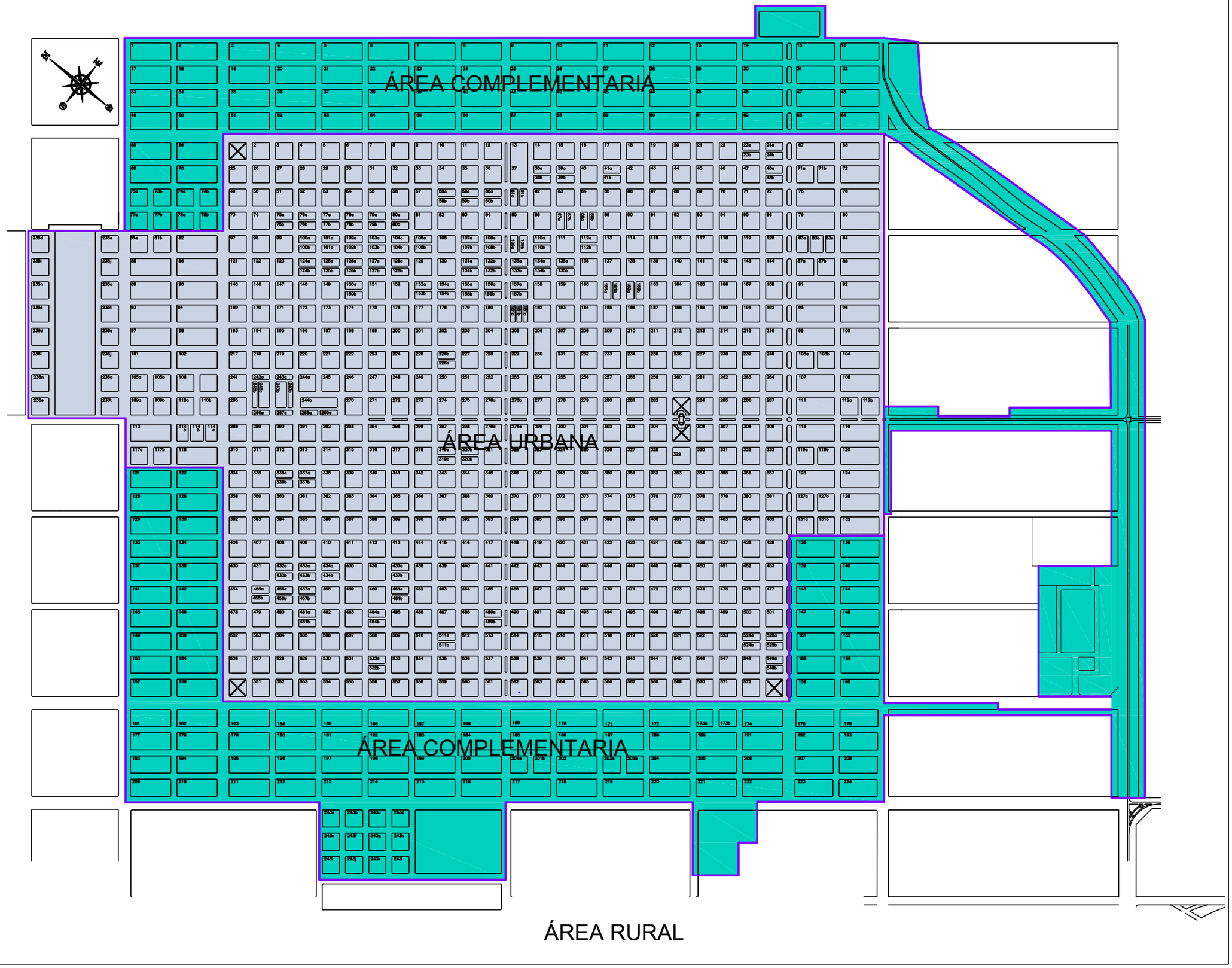
Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos

ANEXO II

PLANO DELIMITACIÓN DE ÁREAS

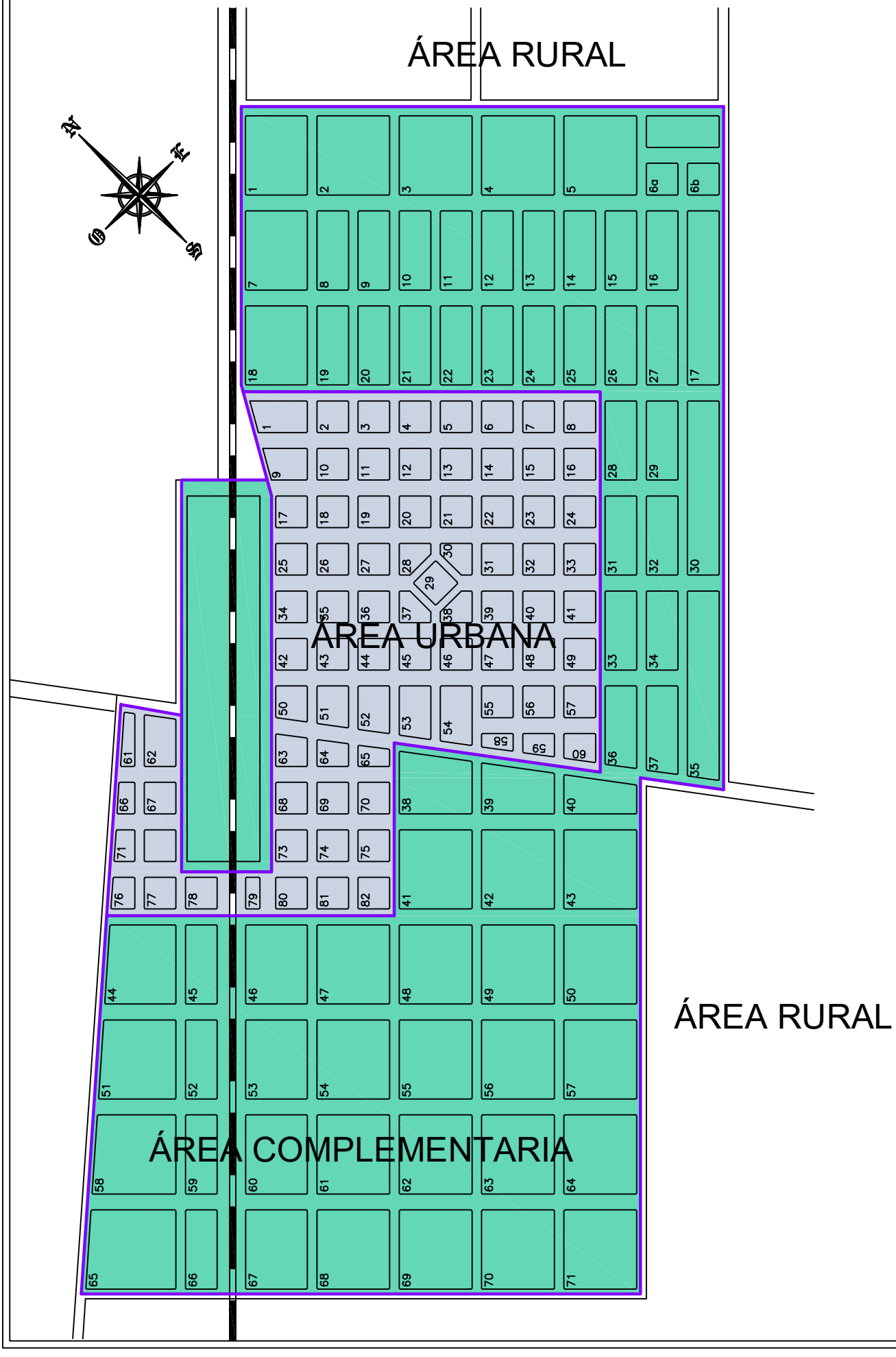
PLANO DE ÁREAS
CORONEL PRINGLES
ANEXO II

ÁREA RURAL



ÁREA RURAL

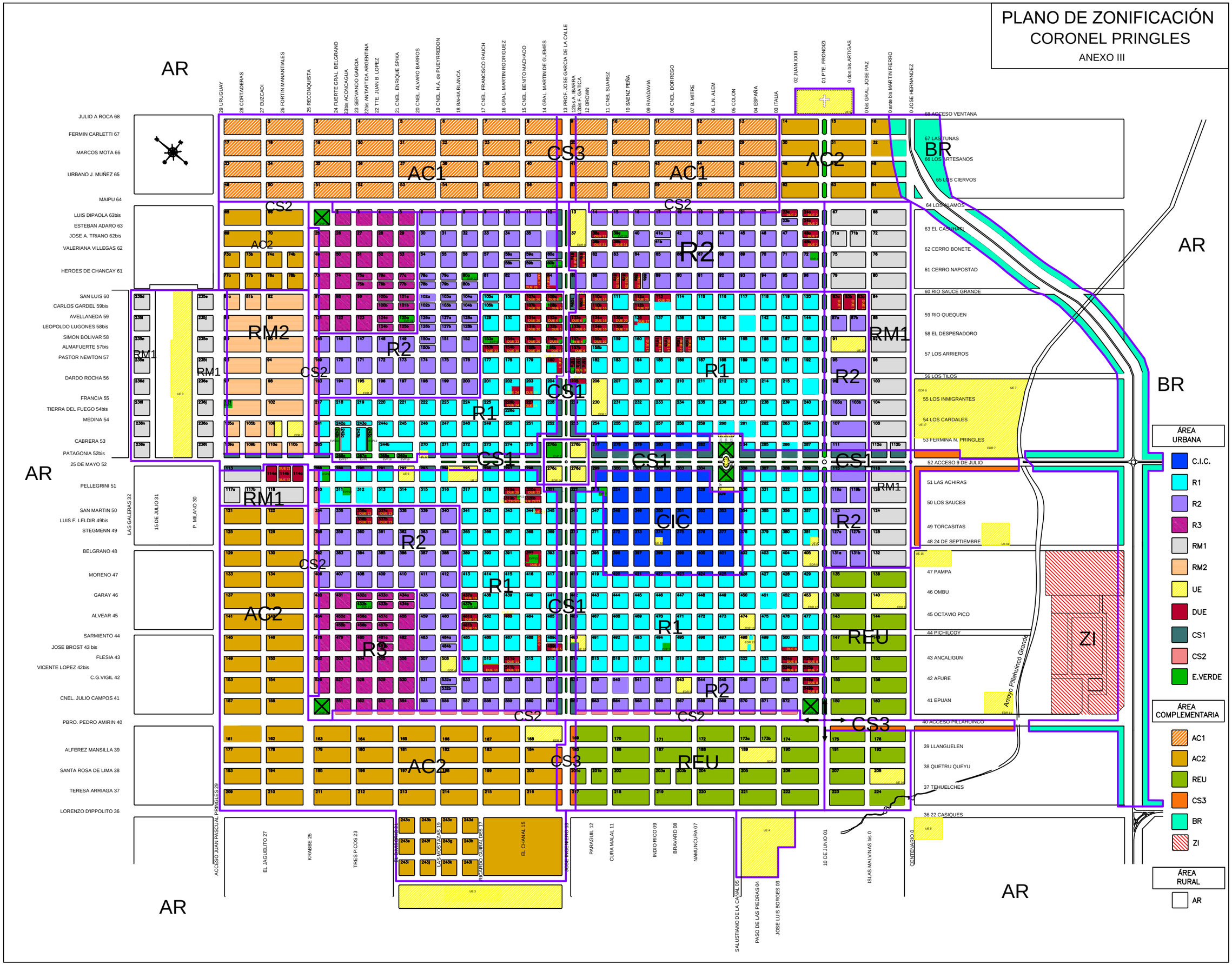
PLANO DE ÁREAS
INDIO RICO
ANEXO II



ANEXO III

PLANO DE ZONIFICACIÓN

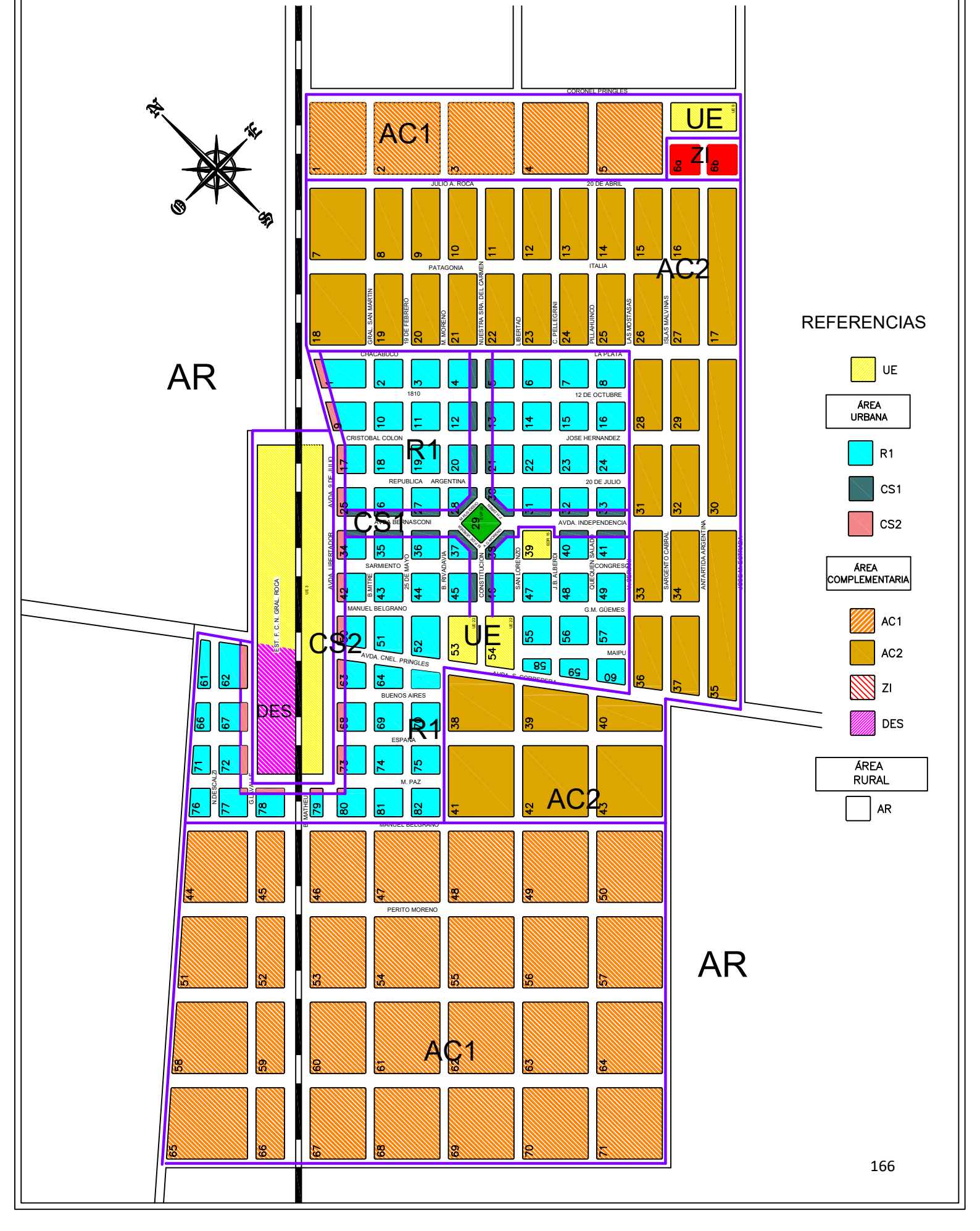
PLANO DE ZONIFICACIÓN
CORONEL PRINGLES
ANEXO III



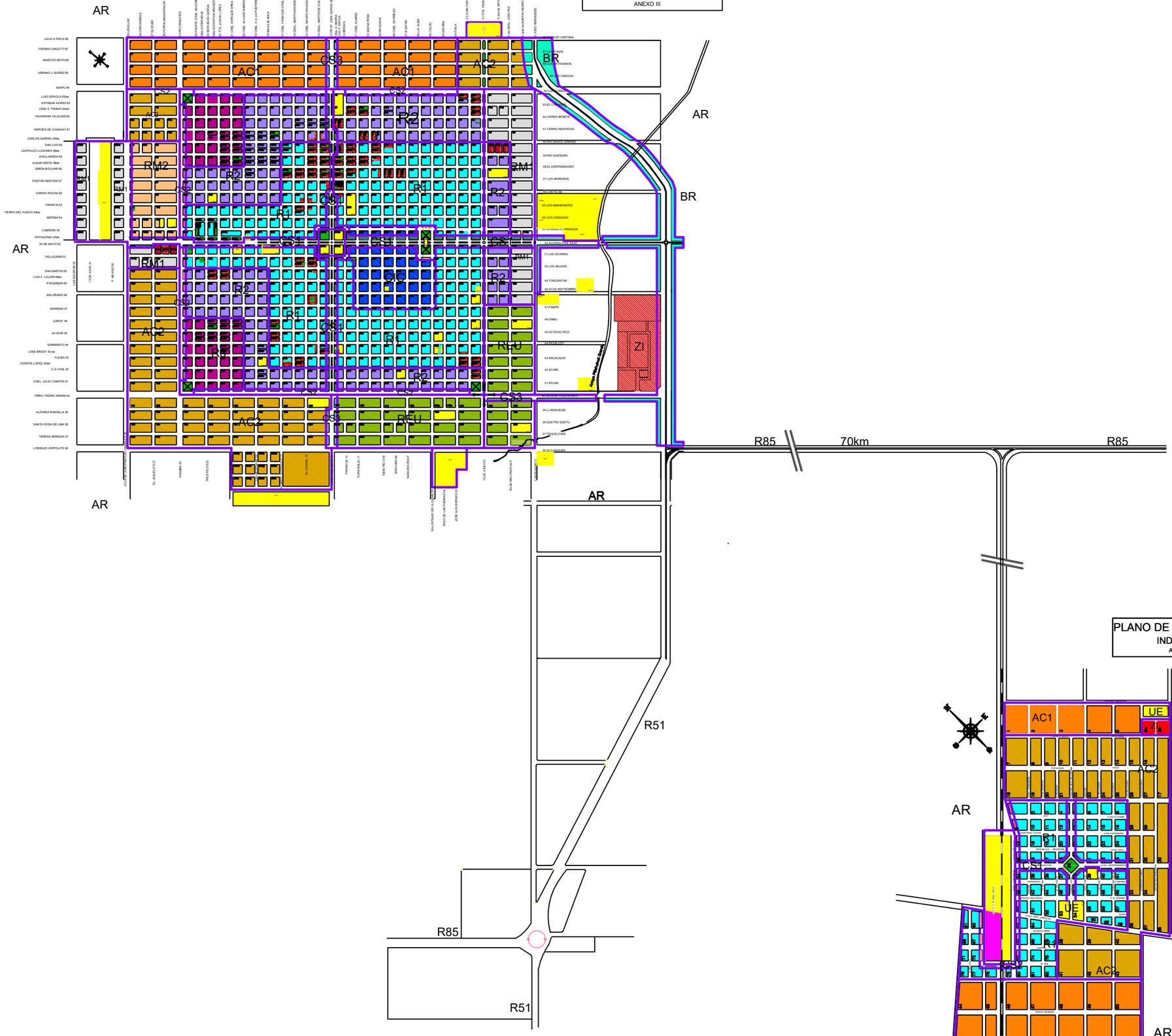
PLANO DE ZONIFICACIÓN

INDIO RICO

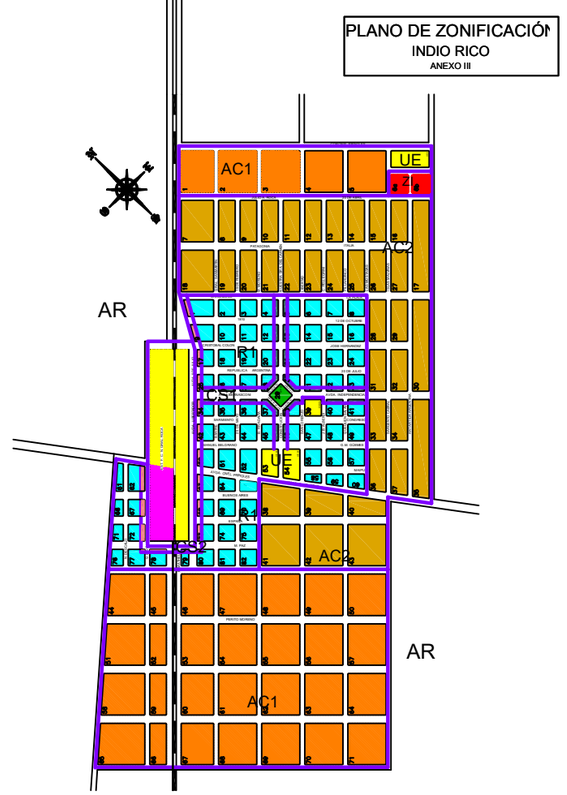
ANEXO III



PLANO DE ZONIFICACION
CORONEL PRINGLES
ANEXO III



PLANO DE ZONIFICACIÓN
INDIO RICO
ANEXO III



ANEXO IV

DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS

Notas:

Ante posibles inconsistencias tendrá prioridad la información provista por los Planos adjuntos como Anexos II y III.

El resto del territorio del Partido, no detallado en las planillas, es afectado al Área Rural.

ÁREA	ZONA	IDENTIFICACION CATASTRAL			
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL	
URBANA	CIC	XIII	C	Manzana 254	Parcelas 11a, 11b, 12, 13 y 14a
				Manzana 255	Parcelas 10d, 10e, 10f, 11, 12c, 12b, 13e, 13g y 14c
				Manzana 256	Parcelas 10, 11, 12, 13a y 13b
				Manzana 257	Parcelas 3d, 3e, 3f, 3g, 4a, 4b, 4c, 4d y 4e
				Manzana 258	Parcelas 4e, 4f, 4g, 4h, 5a, 5d, 5p y 5s
				Manzana 259	Parcelas 10a, 11a, 11d, 12, 13a, 13b, 14 y 15a
				Manzana 277	Parcelas 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 2h, 2j, 2e, 2f, 2g, 3a, 3b y 3h
				Manzana 278	Parcelas 1e, 1f, 1h, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 5a, 6, 7, 8a, 16, 17 y 18
				Manzana 279	Parcelas 1b, 1c, 1f, 1h, 1i, 2f, 2g, 2h, 2i, 2b, 2c, 2j, 2k, 2m, 3a, 3b, 3c, 10 y 11
				Manzana 280	Parcelas 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3, 4, 14a, 15a 16a y 17
				Manzana 281	Parcelas 1b, 1d, 1f, 2, 3a, 3g, 3e, 4, 5a, 5b, 6, 7, 8, 15c, 16, 17, 18, 19 y 20
				Manzana 282	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 3c, 3d, 9m, 9n, 9b, 10, 11 y 12
		XIII	D	Manzanas 324, 325, 326, 327, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 372, 373, 374, 375, 376 y 377	
				Manzana 299	Parcelas 6, 7, 8a, 8b, 8c, 8g, 8h, 8j, 8e, 2a, 9b, 9c y 9h
				Manzana 300	Parcelas 9, 10, 11, 12a, 13a, 14a, 14b, 15, 16a, 17, 18a, 18b, 19, 20, 21, 22a, 22b, 23 y 24
				Manzana 301	Parcelas 7d, 8, 9, 10, 11a, 14, 16, 17c, 18, 19, 20a, 20b, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28
				Manzana 302	Parcelas 8, 9, 10, 11, 12a, 13a, 15, 16, 17, 18, 19 y 20
				Manzana 303	Parcelas 6d, 6b, 7, 8a, 8b, 9a, 10, 11, 12, 13, 14a, 15b, 16a, 17a, 19, 20 y 21
				Manzana 304	Parcelas 12, 13, 14, 15a, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22
				Manzana 323	Parcelas 3, 4, 5a y 5b
				Manzana 328	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5b, 7e, 7f, 8a, 9a, 9b, 10a, 11a, 12, 13, 14, 15a, 16a, 16b, 16c, 17a, 18a, 20d, 20e, 20f y 21
				Manzana 329	Parcelas 3b, 3c, 4a, 5b, 6a, 7a, 8a, 9a, 10a, 11a, 11b, 12b, 12c, 14, 15b, 17, 18 y 19
				Manzana 330	Parcelas 1b, 18e, 18f, 18g, 18d, 19, 20, 21 y 22
				Manzana 347	Parcelas 7f, 7d, 8b, 9a, 10a, 11 y 12
				Manzana 354	Parcelas 1, 19e, 19f, 19c, 20 y 21
				Manzana 371	Parcelas 7b, 8, 9a, 10, 11, 12, 13a y 14a
				Manzana 378	Parcelas 1b, 1c, 20b, 21, 22, 23, 24a y 25a
		XIII	E	Manzanas 396, 397, 398, 399, 400 y 401	
				Manzana 395	Parcelas 7b, 7g, 7k, 7f, 8, 9, 10, 11a y 11b
				Manzana 402	Parcelas 1, 14b, 15, 16, 17b, 18, 19, 20 y 21
				Manzana 419	Parcela 4d
				Manzana 420	Parcelas 1a, 1b, 2a, 3, 4a, 4b, 5a, 5d y 5f
				Manzana 421	Parcelas 1, 2a, 3, 4a, 4b y 4c y 12b
				Manzana 422	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2b, 3, 4a, 5a y 6a
				Manzana 423	Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 6a y 7a
				Manzana 424	Parcelas 1a, 1b, 2, 3, 4a, 4b, 5a, 6a y 6b
				Manzana 425	Parcelas 1a, 1b, 2a, 3a, 4, 5, 6a y 7a
				Manzana 426	Parcela 1a
	R1	XIII	B	Manzanas 105a, 105b , 106, 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 129, 130, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 158b, 159, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 177, 178, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192	
				Manzana 113	Parcelas 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e y 4f
				Manzana 136	Parcelas 1a, 3 y 4a
				Manzana 160	Parcelas 1d, 18 y 19
				Manzana 180	Parcelas 14, 15, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f y 18

URBANA	R1	XIII	C	Manzanas 201, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226a, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242a, 242c, 243a, 243b, 244a, 244b, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 262, 263 y 264	
				Manzana 202	Parcelas 1, 4 y 6
				Manzana 203	Parcelas 1, 2a, 2b, 2c y 3
				Manzana 204	Parcelas 1a, 2a, 3b, 3c, 4a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17
				Manzana 205	Parcelas 10, 11a, 11b, 12a, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
				Manzana 217	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11
				Manzana 227	Parcelas 2, 3a, 3c, 3d y 4
				Manzana 228	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2f, 2g, 4, 5 y 6
				Manzana 229	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 241	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20
				Manzana 251	Parcela 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
				Manzana 252	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 13, 14, 15 y 16
				Manzana 253	Parcelas 1b, 2a, 2b, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 6a, 6b y 6d
				Manzana 254	Parcelas 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 15, 16, 17, 18, 19 y 20
				Manzana 255	Parcelas 1, 2b, 3, 4b, 4f, 5a, 5b, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 10b, 10c, 14d, 14b, 15a, 15b y 16
				Manzana 256	Parcelas 1a, 1c, 1d, 2a, 3a, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8a, 14, 15, 16, 17, 18 y 19a
				Manzana 257	Parcelas 1c, 1d, 1e, 1f, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3a, 3b, 3k, 3n, 4f, 4g, 4h, 5, 6 y 7
				Manzana 258	Parcelas 1b, 1c, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 4a, 4b, 4c, 4d, 5e, 5h, 5k, 5n, 6, 7 y 8a
				Manzana 259	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4e, 4f, 4g, 5a, 5b, 6, 7, 8, 15b, 16, 17a, 18 y 19
				Manzana 260	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 6a, 6b y 7
				Manzana 261	Parcela 1a, 1b, 2, 3, 4, 5a, 6e, 6f, 6g, 6h, 7e, 7f, 7k, 8a, 8b, 8c, 9a, 9b, 12a, 12b y 13
				Manzana 265	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6 y 7
				Manzana 270	Parcelas 1, 2a, 2h, 2f y 2g
				Manzana 271	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14a, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29
				Manzana 272	Parcelas 1a, 2, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4a, 5a, 5b, 6d, 6e, 7, 8 y 9
				Manzana 273	Parcelas 2a, 2b, 3 a, 3b, 3c, 3d, 3e, 4f y 4g
				Manzana 274	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2g, 2h, 3a, 4e, 5 y 6
				Manzana 275	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 4e, 5, 6 y 7
				Manzana 284	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2b, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3 y 4
				Manzana 285	Parcelas 1a, 2, 3a, 3c, 3d, 3f, 3g, 3h, 3k, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15 y 16
				Manzana 286	Parcelas 1a, 1c, 2b, 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4a, 4b, 4c, 5f, 5g, 5h, 6a, 6b y 6d
				Manzana 287	Parcelas 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2h, 7, 8 y 9
			D	Manzanas 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 331, 332, 333, 341, 342, 343, 355, 356, 357, 365, 366, 367, 368, 379 y 380	
				Manzana 289	Parcelas 1e, 2e, 3a, 4b, 4c y 5
				Manzana 290	Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20
				Manzana 291	Parcelas 8, 9, 10, 11, 12a, 12b, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19
				Manzana 293	Parcelas 2f, 2g, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7 y 8
				Manzana 294	Parcela 1a
				Manzana 296	Parcelas 3g, 3d, 3e, 4c, 4d, 4e, 4f, 4k, 4n, 4r, 4t, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 6 y 7
				Manzana 297	Parcelas 1e, 1f, 1g 2e, 2f, 2g, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 5a, 6b, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 298	Parcelas 13, 14, 15, 16b, 16d, 16f, 16g, 17c, 17d, 17f, 17g, 17h, 18, 19 y 20
				Manzana 306	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 307	Parcelas 7g, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b, 14, 15b, 15d, 15e, 15f, 15h, 16, 17 y 18a
				Manzana 308	Parcelas 2e, 2g, 2h, 2i, 3a, 3b, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9a, 9c, 9d, 10, 11, 12 y 13a
				Manzana 309	Parcelas 1e, 1f, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 4a, 5, 6 y 7
				Manzana 310	Parcelas 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f y 3
				Manzana 311	Parcelas 1, 3 y 4
				Manzana 321	Parcelas 1c, 7e, 7f, 8a, 8b, 8c, 9a ,9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 10a y 10b
				Manzana 322	Parcelas 2e, 2f, 2g, 3a, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13a
				Manzana 323	Parcelas 6, 7 y 8
				Manzana 330	Parcelas 2a, 2b, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17
				Manzana 344	Parcelas 1, 2, 4 y 5
				Manzana 345	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 7a, 8, 14f, 14g, 15, 16, 17a, 17b, 18, 19, 20 y 21
				Manzana 346	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23
				Manzana 347	Parcelas 1a, 1d, 2, 3a, 3b, 4a, 5a, 6d, 6c, 7e, 13b, 14, 15f, 15g, 15b, 15c, 15d, 15e, 16, 17, 18, 19a y 20a
				Manzana 354	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13, 14a, 14b, 15a, 16a, 17,

					18 y 19d
				Manzana 369	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10
				Manzana 370	Parcelas 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b y 7c
				Manzana 371	Parcelas 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 6, 7c, 7d, 15, 16a, 16b, 17a, 19a, 19b, 20, 21, 22 y 23
				Manzana 378	Parcelas 1d, 2a, 3, 4a, 5, 6a, 7, 8a, 8c, 9a, 9b, 10a, 10b, 10c, 11a, 12a, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20a.
				Manzana 381	Parcelas 1b, 1c, 2a, 3a, 4a, 4b, 4c, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
			E	Manzanas 389, 390, 391, 403, 404, 413, 414, 415, 416, 427, 428, 429, 438, 439, 440, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 462, 464, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 475, 476 y 477	
				Manzana 393	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 5, 6, 7a, 7b, 7c, 7d, 8, 9 y 10
				Manzana 394	Parcelas 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4a, 4b y 4c
				Manzana 395	Parcelas 1a, 3, 4, 5, 6, 7a, 12, 13, 14, 15, 16, 17a, 17b, 18a, 18b, 19, 20, 21a y 23
				Manzana 402	Parcelas 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13, 14a y 17a
				Manzana 417	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 418	Parcelas 1b, 2, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 7, 8a, 9a, 9b, 10, 11a, 12a, 13, 14 y 15b
				Manzana 419	Parcelas 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 3a, 3b, 4c, 4e, 4f, 5, 6, 7, 8ª, 8b, 9, 10, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g y 12
				Manzana 420	Parcelas 1c, 5c, 5g, 6, 7a, 9, 10, 11, 12b, 12c, 13b, 13c, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.
				Manzana 421	Parcelas 4d, 4e, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12a
				Manzana 422	Parcelas 8, 9, 10, 11a, 11b, 11c, 12, 13, 14, 15, 16, 17a, 18 y 19
				Manzana 423	Parcelas 8a, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17a, 17b, 17c, 19, 20a, 20b, 21b, 21d, 21e, 22, 23b, 23c, 23d, 24, 25a, 26a y 27
				Manzana 424	Parcelas 7a, 8, 9, 10, 11a, 11b, 12a, 13a, 14, 15c, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22a, 23, 24, 25a y 25b
				Manzana 425	Parcelas 9, 10a, 11, 12, 13, 14a, 15b, 15c, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24a, 25a y 25b
				Manzana 426	Parcelas 1b, 2, 3a, 3c, 3d, 4a, 4b, 4c, 5b, 5c, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10, 11, 12c, 12d, 13c, 14a, 15, 16, 17 y 18
				Manzana 441	Parcelas 1m y 16
				Manzana 442	Parcelas 1b, 2a, 2b, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 5a, 6a, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 8 y 9a
				Manzana 463	Parcelas 2, 3, 4 y 5
				Manzana 465	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b, 4e, 4h, 5a, 5b, 5c, 5d y 5e
				Manzana 466	Parcelas 1b, 1c, 1d, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 7, 8a y 9
			F	Manzanas 485, 486, 487, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 499, 501, 509, 512, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522 y 523	
				Manzana 488	Parcelas 1 y 4
				Manzana 489a	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 2a, 2b y 2c
				Manzana 490	Parcela 4a
				Manzana 494	Parcelas 1a, 3a, 22a, 22b, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29
				Manzana 498	Parcelas 2e y 3e
				Manzana 500	Parcelas 3a, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
				Manzana 510	Parcelas 1b, 1c, 1d, 2, 3a, 14a, 15, 16 y 17
				Manzana 513	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 6, 7 y 8
				Manzana 514	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 3, 4a, 4b, 5a y 5b

	R2	XIII	A	Manzanas 23b, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41a, 41b, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 54, 55, 56, 57, 58a, 58b, 59a, 59b, 60a, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 78a, 78b, 79a, 79b, 80b, 81, 82, 86, 88b, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 y 96	
				Manzana 6	Parcelas 3, 4, 5 y 6
				Manzana 7	Parcelas 3 y 4
				Manzana 8	Parcelas 3 y 4
				Manzana 9	Parcelas 3, 4, 5a, 7 y 8
				Manzana 10	Parcelas 3, 4 y 5
				Manzana 11	Parcelas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24
				Manzana 12	Parcelas 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24
				Manzana 14	Parcelas 3 y 4
				Manzana 15	Parcelas 3 y 4
				Manzana 16	Parcelas 3 y 4
				Manzana 17	Parcelas 3 y 4
				Manzana 18	Parcelas 3 y 4
				Manzana 19	Parcelas 4 y 5
				Manzana 20	Parcelas 1a y 2a
				Manzana 21	Parcelas 3 y 4
				Manzana 22	Parcelas 4 y 5a
				Manzana 36	Parcelas 1a
				Manzana 72	Parcelas 1, 3 y 4
				Manzana 83	Parcela 1
				Manzana 84	Parcela 2a
				Manzana 85	Parcela 1c y 14
			B	Manzanas 102a, 102b, 103a, 103b, 104a, 104b, 126a, 126b, 127a, 127b, 128a, 128b, 146, 147, 148, 149, 150a, 150b, 151, 152, 170, 171, 172, 173, 174, 175 y 176	
				Manzana 145	Parcelas 2 y 3
				Manzana 169	Parcelas 2 y 3
			C	Manzanas 194, 196, 197, 198, 199 y 200	
				Manzana 193	Parcelas 2 y 3
			D	Manzanas 335, 338, 339, 340, 359, 360, 361, 362, 363 y 364	
				Manzana 334	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6a, 6b y 6c
				Manzana 358	Parcelas 2, 3 y 4
			E	Manzanas 383, 384, 385, 386, 387, 388, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 435, 436, 459 y 460	
				Manzana 382	Parcelas 2, 3, 4 y 5
				Manzana 406	Parcelas 2, 3 y 4
			F	Manzanas 483, 484a, 484b, 507, 531, 532ª, 532b, 533, 534, 535, 536, 539, 540, 541, 542, 544, 545, 546, 547 y 548	
				Manzana 537	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 8 y 9
				Manzana 538	Parcelas 2, 3, 4a, 4b, 5a, 5b y 5c
				Manzana 555	Parcelas 1 y 2
				Manzana 556	Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d y 2e
				Manzana 557	Parcelas 1, 2 y 3b
				Manzana 558	Parcelas 1 y 2
				Manzana 559	Parcelas 1 y 2
				Manzana 560	Parcelas 1 y 2
				Manzana 561	Parcelas 1a, 2a, 3a, 10 y 11
				Manzana 562	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3a, 3b y 3c
				Manzana 563	Parcelas 1a, 1b, 2a y 2b
				Manzana 564	Parcelas 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
				Manzana 565	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 17, 18 y 19
				Manzana 566	Parcelas 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 3, 4a, 4b, 7b, 7c y 7d
				Manzana 567	Parcelas 1, 2f, 2g y 3a
				Manzana 568	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 2c, 2d, 2e, 2f, 4d y 4e
				Manzana 569	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c, 6, 7 y 8
				Manzana 570	Parcelas 1, 2, 3a, 5, 6c, 9 y 10
				Manzana 571	Parcelas 1 y 2
				Manzana 572	Parcelas 1 y 2
	R3	XIII	A	Manzanas 26, 27, 28, 29, 50, 51, 52, 53, 74, 75a, 75b, 76a, 76b, 77a y 77b	
				Manzana 2	Parcelas 3 y 4
				Manzana 3	Parcelas 3 y 4
				Manzana 4	Parcelas 3 y 4
				Manzana 5	Parcelas 4 y 5a
				Manzana 25	Parcelas 2, 3, 4 y 5
				Manzana 49	Parcelas 2 y 3
				Manzana 73	Parcelas 2, 3, 4, 5 y 6

			B	Manzanas 98, 99, 100a, 100b, 101a, 101b, 122, 123, 124a, 124b y 125b	
				Manzana 97	Parcelas 2 y 3
				Manzana 121	Parcelas 2a y 4
			E	Manzanas 431, 432, 433, 434, 455, 456, 457 y 458	
				Manzana 430	Parcelas 2, 3, 4, 5 y 6
				Manzana 454	Parcelas 2 y 3
			F	Manzanas 479, 480, 481, 482, 503, 504, 505, 506, 527, 528, 529 y 530	
				Manzana 478	Parcelas 1 y 4
				Manzana 502	Parcelas 1 y 4
				Manzana 526	Parcelas 2 y 3
				Manzana 551	Parcelas 1 y 2
				Manzana 552	Parcelas 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b y 6a
				Manzana 553	Parcelas 3 y 4
				Manzana 554	Parcelas 1, 2 y 5a
URBANA	CS1	XIII	A	Manzana 12	Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 36	Parcelas 2a, 3a y 4a
				Manzana 60a	Parcela 2
				Manzana 84	Parcelas 2b y 3a
				Manzana 85	Parcelas
			B	Manzana 109a	Parcelas 1, 9, 10, 11, 12 y 13
			C	Manzana 204	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9 y 10
				Manzana 205	Parcelas 19a, 19b, 20, 21 y 22
				Manzana 228	Parcelas 2c, 2d, 2e y 3
				Manzana 229	Parcelas 1, 14, 15, 16, 17, 18 y 19
				Manzana 251	Parcela 3
				Manzana 252	Parcelas 3, 4a, 5a, 6a, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 253	Parcelas 1a, 6e, 2c, 2d, 7a, 7b, 8a, 8b, 9, 10a y 10b
				Manzana 254	Parcela 14b
				Manzana 259	Parcelas 9c
				Manzana 261	Parcelas 10a
				Manzana 265	Parcelas 8, 9, 10, 11, 12a, 13 y 14
				Manzana 270	Parcelas 3
				Manzana 271	Parcelas 15, 16a, 17, 18, 19, 20, 21 y 22
				Manzana 272	Parcelas 5d, 5e, 5f, 5g, 5j, 6a, 6b y 6c
				Manzana 273	Parcelas 1a, 1b y 4h
				Manzana 274	Parcelas 3b, 3c, 3d, 3e, 4a, 4b, 4c y 4d
				Manzana 275	Parcelas 2b, 2c, 2d, 2e, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 4a, 4b, 4c y 4d
				Manzana 277	Parcelas 1a, 1e, 1f, 1g, 3d, 3f, 3g, 3k, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f y 4g
				Manzana 278	Parcelas 8c, 9, 10b, 11a, 12, 13, 14 y 15a
				Manzana 279	Parcelas 3e, 3f, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
				Manzana 280	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 11b, 11c, 12 y 13
				Manzana 281	Parcelas 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15a y 15b
				Manzana 282	Parcelas 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 9i, 9j, 9p y 9r
				Manzana 284	Parcelas 1a, 5, 6, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10a y 10b
				Manzana 285	Parcelas 6ª, 6b, 7, 8b, 8c, 9 y 10
				Manzana 286	Parcelas 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 5a, 5b, 5c, 5d y 5e
				Manzana 287	Parcelas 3b, 3c, 3d, 3e, 4a, 5 y 6
			D	Manzana 288	Parcelas 1b, 1c, 1d y 1e
				Manzana 289	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c y 2d
				Manzana 290	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8
				Manzana 291	Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5, 6a, 6b y 7
				Manzana 293	Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d y 2e
				Manzana 296	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 3b y 3f
				Manzana 297	Parcelas 1b, 1c, 1d, 1h, 1j, 2a, 2b, 2c, 2h y 2k
				Manzana 298	Parcelas 1, 2, 3a, 3b, 4, 5a, 6a, 7a, 7b, 7c, 8a, 10, 11, 12a y 12b
				Manzana 299	Parcelas 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 9e, 9f, 9j, 9k y 9m
				Manzana 300	Parcelas 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a y 8b
				Manzana 301	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a y 7c
				Manzana 302	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 7b y 7c
				Manzana 303	Parcelas 1, 2, 3, 4a, 5a y 5c
				Manzana 304	Parcelas 1b, 1c, 2b, 2c, 4, 5, 6, 7g, 8, 9b, 9c, 9d, 11a y 11b
				Manzana 306	Parcelas 1b, 1c, 1e, 1f, 1g, 1h, 1j, 2, 3 y 4
				Manzana 307	Parcelas 1, 2a, 3a, 4a, 5, 6, 7c y 7e
				Manzana 308	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c y 2f

URBANA	CS2	XIII	A	Manzana 2	Parcelas 1 y 2
				Manzana 3	Parcelas 1 y 2
				Manzana 4	Parcelas 1 y 2
				Manzana 5	Parcelas 1a
				Manzana 6	Parcelas 1 y 2
				Manzana 7	Parcelas 1 y 2
				Manzana 8	Parcelas 1 y 2
				Manzana 9	Parcelas 1 y 2
				Manzana 10	Parcelas 1 y 2
				Manzana 11	Parcelas 1b, 2a, 3a, 4a, 5 y 6
				Manzana 12	Parcelas 1b, 2a, 3a, 4a y 5
				Manzana 14	Parcelas 1 y 2
				Manzana 15	Parcelas 1 y 2
				Manzana 16	Parcelas 1 y 2
				Manzana 17	Parcelas 1 y 2
				Manzana 18	Parcelas 1 y 2
				Manzana 19	Parcelas 1a y 2a
				Manzana 21	Parcelas 1 y 2
				Manzana 22	Parcelas 1a y 3
				Manzana 25	Parcelas 1 y 6
				Manzana 49	Parcelas 1 y 4
				Manzana 73	Parcelas 1 y 7
			B	Manzana 97	Parcelas 1 y 4
				Manzana 121	Parcelas 1, 5 y 6
				Manzana 145	Parcelas 1 y 4
				Manzana 309	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d y 2m
				Manzana 321	Parcelas 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5, 6b, 7b, 7c y 7d
				Manzana 322	Parcela 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2a, 2b, 2c, 2d, 13b, 14a, 15, 16, 17, 18 y 19
				Manzana 323	Parcela 1b
				Manzana 324	Parcelas
				Manzana 328	Parcela 7a
				Manzana 329	Parcelas 2 y 3a
				Manzana 330	Parcela 1a
				Manzana 345	Parcelas 9, 10, 11, 12, 13, 14c y 14d
				Manzana 346	Parcelas 1a, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31
				Manzana 369	Parcelas 3, 4, 5, 6 y 7
				Manzana 370	Parcelas 1a, 1e, 1f, 1g, 7d, 7e y 7f
			E	Manzana 393	Parcelas 3, 4a, 4b y 4c
				Manzana 394	Parcelas 1a, 1e, 1f, 4d y 4e
				Manzana 417	Parcelas 2e, 2f, 2g y 3
				Manzana 418	Parcelas 1a, 15c, 16a, 18, 19, 20 y 21
				Manzana 441	Parcelas 7, 8a, 10 y 11
				Manzana 442	Parcelas 1a, 1c, 9b, 9c, 9d, 9e y 10
				Manzana 465	Parcelas 3c, 3d, 3e, 4a, 4b, 4f y 4g
				Manzana 466	Parcelas 1a, 10a, 10b, 11, 12, 13 y 14
			F	Manzana 489a	Parcelas 2d, 2e, 2f, 2g y 2h
				Manzana 490	Parcelas 5, 6, 7 y 8
				Manzana 513	Parcelas 3 y 4a
				Manzana 514	Parcelas 1a, 1d, 5c, 5d y 6
				Manzana 537	Parcelas 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3 y 4
				Manzana 538	Parcelas 1, 5d, 5e, 5f, 5g y 5h
				Manzana 561	Parcelas 4a, 5, 6 y 7
				Manzana 562	Parcelas 1a, 5, 6 y 7
			G	Quinta 109a	Parcelas 6a, 6b, 6c, 12, 13, 14 y 15
				Quinta 109b	Parcelas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19
				Quinta 110a	Parcelas 14, 15, 16, 17, 18 y 19
				Quinta 110b	Parcelas 12a, 13, 14, 15, 16 y 17
				Quinta 111	Parcelas 5a, 5b, 6, 7, 8a, 9a, 10a, 12a y 13
				Quinta 112a	Parcelas 10a y 17
				Quinta 112b	Parcelas 12a, 13a, 19 y 20
			H	Quinta 113	Parcelas 1m, 1n, 1r, 2, 3a, 3b, 4b, 4c, 5a, 6, 7a, 8a y 8b
				Quinta 115	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 3d, 3g, 3h, 3j, 3k, 3m, 3n, 3r y 3s
				Quinta 116	Parcelas 1a, 1b, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11

				Manzana 169	Parcelas 1 y 4
			C	Manzana 193	Parcelas 1 y 4
				Manzana 217	Parcelas 1, 12, 13 y 14
				Manzana 241	Parcelas 1, 21, 22, 23, 24, 25 y 26
				Manzana 265	Parcelas 1d, 15, 16, 17 y 18
			D	Manzana 288	Parcelas 4, 5, 6 y 7
				Manzana 310	Parcelas 1 y 4
				Manzana 334	Parcelas 1 y 7a
				Manzana 358	Parcelas 1 y 5
			E	Manzana 382	Parcelas 1 y 6
				Manzana 406	Parcelas 1 y 5
				Manzana 430	Parcelas 1 y 7
				Manzana 454	Parcelas 1 y 4
			F	Manzana 478	Parcelas 1 y 4
				Manzana 502	Parcelas 1 y 4
				Manzana 526	Parcelas 1 y 4
				Manzana 551	Parcelas 3 y 4
				Manzana 552	Parcelas 6b, 6c, 7a y 8
				Manzana 553	Parcelas 3 y 4
				Manzana 554	Parcelas 3 y 4a
				Manzana 555	Parcelas 3c, 3d, 4c y 4d
				Manzana 556	Parcelas 3 y 4
				Manzana 557	Parcelas 3c y 4
				Manzana 558	Parcelas 3 y 4
				Manzana 559	Parcelas 3 y 4
				Manzana 560	Parcelas 3a, 3b y 5a
				Manzana 561	Parcelas 8 y 9
				Manzana 562	Parcelas 3d, 3e y 4a
				Manzana 563	Parcelas 3 y 4
				Manzana 564	Parcelas 8, 9, 10a, 11 y 12
				Manzana 565	Parcelas 8a, 14, 15 y 16
				Manzana 566	Parcelas 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b y 7a
				Manzana 567	Parcelas 3a, 3f, 3g y 4
				Manzana 568	Parcelas 3, 4a y 4c
				Manzana 569	Parcelas 3d, 3e, 3f, 4 y 5
				Manzana 570	Parcelas 6d, 7a, 7b y 8
				Manzana 571	Parcelas 3 y 4
				Manzana 572	Parcelas 3 y 4
	RM1	XIII	G	Quintas 67, 68, 71a, 71b, 72, 75, 76, 79, 80, 84, 88, 92, 96, 100, 104 y 108	
				Quinta 81a	Parcelas 1b, 7a, 7c, 8 y 9
				Quinta 85	Parcelas 1, 7, 8 y 9
				Quinta 89	Parcelas 1a, 1b, 20, 21a, 21b, 22 y 23
				Quinta 93	Parcelas 1a, 18, 19, 20, 21, y 22
				Quinta 97	Parcelas 1, 20e, 21 y 22
				Quinta 101	Parcelas 29, 30 y 31
				Quinta 105a	Parcelas 1, 12a, 12b, 13, 14 y 15
				Quinta 109a	Parcelas 1b, 1c y 1d
				Quinta 112a	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20 y 21
				Quinta 112b	Parcelas 1b y 9a
			H	Quintas 117a, 117b, 118, 120, 124, 128 y 132	
				Quinta 113	Parcelas 1h, 1i, 9, 10, 11, 12a, 12b, 13, 14, 15, 16, y 17
				Quinta 116	Parcelas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29
		XIV	C	Manzanas 235d, 235e, 235l, 235j, 235n, 235o, 235s, 235t, 236d, 236e, 236i, 236j, 236n, 236o, 236s y 236t	

URBANA	RM2	XIII	G	Quintas 81b, 82, 86, 90, 94, 98, 102 y 105b	
				Quinta 81a	Parcelas 1c, 2, 3, 4, 5, 6 y 7d
				Quinta 85	Parcelas 2, 3, 4a, 5 y 6
				Quinta 89	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b, 11c, 11d, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18
				Quinta 93	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17
				Quinta 97	Parcelas 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15a, 16a, 16b, 17a, 17b, 18a, 18b y 19a
				Quinta 101	Parcelas 2, 3, 4a, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28
				Quinta 105a	Parcelas 2, 3, 4, 5a, 7, 8a, 10 y 11
				Quinta 106a	Parcelas 1, 8a, 9 y 10
				Quinta 109a	Parcelas 2, 3, 4, 10 y 11
				Quinta 109b	Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 10, 11, 20b, 22a y 23
				Quinta 110a	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23 y 24
				Quinta 110b	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 10, 11, 18, 19, 20, 21 y 22
	UE-1	XIII			Palacio Municipal
	UE-2		D	Manzana 294	Parcela 2a
				Manzana 295	
	UE-3	XIV	C	Chacra 235	Fracción 1
	UE-6	XIII	D	Manzana 292	
	UE-8			Manzana 381	Parcelas 4d y 5
	UE-10		E	Manzana 490	Parcelas 1, 2 y 3
	UE-11		C	Manzana 260	Parcela 3c
	UE-12			Manzana 260	Parcela 4a y 5a
	UE-13			Manzana 260	Parcela 3a
	UE-14		D	Manzana 329	Parcela 1a
	UE-18			Manzana 374	Parcela 11
	UE-21		G	Quinta 91	Parcela
	UE-EDR-1		C	Manzanas 206 y 230	
	UE-EDR-2		G	Quinta 106a	Parcela 2a
				Quinta 106b	
	UE- EDR-3		C	Manzana 195	
	UE- EDR-4		F	Manzana 508	
	UE- EDR-5			Manzana 543	Parcela 2a
	UE- EDR-6		E	Manzana 405	
	UE- EDR-9		A	Manzanas 13 y 37	
	UE- EDR-10		E	Manzana 474	
	UE- EDR-12		E	Manzana 453	
	UE- EDR-13		F	Manzana 498	Parcela 1a
	UE- EDR-14		D	Manzana 276c	
	UE-EVP-1		C	Manzana 283	
			D	Manzana 305	
	UE-EVP-2		C	Manzana 276a	
	UE-EVP-3		D	Manzana 323	Parcela 1c
	UE-EVP-4		A	Manzana 72	Parcela 2
	UE-EVP-5		G	Quinta 101	Parcelas 1 y 32
	UE-EVP-6		C	Manzana 267a	
	UE-EVP-7		F	Manzana 494	Parcela 3a
	UE-EVP-8		D	Manzana 288	Parcelas 2 y 3
	UE-EVP-9		B	Manzana 153a	
	UE-EVP-10		D	Manzana 311	Parcela 2
	UE-EVP-11		D	Manzana 319b	Parcela 8
	UE-EVP-12		C	Manzana 243c	Parcelas
	UE-EVP-13		E	Manzana 392	Parcela 11
	UE-EVP-14			Manzana 437b	
	UE-EVP-15		F	Manzana 550	
	UE-EVP-16			Manzana 573	
	UE-EVP-17		C	Manzana 266a	
	UE-EVP-18			Manzana 268a	
	UE-EVP-19			Manzana 269a	
	UE-EVP-20			Manzana 242b	
	UE-EVP-21		B	Manzana 125a	
	UE-EVP-22		A	Manzana 80a	

	UE-EVP-23			Manzana 60b	
	UE-EVP-24			Manzana 39a	
	UE-EVP-25			Manzana 1	
COMPLEMENTARIA	REU	XIII	H	Quintas 135, 136, 139, 143, 144, 147, 148, 151, 152, 155, 156, 159, 160, 170, 171, 172, 173a, 173b, 174, 185, 187, 188, 190, 191, 192, 193, 201b, 202, 203a, 203b, 204, 205, 206, 207, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 224	
				Quinta 169	Parcelas 3 y 4
				Quinta 175	Parcelas 6, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 8 y 9
				Quinta 176	Parcelas 1d, 1e y 1f
				Quinta 186	Parcelas 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11
				Quinta 201a	Parcelas 2
				Quinta 217	Parcelas 2, 3 y 5
	CS3	XIII	G	Quinta 24	Parcelas 13a, 15, 16, 17, 18, 19 y 20
				Quinta 56	Parcela 2
			H	Quinta 169	Parcelas 1 y 2
				Quinta 175	Parcelas 1a, 1b, 2a, 3a, 4a, 4b, 4c, 4d y 5
				Quinta 176	Parcelas 1a, 1b, 2, 3 y 4
				Quinta 184	Parcelas 3a, 3b, 4 y 5
				Quinta 200	Parcelas 4 y 5
				Quinta 201a	Parcelas 1, 3, 4 y 5
				Quinta 217	Parcelas 1 y 4
		XIV	D	Chacra 322	Parcelas 3, 4 y 5
				Chacra 327	Parcelas 1c, 1d, 1e, 2, 3 y 4
	AC1	XIII	G	Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60 y 61	
				Quinta 24	Parcelas 1, 2a, 4, 5a, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28a, 30, 31 y 32a
				Quinta 41	Parcelas 1 y 2
				Quinta 56	Parcela 1
	AC2	XIII	G	Quintas 14, 15, 30, 31, 46, 47, 62, 63, 64, 65, 66, 69a, 69b, 70, 73a, 73b, 74a, 74b, 77a, 77b, 78a y 78b	
				Quinta 16	Parcela 1a
				Quinta 32	Parcelas 1a, 1b, 2b, 2c y 2d
				Quinta 48	Parcelas 1, 2 y 5
			H	Quintas 121, 122, 125, 126, 129, 130, 133, 134, 137, 138, 141, 142, 145, 146, 149, 150, 153, 154, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 y 216	
				Quinta 184	Parcelas 1, 2, 6, 7 y 8
				Quinta 200	Parcelas 1, 2, 3 y 6
		XIV	D	Manzanas 243a, 243b, 243c, 243d, 243e, 243f, 243g, 243h, 243i, 243j, 243k y 243l	
				Chacra 243	Fracción 2
	BR	XIII	G	Quinta 16	Parcela 9 y 10
				Quinta 32	Parcela 3
				Quinta 48	Parcelas 3 y 4
		XIV	D	Chacra 307	Parcela 2b
				Chacra 312	Parcelas 2, 3a y 3b
				Chacra 317	Parcelas 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3 y 4
				Chacra 317	Manzana 317 AA, Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5
				Chacra 318	Parcela 1
				Chacra 322	Parcela 1b
				Chacra 323	
				Chacra 327	Parcelas 1b, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
				Chacra 328	Parcela 1
				Chacra 333	Parcelas 1a, 6, 7, 8, 9, y 10
				Chacra 338	Parcela 1a, 7b y 8
				Chacra 342	Parcela 1
				Chacra 343	Parcela 2
	UE-16	XIII	H	Quinta 208	
	UE-EDR-2			Quinta 189	
	UE-EDR-5			Quinta 168	
	UE-EDR-6			Quinta 140	
RURAL	ZI	XIV	D	Chacra 332	Fracciones 1, 2, 3 y 4
					Parcelas 2, 3a y 3b
	UE-3		C	Chacra 243	Fracción 1
	UE-4			Chacra 245	Parcela 1a

	UE-5		D	Chacra 347	Parcela 1b
	UE-7			Chacra 322	Parcela 1a
	UE-9		C	Chacra 232	Parcela 2
	UE-15		D	Chacra 332	Parcela 1
	UE-17			Chacra 322	Parcela 1a
	UE-20			Chacra 327	Parcela 1b
	UE-EDR-7			Chacra 322	Parcela 1c
	UE-EDR-8			Chacra 322	Parcela 1a
	UE-EDR-11			Chacra 332	s/ordenanza

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL PARA INDIO RICO

ÁREA	ZONA	IDENTIFICACION CATASTRAL			
		CIRC.	SECC.	MANZANA/QUINTA/CHACRA/PARCERA RURAL	
URBANA	R1	VI	A	Manzanas 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 24, 30, 38, 41, 43, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 74, 75 76, 81 y 82	
				Manzana 1	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 4	Parcelas 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 5	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
				Manzana 9	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 12	Parcelas 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 17	Parcelas 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 5, 6, 7, 8 y 9
				Manzana 20	Parcelas 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 21	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9
				Manzana 25	Parcelas 2, 3, 4a, 4b, 4c, 5, 6 y 7a
				Manzana 26	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 11 y 12
				Manzana 27	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 11 y 12
				Manzana 28	Parcelas 1, 2, 3, 7 y 8
				Manzana 31	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 y 12
				Manzana 32	Parcelas 1, 2, 3, 4, y 5
				Manzana 33	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 y 12
				Manzana 34	Parcelas 5a, 5b, 5c, 6, 7, 8a y 8b
				Manzana 35	Parcelas 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8, 9b, 9c, 10c, 10d, 10e, 11, 12, 13 y 14
				Manzana 36	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 37	Parcelas 3c, 4, 5, 6, 7, 8 y 14
				Manzana 39	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 40	Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
				Manzana 42	Parcelas 1b, 2, 3a, 3b, 4, 5a, 6c, 6d, 7a y 7b
				Manzana 45	Parcelas 1, 2, 3, 7b, 8, 9, 10a, 10b, 10c, 11 y 12
				Manzana 46	Parcelas 1b, 1c, 2a, 2d, 3a, 3b, 4ª, 4b, 4c, 5a, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 15, 18, 19, 20, 21 y 22
				Manzana 50	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8b, 8c, 8e, 8f, 9a, 9b y 10
				Manzana 62	Parcelas 1a, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
				Manzana 63	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10
				Manzana 67	Parcelas 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
				Manzana 68	Parcelas 1b, 2, 3, 4 ,5a, 6a, 7, 8, 9, 10a, 10b, 11 y 12
				Manzana 72	Parcelas 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15
				Manzana 73	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a y 11b
				Manzana 77	Parcelas 1a, 1b, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16
				Manzana 78	Parcelas 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13
				Manzana 79	Parcelas 4, 5, 6, 7 y 8
				Manzana 80	Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16
	CS1			Manzana 4	Parcelas 4, 5, 6 y 7
				Manzana 5	Parcelas 1, 10, 11 y 12
				Manzana 12	Parcelas 4, 5, 6 y 7
				Manzana 20	Parcelas 4, 5, 6 y 7
				Manzana 21	Parcelas 1, 10, 11 y 12
				Manzana 25	Parcelas 7b, 7c, 8 y 9
				Manzana 26	Parcelas 7b, 7c, 8, 9 y 10
				Manzana 27	Parcelas 7b, 7c, 8, 9a, 9b y 10
				Manzana 28	Parcelas 4, 5 y 6
				Manzana 31	Parcelas 7, 8, 9 y 10
				Manzana 32	Parcelas 6, 7, 8 y 9
				Manzana 33	Parcelas 7, 8, 9 y 10
				Manzana 34	Parcelas 2, 3a, 3b, 4a, 4b y 4c
				Manzana 35	Parcelas 1b, 1c, 2, 3, 4a y 4b
				Manzana 36	Parcelas 1, 2, 3 y 4
				Manzana 37	Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 3a y 3b
				Manzana 39	Parcelas 1, 2, 3 y 4
				Manzana 40	Parcelas 1, 2, 3 y 4
				Manzana 45	Parcelas 4, 5, 6 y 7a
				Manzana 46	Parcelas 1a, 10, 11, 12a y 13
	CS2			Manzana 1	Parcelas 3, 4 y 13
				Manzana 9	Parcelas 4 y 13

				Manzana 17	Parcelas 9, 10, 11 y 12
				Manzana 25	Parcelas 1a, 10, 11, 12, 13a y 15
				Manzana 34	Parcelas 1, 9 y 10
				Manzana 42	Parcelas 1a, 1c, 8, 9 y 10
				Manzana 50	Parcelas 1, 11, 12, 13 y 14
				Manzana 62	Parcelas 4, 5, 6, 7 y 8
				Manzana 63	Parcelas 1, 11, 12, 13 y 14
				Manzana 67	Parcelas 4a, 6a, 7b, 7c, 7d y 8
				Manzana 68	Parcelas 1a, 13, 14, 15, 16 y 17
				Manzana 72	Parcelas 4, 5, 6, 7 y 8
				Manzana 73	Parcelas 1a, 1b, 12, 13, 14, 15 y 16
				Manzana 77	Parcela 4
				Manzana 78	Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6
				Manzana 79	Parcelas 1, 2 y 3
				Manzana 80	Parcela 1
	UE-EVP-27			Manzana 29	
	UE-22			Manzanas 53 y 54	
	UE-EDR-15			Manzana 39	
COMPLEMENTARIA	AC1	VI	B	Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 y 71	
	AC2			Quintas 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43	
				Manzanas 11a, 11b, 31a y 31b	
	ZI			Quintas 6a y 6b	
	UE-3 - UE-9			Ferrocarril - Fracción 1	
	DES				

ANEXO V

NOMENCLADOR DE USOS

PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Notas:

No obstante la homologación de Zonas con las establecidas en la Ley Nº 11459 y su Decreto Reglamentario Nº 1741/96, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos.

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

REFERENCIAS DE REQUISITOS		REFERENCIAS DE USO	
○	Factibilidad de Localización	PERMITIDO	Ⓟ
•	Evaluación de Impacto Ambiental	NO PERMITIDO	Ø
cp	Evaluación de Impacto Urbano	PERMITIDO CONDICIONADO	X
#	Factibilidad técnica		

	USOS			REQUISITOS	URBANO									COMPLEMENTARIA						RURAL
					U/CIC	U/R1	U/R2	U/R3	U/DUE	U/CS1	U/CS2	U/RM1	U/RM2	C/REU	C/CS3	C/AC1	C/AC2	C/BR	C/ZI	R/ZR
1	**RESIDENCIAL**																			
1.1	Vivienda unifamiliar				Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	X	X	X	X	X	Ⓟ
1.2	Vivienda Multifamiliar			○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X
1.3	Vivienda comunitaria				Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
1.4	Vivienda Transitoria			○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
1.5	Vivienda temporaria	casas de retiros		○	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
		club de campo		○	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
2	**COMERCIAL**																			
2.1	Comercios minoristas	de pequeña escala	≤ 50 m²		Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		de mediana escala	≤ 300 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		de grandes superficies	> 300 m²	○ # cp	Ø	X	X	X	Ø	X	X	X	X	Ø	X	Ø	Ⓟ	X	Ø	Ø
			≥ 800 m²	○ # • cp	Ø	Ø	X	Ø	Ø	X	X	X	X	Ø	X	Ø	Ⓟ	X	Ø	Ø
2.2	Comercios mayoristas	de pequeña escala	≤ 300 m²		X	X	X	Ø	Ø	X	X	X	X	Ø	X	Ø	X	X	Ø	Ø
		de mediana escala	< 1.800 m²	○	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X	Ø	X	Ø	X	X	Ø	Ø
		de grandes superficies	≥ 1.800 m²	○ •	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	Ø	X	Ø	X	X	X	Ø
2.3	Comercio minorista y/o mayorista incomodo y/o peligroso			○ • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X	X
3	**EQUIPAMIENTOS**																			
3.1	Enseñanza e investigación	Educación inicial	≤ 300 m²		Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			> 300 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Educación básica y complementaria		○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Educación superior e investigación		○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ
3.2	Sanitario	Equipamiento de Salud — de pequeña escala	≤ 200 m²		Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana escala	≤ 800 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de gran escala	> 800 m²	○ # cp	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 2500 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Atención de Animales — de pequeña escala	≤ 300 m²		Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	> 300 m²	○ #	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			≥ 2.500 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
3.3	Social y Deportivo	de pequeña escala	≤ 1.800 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	< 10.000 m²	○ cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		con activid. incomodas y/o peligrosas		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X
3.4	Cultural	de pequeña escala	≤ 300 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	> 300 m²	○ # cp	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 5.000 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		con actividades incomodas	transitoria	○ #	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			permanente	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
3.5	Religioso	de pequeña y mediana escala	≤ 1.200 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de gran escala	> 1.200 m²	○ #	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 5.000 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
4	**SERVICIOS**																			
4.1	Básicos y generales	de pequeña y mediana escala	≤ 500 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de gran escala	> 500 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 1.800 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
4.2	Centrales	de pequeña escala	≤ 500 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	> 500 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 2.500 m²	○ # • cp	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
4.3	Recreativos	de pequeña escala	≤ 300 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	> 300 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			≥ 2.000 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		con act. incomodas a pequeña escala	≤ 200 m²	○ #	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
		con actividades incomodas de mediana o gran escala	> 200 m²	○ #	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			≥ 1.000 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ
4.4	Funebre	de pequeña y mediana escala	≤ 500 m²	○	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		de gran escala	> 500 m²	○ #	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			≥ 2.500 m²	○ # cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
		grandes predios	> 10.000 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
4.5	Del automotor	Talleres mecánicos — de pequeña escala y menor complejidad	≤ 500 m²	○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		de mediana y gran escala y mayor complejidad	> 500 m²	○ #	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			> 2500 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		Lavaderos — de pequeña escala	≤ 800 m²	○ #	Ⓟ	Ⓟ	X	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		de mediana y gran escala	> 800 m²	○ #	X	Ø	Ø	Ø	Ø	X	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
			≥ 2500 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		Playas de estacionamiento — Clase a		○ # cp	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	X	X	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
		Clase b			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		Estaciones de Servicio		○ # • cp	X	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X	X	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
4.6	Transporte y comunicación	de pequeña escala	≤ 800 m²	○	X	X	X	X	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ø
		de mediana y gran escala	> 800 m²	○ #	X	X	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
			≥ 2500 m²	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	X	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
		con actividades incómodas		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
4.7	Depósitos	clase 1	≤ 300 m²	○	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
		clase 2	≤ 1800 m²	○ #	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø
		clase 3 / a	> 1800 m²	○ # cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	X	X
		clase 3 / b		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	Ø	X	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	X	X
		peligrosos		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	Ø	X	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	X	X
4.8	Infraestructura	Comunicación		○ #	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ
		Servicios	según ordeanza	○ # • cp	X	X	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X
		Sanitaria	según ordeanza	○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	X
		Antenas	según ordeanza	○ # • cp	X	X	X	X	Ø	X	X	X	X	Ø	X	X	X	X	X	X
5	**PRODUCTIVO**																			
5.1	Industrial	Primera categoría		○	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ
		Segunda categoría		○ •	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ø	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ	Ⓟ
		Tercera categoría		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ	X
		Parques industriales		○ # • cp	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X
5.2	Agropecuario	Intensivo	≤ 25 ha		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ
		Extensivo	> 25 ha		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ⓟ

ANEXO VI

USOS ESPECÍFICOS

UE1 PALACIO MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección C, Manzanas 283 y Sección D, Manzanas 305.

UE2 HOSPITAL Y HOGAR DE ANCIANOS MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección D, Manzana 294, Parcelas 2a, Partidas 16.745 y Manzana 295, Partidas 3204.

UE3 F.F.C.C.

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección C, Chacra 243, Fracción 1. (Estación FFCC Mitre)

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección C, Chacra 236, Fracción 1. (Estación FFCC Roca, Coronel Pringles)

Datos catastrales: Circunscripción VI. (Estación FFCC Roca, Indio Rico)

UE4 BALNEARIO MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección C, Chacra 245, Parcela 1a, Partida 13358.

UE5 PLANTA TRANSFORMADORA ENERGÍA

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección D, Chacra 347, Parcela 1b.

UE6 SERVICIO DE AGUA CORRIENTE

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección D, Manzana292. (Espacio motivo de concesión a la Cooperativa Eléctrica Ltda. de Coronel Pringles.

UE7 PLANTA TRATAMIENTO LIQUIDOS CLOACALES

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección D, Chacra 322, Parcela 2, Partida 12978.

UE8 TERMINAL DE OMNIBUS

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección D, Manzana 381, Parcela 5, Partida 9129

UE9 CEMENTERIO MUNICIPAL

Datos catastrales en Coronel Pringles: Circunscripción XIV, Sección C, Chacra 232, Parcela 2.

Datos catastrales en Indio Rico: Circunscripción VI, Sección B, Quinta 6, Fracción 1.

UE10 CUARTEL DE BOMBEROS

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección F, Manzana 490, Partidas 2212, 2213 y 2215

Usos permitidos: Cuartel central de Bomberos Voluntarios.

Esquema circulatorio: En virtud de la actividad no se restringe sistema circulatorio pero se recomienda focalizar los ingresos/egresos de vehículos pertenecientes al cuartel por Boulevard José G. de la Calle (13), y los que los vehículos particulares lo hagan por las otras arterias.

Prohibiciones: La construcción de viviendas, excepto que se trate de una vivienda para el cuartelero.

UE11 CASA DE CULTURA

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección C, Manzana 260, Parcela 3c, Partida 10215

UE12 DESTACAMENTO DE POLICÍA

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección C, Manzana 260, Parcela 4b y 5a, Partida 10216 y 10217

UE13 CORREO ARGENTINO

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección C, Manzana 260, Parcela 3a, Partida 6560

UE14 CENTRO CÍVICO MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección D, Manzana 329, Parcela 1a, Partida 2068

UE15 EX MATADERO MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección D, Chacra 332.

UE16 BARRACA EIJO

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección H, Quinta 208, Partida 1485

Usos permitidos: Los relacionados con la producción, pudiendo tener punto de venta como complementario pero no ser únicamente comercial.

El espacio se podrá utilizar como uno o dividirlo para generar mayores prestaciones, en todos los casos se deben preservar las características edilicias del lugar, debiendo presentar, antes de cada intervención, el plan de trabajo a la O. T. M. correspondiente para su aprobación.

Las actividades allí autorizadas deberán estar relacionadas con la producción a pequeña escala, con producción relacionada a la tecnología y el desarrollo de nuevas tecnologías, privilegiando cualquier actividad que se relacione con las energías renovables.

Esquema circulatorio: El acceso de carga y descarga estará restringido al uso del Boulevard

Centenario (0) y Calles Quetrú Queyú (38) entre 0 y 0Bis, Tehuelches (37) entre 0 y 0Bis e Islas Malvinas (0Bis) entre 37 y 38, y no podrá desarrollarse la carga o descarga en la vía pública, el o los emprendimientos deberán contar con espacio destinado a tal fin.

Prohibiciones: Quedan prohibidas expresamente actividades como: guarda de equipos relacionados a las actividades agropecuarias y/o agrarias, estacionamiento de camiones o vehículos de trasporte de cargas o persona.

UE17 CASA DE LOS NIÑOS

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección D, Chacra 321, Parcela 1a, Partida 1191. (Espacio ocupado sólo por la Casa de Niños y Niñas)

UE18 EDIFICIO ADMINISTRATIVO – CIMAC

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección D, Manzana 374, Parcela 11, Partida 3079.

UE19 ESCUELA AGROTÉCNICA

Datos catastrales: Circunscripción XIV, Sección D, Chacra 327, Parcela 2b, Partida 10422. (Espacio ocupado por la escuela al 01/01/2020)

Usos permitidos: Los relacionados con la producción, pudiendo tener punto de venta como complementario pero no ser únicamente comercial.

Esquema circulatorio: No existen restricciones.

Prohibiciones: Quedan prohibidas toda actividad que no esté ligada a la educación.

UE20 PARQUE VIAL MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección G, Quinta 91, Partida 1137

Usos permitidos: Para el estado será de utilización como área administrativa y/o de logística, pudiendo permanecer las actividades existentes referidas a maquinarias y camiones. Para los privados, los relacionados con la producción, pudiendo tener punto de venta como complementario pero no ser únicamente comercial.

El espacio se podrá utilizar como uno o dividirlo para generar mayores prestaciones, debiendo presentar antes de cada intervención, el plan de trabajo a la OTM correspondiente para su aprobación.

Las actividades allí autorizadas deberán estar relacionadas con la producción a pequeña escala, con producción relacionada a la tecnología y el desarrollo de nuevas tecnologías, privilegiando cualquier actividad que se relacione con las energías renovables y/o complementarias de la actividad agrícola.

Esquema circulatorio: El acceso de carga y descarga estará restringido al uso del Boulevard J. Hernández (0), calles Los Arrieros (57) entre 0 y 1, Boulevard Frondizi entre 57 y 58 y calle El Despeñadero (58) entre 0 y 1, y no podrá desarrollarse la carga o descarga en la vía pública, el o los emprendimientos deberán contar con espacio destinado a tal fin.

Prohibiciones: Quedan expresamente prohibidas las actividades como: Industrias clase 3, Depósitos clase 3b y/o peligrosos.

UE21 DUHAU NEUMÁTICOS

Datos catastrales: Circunscripción XIII, Sección C, Manzana 270, Parcelas 4k y 1b, Partidas 8609 y 16873

Usos permitidos: Los relacionados con la producción existente y habilitada, pudiendo agregar punto de venta como complementario y/o líneas de producción que se encuentren relacionados con la actividad principal pero no ampliar su superficie.

Las solicitudes en este aspecto deberán ser presentadas oportunamente a la OTM que corrobore y ratifique tipología de la actividad agregada y si cumple los requisitos expuestos en la presente.

UE22 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL

Datos catastrales: Circunscripción VI, Sección A, Manzana 53 y 54.

DE LA VALIDACIÓN DE USOS NO ESPECIFICADOS: Para la autorización a modificar el uso detallados y/o incorporar usos no detallados precedentemente será necesaria la revisión de la O. T. M.,

entendiendo que las áreas partícipes del informe serán aquellas involucradas según la característica del emprendimiento o actividad pero, indefectiblemente, deberán contar con un informe técnico afirmativo de las siguientes áreas o sus equivalentes: Catastro, Viviendas y Tierras, Obras Privadas, Medio Ambiente, Inspección General, Bromatología y Producción.
El orden de dichos informes estará determinado por la tipología y envergadura del desarrollo productivo, pudiendo el D. E. requerir otras intervenciones, y todo ello con el aval del Honorable Consejo Deliberante por medio de una ordenanza de validación.

DE LA INFRAESTRUCTURA: La infraestructura que por la tipología de emprendimientos fuera necesaria en los lugares prefijados como Usos Específicos, serán responsabilidad del peticionante y los costos estarán a su cargo, pero los proyectos deberán estar visados y aprobados por la OTM municipal.

DE LOS DERECHOS: Los propietarios tendrán un plazo de 12 meses corridos a partir de la sanción de la presente para regularizar su situación catastral, dominial, impositiva y/o edilicia para hacer valer su derecho a Uso Específico, si esto no sucediera, los usos pasarán a ser los del entorno inmediato. Sólo existirá derecho a prórroga, en un plazo máximo de 12 meses más, si el edificio se encontrara en obra y con plazo concreto de terminación.
La demolición total o parcial de lo construido y/o declarado determinará la pérdida del derecho al Uso Específico que se hace alusión en la presente.

DE LOS GRAVÁMENES: La declaración de Uso Específico dará derecho al D.E. a la aplicación, previa incorporación en ordenanzas fiscal e impositiva, de gravámenes específicos para la atención del impacto que dichos usos tengan sobre su entorno.

ANEXO VII

PLANO SISTEMA CIRCULATORIO

PLANO PARA CORONEL PRINGLES

SISTEMA CIRCULATORIO
CORONEL PRINGLES
ANEXO VII

