



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO



Código Urbano de la Ciudad de General Pico

(Articulado 2015)

TEXTO ORDENADO Y RECOPIADO A PARTIR DE SANCION ORIGINAL Ordenanza N°50/13 puesto en Vigencia mediante RESOLUCION DE PROMULGACION N°2222 el 19/06/2013, Ordenanza N°85/14 y Ordenanza N°48/15 más Anexos Gráficos de CARTOGRAFIA y PLANILLAS DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Presentación

Las disposiciones que integran éste Código constituyen las Nuevas Normas Urbanísticas que reglamentan exclusivamente el desarrollo de la ciudad, en cuanto al uso, división y gestión del suelo, el área edificable, el destino y las alturas de la edificación, resultando de idéntica aplicación tanto a las propiedades privadas como a las del Estado, sea municipal, provincial o nacional.

La normativa urbanística de la Ciudad de General Pico se adecuará progresivamente, según lo establecido por el Plan Urbano – Ordenanza Nro. 59/11.

Este compendio de Nuevas Normas Urbanísticas define las Disposiciones Generales, los nuevos Indicadores, los Instrumentos de Gestión del Suelo y las Disposiciones Particulares para el reordenamiento urbanístico de distintos sectores de la ciudad.

Autoridades

Intendente Municipal: *Prof. Juan José RAINONE*

Secretario de Desarrollo Urbano: *Ing. Jorge Pedro BARISIO*

Director General de Espacios Públicos: *Arq. Ricardo Héctor DEBALLI*

Director de Planeamiento Urbano y Catastro: *Arq. Horacio Alberto VIOLA*

Director de Obras Particulares: *Arq. Marcelo Javier TORRES*

Director de Infraestructura y Obras Municipales: *Arq. Edgardo GUAZZARONI*

Los miembros de la Secretaría de Desarrollo Urbano dedican la tarea de análisis, estudio y redacción del presente documento a la memoria del Ingeniero Rubén César Larrea "Rulo"; amigo entrañable e integrante de nuestro equipo de trabajo.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCIÓN I – DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO PRIMERO – GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: INTRODUCCIÓN CONCEPTUAL:

Adóptese, en el Desarrollo Urbano del Ejido Municipal de General Pico, el presente CÓDIGO URBANO, en función de los criterios rectores del modelo de CIUDAD COMPACTA contenidos en el PLAN URBANO aprobado por Ordenanza N° 059/11.-

ARTÍCULO 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El presente Código Urbano resulta aplicable para cada inmueble de propiedad privada o pública (cualquiera fuere la afectación) dentro de las Circunscripciones I – II – III – IV – V; que conforman el Ejido Catastral 021 de General Pico.-

ARTÍCULO 3: AUTORIDAD DE APLICACIÓN:

Se designa como Autoridad de Aplicación del presente CÓDIGO URBANO de General Pico, al Organismo cuyas misiones, deberes y funciones se correspondan con la Gestión del Planeamiento Físico de la Ciudad.-

ARTÍCULO 4: RANGO NORMATIVO E INTERPRETACIÓN:

Declárese al presente CÓDIGO URBANO de ORDEN PUBLICO, no pudiendo ninguna convención particular dejar sin efecto sus normas.- En consecuencia, todo acto contrario a las disposiciones contenidas en el presente será nulo y no producirá efecto alguno, siendo solidariamente responsables todos los sujetos de actividad urbanística por toda violación o inobservancia de las normas relacionadas con dicha actividad y contenidas en el presente.-

Asimismo, estas disposiciones no alcanzarán a aquellos casos preexistentes a la fecha de aplicación de la presente ordenanza, excepto que se indique lo contrario en el capítulo o sección correspondiente.-

Los casos preexistentes, serán evaluados y determinados por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la autoridad de aplicación.-

En todas las oportunidades en que hubiere que interpretarse alguno de los preceptos contenidos en el presente código, se tendrá especialmente en cuenta el espíritu con el que el PLAN URBANO se confeccionó.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 5: CIUDAD COMPACTA – CRITERIOS:

Se establecen los siguientes criterios, que rigen como principios rectores del modelo de CIUDAD COMPACTA adoptado por éste Código Urbano, debiendo la Autoridad de Aplicación velar por su cumplimiento ante cualquier situación derivada de la Gestión del Desarrollo Urbano de la Ciudad de General Pico; a saber:

a) SOSTENIBILIDAD: entendido como el indicador de la habitabilidad de la ciudad compacta que se pretende y que conlleva a una ciudad ambientalmente equilibrada, con menor polución, movilidad más eficiente, mayor calidad en sus espacios públicos, menor consumo energético e integrada a su entorno territorial.-

b) FORMA URBANA: entendida como la proporción del espacio urbano construido y su densidad en relación a los espacios verdes, confiriendo a los edificios las alturas adecuadas según el tamaño del terreno y la zona, acordes a la densificación propuesta y rescatando el corazón de manzana.

c) EQUILIBRIO TERRITORIAL: entendido como el territorio urbano organizado, respetando el equilibrio entre el medio ambiente y la eficacia de los servicios; entre la movilidad y el espacio público; pretendiendo que las funciones urbanas estén más concentradas con áreas multifuncionales de mayor densidad.-

d) PRAGMATISMO: entendido como incentivo de nuevas estructuras urbanas que no se aparten del interés urbanístico general de la ciudad, y que no creen nuevos e imprevisibles conflictos, o supongan incrementar en un futuro cercano los costos económicos y asistenciales de la gestión pública.-

e) INTEGRACIÓN: entendido como el fomento de acciones urbanísticas desde una perspectiva urbano-regional, multidisciplinaria e interinstitucional.-

f) DENSIFICACIÓN: entendido como la construcción de una ciudad densa y compacta, de plena ocupación de la áreas urbanas vacantes y evitando la invasión de zonas rurales.

g) TRANSECCIÓN: aplicación de la teoría del transepto como base primordial de la organización urbana.- La teoría del transecto entiende que el Ordenamiento de la ciudad debe realizarse desde lo más rural, donde las intensidades de construcción son bajas y predomina la naturaleza; hasta lo urbano, donde las intensidades de construcción son altas y predomina lo edificado; sin cambios bruscos, dirigiendo las altas intensidades de construcción hacia donde haya una mayor oferta de transporte, mientras se limita la construcción en zonas ambientalmente valiosas y de alto riesgo.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 6: IDIOMA - SISTEMA DE MEDICIÓN:

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código Urbano serán escritos en idioma castellano, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Asimismo, será obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza, así como para todas las medidas resultantes de la aplicación de parámetros urbanísticos, sean éstas lineales o superficiales, con una tolerancia de +/- 5% (más menos cinco por ciento) .-

CAPÍTULO SEGUNDO – INSTRUMENTOS OPERATIVOS Y CAPACIDADES DE GESTIÓN

ARTÍCULO 7: COORDINACIÓN TÉCNICA:

Autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal, a reglamentar y establecer diversos MODOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA; INSTRUMENTOS OPERATIVOS CON PARTICIPACIÓN PÚBLICA/PRIVADA Y CAPACIDADES DE GESTIÓN EVOLUCIONADOS, conformando UNIDAD/ES DE COORDINACIÓN TÉCNICA dependientes de la Autoridad de Aplicación.-

ARTÍCULO 8: PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Instrumentase en el proceso de Gestión del Desarrollo Urbano del Ejido Municipal de la ciudad de General Pico, la utilización de prácticas democráticas semi-directas, con carácter de cooperación público-privada, a través de instancias facilitadoras de la participación ciudadana y la consulta pública; dedicadas a abordar con especial énfasis las cuestiones urbanas y sus implicancias en la vida cotidiana de sus habitantes.-

ARTÍCULO 9: CONSEJO CONSULTIVO DE PLANIFICACIÓN URBANA:

Autorizase la creación de un organismo técnico-político de planificación, de carácter no permanente, con actuación externa que se denominará Consejo Consultivo de Planificación Urbana, que tendrá como función asesorar al Ejecutivo Municipal y/o al Concejo Deliberante en temas referidos a cuestiones urbanas y ambientales, el que será coordinado técnicamente por la Autoridad de Aplicación de éste Código Urbano.-

ARTÍCULO 10: FOROS DE POLÍTICAS URBANAS:

Autorizase, en el ámbito de la Gestión del Desarrollo Urbano de la Ciudad de General Pico, el/los llamado/s de carácter ocasional a Foros de Políticas Urbanas bajo la modalidad de capacitaciones, talleres de trabajo y/o debates, con el fin de realizar capacitaciones y brindar información pública necesaria para la correcta evaluación de las disposiciones del presente Código Urbano y/o sus eventuales modificaciones;



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

pudiendo definir propuestas a presentar ante las autoridades o ante audiencias públicas.

Los Foros de Políticas Urbanas serán coordinados por la Autoridad de Aplicación del presente Código Urbano y conformados por vecinos/contribuyentes de la comunidad acreditados, en representación de un barrio formalmente constituido como tal; junto a representantes del Municipio designados para propiciar y facilitar la articulación con la sociedad civil, realizándose reuniones con la participación de los ciudadanos convocados y los que manifiesten su voluntad de participar.-

ARTÍCULO 11: AUDIENCIAS PÚBLICAS:

Autorízase, en el ámbito de la Gestión del Desarrollo Urbano de la Ciudad de General Pico, el/los llamado/s de carácter ocasional a participar de Audiencias Públicas ante Cualificación y/o Consolidación de Espacios Públicos y Equipamientos Barriales, Afectación ambiental y económica de Áreas Productivas; o depender de la consideración que hagan las autoridades de gobierno sobre la conveniencia de su realización. Las puede convocar el Departamento Ejecutivo o el Concejo Deliberante a instancias de la Autoridad de aplicación de éste Código Urbano y está dirigida a los contribuyentes en general, con acceso libre, previa acreditación.-

ARTÍCULO 12: CARÁCTER DE LOS INSTRUMENTOS:

Dispone que todos los instrumentos que surjan de la participación ciudadana en el ámbito de la Gestión del Desarrollo Urbano tendrán el carácter de cooperación público-privada.-

CAPÍTULO TERCERO - ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 13: TIPOS DE SUELO:

El Territorio Municipal de la Ciudad de General Pico, al solo efecto de aplicación del presente código y en un todo de acuerdo a la Cartografía que forma parte de la SECCION II, se divide y clasifica en los siguientes Tipos de Suelo:

- a) Suelo Urbanizable:
 - a.1) Suelo Urbano
 - a.2) Suelo Periurbano
 - a.3) Suelo Industrial
- b) Suelo No Urbanizable;
- c) Suelo Rural;
- d) Suelo de Protección Ambiental.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 14: LÍMITES DEL SUELO URBANIZABLE:

Se establecen, en función de la clasificación del suelo efectuada en el artículo precedente, los siguientes límites físicos o virtuales para el suelo urbanizable de GENERAL PICO:

a) Al Norte: las parcelas frentistas de calle 417, lindante al Regimiento de Caballería y prolongación calle 371,

b) Al Oeste: las parcelas frentista a la prolongación de calle 322 (aún no demarcada), lindante al club de golf "Trisquelia",

c) Al Sur: el lado Norte/vereda par de la calle 233, lindante con las piletas de tratamiento cloacal;

d) Al Este: una línea virtual Norte-Sur, coincidente con eje de calle 520, promoviéndose el completamiento de la calle 500 como frente urbano Este, posibilitando la expansión sobre los bordes/veredas par e impar del camino a la laguna (calle 201).-

Establécese además, por fuera de los límites descritos precedentemente, un área especial que estará contenida por los límites de las rutas provinciales Nº 102, Nº 4 y Nº 3; para suelo industrial vinculada al polígono Parque Industrial-Zona Franca-Aeropuerto y con crecimiento gradual hasta limitar con el ejido de Metileo.-

ARTÍCULO 15: ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO:

Denomínese áreas de actuación en Suelo Urbano al territorio delimitado en croquis correspondiente, coincidente con el núcleo poblacional de mayor densidad dentro de la Circunvalación, y sumadas las áreas periféricas que cuentan, a la fecha de sanción del presente código, con proyecto de subdivisión parcelaria aprobado, con o sin infraestructura de servicios.-

ARTÍCULO 16: CATEGORÍAS DE SUELO URBANO:

A los efectos del desarrollo del suelo urbano, se distinguirán las siguientes categorías de áreas definidas, de acuerdo con la fórmula de actuación que las caracteriza:

a) POLÍGONOS CONSOLIDADOS: Es aquel territorio donde el cumplimiento de la ordenación urbanística general requiere de distintos grados de infraestructura . Comprende el Suelo Urbano con estructura consolidada, esté o no edificado en su totalidad; corresponde a zona interurbana, con estructura relativamente homogénea y continua, con áreas urbanas en condiciones similares. Cada Polígono consolidado está



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

conformado por una o varias Unidades Territoriales (UT) y/o Unidades Corredores (UC).-

b) UNIDADES TERRITORIALES: corresponde a áreas de escala vecinal que presentan un tejido urbano con características propias. Cada UT está conformada por una o varias Unidades Barriales y/o Sectores Urbanizados, sectores donde el proceso de crecimiento urbano ha incrementado su densidad.

c) CORREDORES: constituyen alineamientos de escala urbana coincidentes con la Red Vial Troncal y la Red Vial Primaria, que delimitan y/o atraviesan Unidades Territoriales.

d) UNIDADES PROTEGIDAS: corresponde asignar éste carácter a los entornos del área fundacional de la ciudad de General Pico, comprendiendo los edificios históricos y los espacios públicos significativos que se describen en la SECCION IV de éste Código Urbano.

e) UNIDADES DE RESERVA PARA PROYECTOS ESPECIALES: corresponde a áreas sobre las cuales se quitan todos los indicadores existentes y luego se someten a un "plan especial de detalle" que señale las características del proyecto a desarrollar y establezca las normas e indicadores urbanísticos específicos y propios; a partir de un proceso de gestión y articulación público-privada o público que supone acuerdos entre las partes hasta quedar fijar derechos y obligaciones mediante la suscripción de Convenios Urbanísticos.

d) UNIDADES DE RESTRICCIÓN: corresponde a territorios dentro del suelo urbano, que no admiten urbanización, o limitan la misma, por la proximidad con instalaciones y/o establecimientos ya existentes y regidos por otras disposiciones: Piletas Tratamiento Efluentes Cloacales, Parque Apícola, Aeropuerto Internacional de cargas.-

ARTÍCULO 17*: CLASIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS CONSOLIDADOS:

Al solo efecto de la aplicación de este Código, el área de actuación en suelo urbano será clasificada en cinco (5) POLÍGONOS CONSOLIDADOS:

a.- Polígono Consolidado PC1 INDUSTRIAL PLANIFICADO: zona extraurbana semi-rural, con capacidad de urbanizarse como suelo industrial exclusivo, circunscripta por el tramo La Gioiosa de Ruta Prov. N°1 y las Rutas Provinciales N° 4, N° 102 y N° 3, en actual estado de incipiente ocupación solo en las áreas próximas a las mencionadas vías de circulación.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

b.- Polígono Consolidado PC2 RESIDENCIAL SUR: zona extraurbana de baja densidad edilicia sobre amplias parcelas, en proceso de urbanización, circunscripta por la Ruta Provincial N°1, calle 201 y calle 500; inserta en el núcleo urbano general hasta las calles 2, 37 y 40 con ocupación básicamente residencial, aunque con mixtura de usos productivos perturbadores.

c.- Polígono Consolidado PC3 RESIDENCIAL NORTE: zona extraurbana de baja densidad edilicia sobre amplias parcelas, en proceso de urbanización circunscripta por la calle 417-371, 322 y 428; inserta en el núcleo urbano general hasta las calles 107, 10, 24, 115, 333 con presencia importante de grandes vacíos y ocupación residencial semi-exclusiva.

d.- Polígono Consolidado PC4 NUCLEO URBANO GENERAL: zona intra – urbana circunscripta dentro del anillo de circunvalación a excepción del PC5. Presenta avanzado proceso de urbanización, aunque con vacíos intermedios y ocupación mixta básicamente residencial/institucional/de servicios.

e*.- Polígono Consolidado PC5 NODO CENTRAL URBANO: zona intra-urbana circunscripta por las calles 9, 10, 25 y 24, de estructura homogénea y continua, con áreas urbanas en condiciones similares de ocupación mixta comercial/cívico-institucional/residencial.-

ARTÍCULO 18: ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO PERIURBANO:

Denomínase Áreas de Actuación en Suelo Periurbano al territorio correspondiente a los sectores adyacentes al área de actuación de suelo urbano, de acuerdo a la cartografía Tipos de Suelo ubicada en la SECCION II; es el territorio localizado fuera del anillo de circunvalación que no ha sido urbanizado y adquiere particular interés en mediano plazo, como zonas de ampliación del Suelo Urbano.-

Su función básica es constituirse en reserva de suelo para su exclusiva transformación en Suelo Urbano, con capacidad de albergar una futura expansión a determinar por la Autoridad de Aplicación luego del completamiento de vacíos en el suelo Urbano.

A partir de la vigencia del presente Código Urbano se admitirán actividades a término solamente y hasta tanto se transforme en Suelo Urbano, admitiéndose equipamiento para infraestructura, actividades hortícolas, localizaciones productivas o comerciales, NO INDUSTRIALES, y DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL, localizaciones de actividades deportivas y de esparcimiento que requieran grandes superficies o provoquen perturbación sonora.-

ARTÍCULO 17 e.-: POR MEDIO DE ORDZA. N° 48/15, SE AMPLIA EL POLIGONO PC5, quedando redactado el art. 17º Inciso e. de la siguiente manera: POLIGONO CONSOLIDADO PC5 NODO CENTRAL URBANO: zona intraurbana circunscripta por las calles 9, 10, 25 y 32, de estructura homogénea y continua, con áreas urbanas en condiciones similares de ocupación mixta comercial/cívico – institucional/residencial.*



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 19: CATEGORÍAS DE SUELO PERIURBANO:

A los efectos del desarrollo del suelo periurbano se distinguirán las siguientes categorías de áreas de actuación:

- a) POLÍGONOS DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL:** corresponde a territorios, donde el cumplimiento de la ordenación territorial requerirá la ejecución de obras de infraestructuras básicas: escurrimiento pluvial, energía eléctrica, efluentes cloacales, gas natural, agua potable.
- b) UNIDADES TERRITORIALES DE RESTRICCIÓN:** corresponde a territorios dentro del suelo periurbano, que ven limitado su desarrollo y ordenamiento por la proximidad con instalaciones y/o establecimientos ya existentes regidos por otras disposiciones: piletas de tratamiento efluentes cloacales, Parque Apícola, Aeropuerto Internacional de cargas, Polígono Industrial Zona Franca.-

ARTÍCULO 20: ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL:

Denominase área de actuación en Suelo Industrial al polígono de aproximadamente mil hectáreas (1000 Has), localizado al oeste del actual Parque de Producción, Comercio y Servicios, la Zona Franca y el Aeropuerto; entre las Rutas 1 y 4 desde la Avda. Circunvalación La Gioiosa hasta la Ruta Provincial N° 3, tal como se grafica en croquis adjunto. Este territorio es susceptible de ser planificado exclusivamente para la localización de actividades industriales de diferentes escalas y Servicio de Transferencia de Cargas.-

ARTÍCULO 21: CATEGORÍAS DE SUELO INDUSTRIAL:

A los efectos del desarrollo del suelo Industrial se distinguirán las siguientes categorías de unidades:

- a) UNIDAD DE EJECUCIÓN PRIMARIA:** comprende al territorio, sujeto al reparto de cargas y beneficios, más próximo a las actuales instalaciones del Parque de Producción, Comercio y Servicios, la Zona Franca y el Aeropuerto Internacional de Cargas. Por lo tanto se prevé en ella, la radicación y reubicación de industrias y servicios de diferentes rubros que corresponden a empresas de pequeña y mediana escala en los rubros: producción metalmecánica, aserraderos, carpinterías, industrias químicas, textiles, plásticas, entre otros. Está conformada por las Unidades Industriales Mixtas.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

b) UNIDAD DE EJECUCIÓN SECUNDARIA: comprende al territorio, sujeto al reparto de cargas y beneficios, al oeste de la calle 200 hasta la Ruta Provincial Nº 3. Este sector está destinado a la radicación de establecimientos de producción agroalimentarias y otros de gran escala. Está conformada por las Unidades Industriales Exclusivas.

c) PLATAFORMAS PRODUCTIVAS: comprende a los sectores singulares del territorio, donde se encuentran localizadas instalaciones para el desarrollo de actividades productivas. Las mismas serán objeto de un programa de desarrollo de suelo industrial (Parque Apícola, Frigoríficos, Ex Luna Hnos., etc.).-

ARTÍCULO 22: ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

Denomínese Áreas de Actuación en Suelo No Urbanizable a la franja de terreno, en un ancho de 200 metros, perimetral y adyacente a las piletas de tratamiento de desagües cloacales, con excepción de aquel inmueble que ya constara con autorización Municipal de subdivisión a la fecha de sanción del presente código.-

ARTÍCULO 23: ÁREA DE ACTUACIÓN EN SUELO RURAL:

Se denominan Áreas de Actuación en Suelo Rural, al solo efecto de la aplicación de este Código, aquel territorio que no pertenece a ninguna de las áreas de actuación mencionadas precedentemente y que alberga usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva y/o extensiva, quedando esta área de actuación sujeta a la producción industrial secundaria especialmente acondicionado y a la Reserva Natural; sin admisión de usos residenciales.-

ARTÍCULO 24: ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL:

Denominase áreas de actuación en Suelo de Protección Ambiental, a los efectos de la aplicación del presente Código, al la franja de territorio, en un ancho de mil quinientos metros (1500 m.), perimetralmente circundante al suelo urbanizable, y con una tolerancia de +/- del 25%. Asimismo se incluye, pero en un ancho limitado a trescientos metros (300 m.), las franjas de terrenos circundantes al lote en que se encuentra emplazado el Parque Benicio Delfín Pérez y a la zona del Ejido 020, Villa Borgna – Estación Trebolares.

En ésta área de actuación no podrán localizarse actividades que puedan afectar la salud de las personas o seres vivos, como la producción primaria intensiva (criaderos de cerdos, pollos, conejos, feed-lot, entre otros), la instalación de plantas de acopio de cereales, la localización de basurales, etc.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Para el uso correcto en la aplicación de productos fitosanitarios serán consideradas las restricciones dictadas por Ordenanza Nro. 185/09 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 25: CATEGORÍAS DE LAS UNIDADES TERRITORIALES:

Dentro de las unidades territoriales se distinguen las siguientes categorías:

a.- Unidad Territorial Corredor: la integran las parcelas frentistas al corredor asignado coincidente con las Vías Troncales y Primarias de la Red Vial. A los efectos de considerar los indicadores urbanísticos se tendrá en cuenta que prevalecerán

los correspondientes a las Unidades Territoriales Corredor por sobre los que corresponda a las Unidades Territoriales Polígono.

b.- Unidad Territorial Polígono: la integran las manzanas, parcelas y calles correspondientes

a la unidad territorial asignada, excepto las parcelas frentistas correspondientes a las Unidades Territoriales Corredores.-

CAPÍTULO CUARTO – INDICADORES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 26: INDICADORES URBANÍSTICOS.-

Se establecen Indicadores Urbanísticos, en la Ciudad de General Pico, tendientes a regular la intensidad de ocupación y uso del suelo; promoviendo la consolidación de los actuales núcleos de población, dentro del perímetro de suelo urbano, y garantizando la conservación del suelo periurbano, tanto de uso mixto como recreativo, y del suelo industrial.-

ARTÍCULO 27: DEFINICIONES DE INDICADORES URBANÍSTICOS.-

Defínanse, a los efectos de la simple interpretación y aplicación del presente Código, el concepto de cada indicador urbanístico considerado, en relación a la Intensidad de ocupación y uso de suelo, a los parámetros de Subdivisiones y Parcelas, Morfología Urbana y Edificaciones y Admisión de Usos del Suelo.-

Densidad Bruta: relación entre la cantidad de habitantes de una Unidad Territorial, Polígono o Zona y la superficie total de la misma (relación habitantes sobre hectáreas)

Densidad Neta: relación entre la cantidad de habitantes de una Unidad Territorial, Polígono o Zona y la superficie de sus espacios edificables; (relación habitantes sobre hectáreas). Constituye el instrumento de regulación de las intensidades de uso del suelo.-

Además se entiende por densidad neta de las parcelas para nuevas edificaciones, la CANTIDAD DE PERSONAS ADMISIBLES POR LOTE.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Para ello, deberá realizarse el siguiente cálculo:

Superficie de la parcela (en m²) x Densidad Neta

----- = *Número de habitantes admisibles*

10.000 (superficie de la hectárea)

A este efecto, deberá computarse la relación entre número de habitantes y cantidad de locales habitables, a razón de dos (2) habitantes por dormitorio para usos Residenciales y de un (1) habitante por local/oficinas para Usos Administrativos y Comerciales.-

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): marca la relación entre la superficie ocupada por el edificio al nivel del suelo y la superficie total del lote. Los coeficientes para determinar el FOS se tomarán de la planilla de indicadores urbanísticos obrante en la Sección II. Este coeficiente varía entre 0 y 1, siendo el porcentaje de ocupación que puede tomarse del lote. Es decir que con un FOS=1, podemos usar el 100%, si el FOS es 0,5 significa que podemos ocupar el 50%, contabilizándose Superficie Cubierta y Semi-Cubierta (incluidos aleros iguales o mayores a 0,50 m. de vuelo) en igual proporción.

Factor de Ocupación Total (FOT): marca la relación entre la superficie total del edificio y la superficie total del lote. Este coeficiente es el que determina la superficie (en m²) máxima que se puede construir en una parcela, tomándose como parámetro de referencia, en el cálculo, la superficie total (en m²) de la parcela. Es decir que si el FOT establecido equivale a 5, significa que podemos construir 5 veces la superficie total del terreno en número de cantidad de plantas y alturas admitidas. Los coeficientes para determinar el máximo FOT permitido se tomarán de la planilla de indicadores urbanísticos obrante en la Sección II.-

Dimensiones Mínimas de Parcela*: Para la determinación de las dimensiones mínimas de una parcela se considerarán los parámetros de la planilla de indicadores urbanísticos obrante en la Sección II.-

Además, deberá tenerse en cuenta que la longitud del lado menor de la parcela, nunca podrá ser inferior al 75 % de la longitud del lado ubicado sobre la vía pública.

Artículo 27º Dimensiones Mínimas de Parcela*: *Mediante art. 3ro. Ordza. Nº 48/15, se incorpora el siguiente texto: "En las parcelas localizadas en esquinas dentro del Suelo Urbano, a los efectos de la aplicación de retiros que pudieran exigirse, serán considerados frentes del lote: todos los lados que linden al espacio público destinado a calle, rigiéndose en cada caso el retiro de frente correspondiente a la calle de la cual es frentista. Los lados medianeros a lotes particulares serán considerados laterales y para ellos regirá el caso de retiros laterales de la Unidad Territorial en que se encuentran emplazadas las parcelas".*



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 28: APLICACIÓN DE INDICADORES EN RESIDENCIA MULTIFAMILIAR:

Para las unidades territoriales donde se permiten tres (3) o más Unidades Residenciales, el número de viviendas guardará relación con la cantidad de dormitorios derivados de la aplicación de esta norma. Deberán mantener resueltas la dotación de infraestructura de servicios de red de agua potable y desagües cloacales y las condiciones de habitabilidad.-

ARTÍCULO 29: RELACIÓN ENTRE DENSIDADES Y CARACTERÍSTICAS PARCELARIAS Y DE EDIFICACIÓN:

Se establece una relación entre densidades y características parcelarias y de edificación, de acuerdo al siguiente detalle:

A) Para los usos comerciales (locales destinados a comercios) deberá regularse el FOS y FOT, no así la Densidad, dado el uso específico de los mismos. Cuando se supere la cantidad de 6 locales, se computara una persona por local, debiendo cumplir, conforme a ello, con los requerimientos de infraestructura de servicios requeridos según densidad y/o por cuestiones de funcionamiento o ambientales-

B) Las construcciones existentes que cuenten con plano de obra aprobado, donde la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, podrán ser objeto de reformas, manteniendo su superficie original y siempre que no se realicen modificaciones fundamentales en la estructura de la edificación.

C) En los casos en que la superficie cubierta existente supere el máximo establecido por el FOS pero no el del FOT, se podrá ampliar hasta alcanzar el valor máximo de FOT permitido, sin aumentar la superficie ocupada al nivel del suelo (FOS).

ARTÍCULO 30: INDICADORES URBANÍSTICOS PARA UNIDADES TERRITORIALES CORREDORES*:

Los indicadores urbanísticos para cada una de las unidades territoriales corredores serán determinados de acuerdo al Polígono al que correspondan. Estarán integrados por los inmuebles frentista a Avenida San Martín, Avenida de circunvalación Juan Domingo Perón, Avenida Isidoro Brunengo, Diagonal 300, calles en sentido este-oeste: 115, 107, 1, 9, 19, 21, 25, 33; calles en sentido norte-sur: 52, 40, 32, 24, 10, 2, 108 y 116; Las unidades territoriales corredores tendrán asignadas diferentes categorías según atraviesen áreas residenciales restringidas, áreas residenciales mixtas o directamente sean partes de la red vial jerarquizada.-

RETROS UNIDADES TERRITORIALES CORREDORES:* Mediante art. 2do. Ordza. N° 48/15, se Dispone: "AUTORIZASE LA SUPRESIÓN DE LA EXIGENCIA DE RETIROS LATERALES Y DE FONDO, pero manteniendo la totalidad de los restantes indicadores urbanísticos, a LOTES PREEXISTENTES a la aplicación de la Ordenanza N° 50/13, que presenten lados mínimos inferiores a los que ahora se admiten y que se encuentren localizados sobre Corredor Troncal del PC4"



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCIÓN II – CARTOGRAFIA Y PLANILLAS

(ver Cód. Urb. 2015 – Sección II)



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCIÓN III - GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO - USOS Y OCUPACIÓN DE SUELO, DEFINICIONES

ARTÍCULO 31: USO DEL SUELO:

Se denomina USO DEL SUELO al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades que se desarrollan o tengan correctas condiciones para desarrollarse .-

ARTICULO 32: CERTIFICADO DE ADMISIÓN:

Es el certificado que, de acuerdo a las prescripciones de este código, emitirá la autoridad de aplicación si el uso que se le pretende dar a la/s parcela/s es el admitido.

Una vez obtenido el Certificado de Admisión se podrá continuar con los trámites correspondientes, ya que la obtención del mismo, por sí solo, no implica la aprobación de la construcción que en el mismo se pretende realizar.

ARTICULO 33: CONSTRUCCIONES EXISTENTES A LA FECHA DE PUESTA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO:

En los casos en que las construcciones existentes, cuenten con habilitaciones comerciales municipales vigentes a la fecha de promulgación del presente código, y que conforme a éste esa actividad no esté autorizada a desarrollarse en el lugar, la habilitación se mantendrá siempre que se conserven las condiciones físicas y jurídicas de la actividad. Por lo tanto, toda autorización mantiene su vigencia en tanto no se modifique el tipo de uso para el cual fue otorgada la habilitación; salvo que por resolución fundada, la autoridad de aplicación determine el cese de la actividad en el lugar, atento a las especiales características de la misma que así lo determinen. En tal caso, se deberá fijar el plazo que se otorgará para el traslado de la actividad al otro lugar que esté admitido por el presente Código.-

ARTÍCULO 34: Dispónese, a los efectos de aplicación del presente Código, que solo serán USOS ADMITIDOS los rubros consignados en las planillas de Usos Admitidos y de Indicadores Urbanísticos contenidas en la SECCION II.

Aquellos usos que no se encuentren consignados en las planillas referidas o que no estén expresamente codificados se considerarán prohibidos.-

ARTÍCULO 35: CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO:

A los efectos de la aplicación del presente Código se establecen las siguientes categorías de Usos del Suelo Urbano, Periurbano y Rural:



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

a.- USO DE SUELO ADMITIDO:

- a.1) PERMITIDO
- a.2) COMPATIBLE
- a.3) CONDICIONADO

b.- USO DE SUELO NO ADMITIDO

- b.1) PROHIBIDO
- b.2) NO CONFORME
- b.3) NO CONSIGNADO.

ARTÍCULO 36: USO DE SUELO ADMITIDO - PERMITIDO:

Son los usos predominantes o complementarios que pueden radicarse cumpliendo con las prescripciones de este Código y que se encuentran expresamente indicados en la planilla de Usos Admitidos.

Cuando el uso esté permitido, el propietario/tenedor del inmueble podrá solicitar la radicación o habilitación de ese uso y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan.-

ARTÍCULO 37: USO DE SUELO ADMITIDO - COMPATIBLE:

Son aquellos usos que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deben tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen y por lo cual deberán contar con características propias que deberán previamente ser evaluadas.

La autorización de este uso requiere de un estudio particularizado, el cual deberá ser evaluado por el organismo de Planeamiento, quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en el presente Código Urbano.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 38: USO DE SUELO ADMITIDO - CONDICIONADO:

Son aquellos usos destinados a una actividad que presenta inconvenientes para su radicación en la zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, pueden llegar a ser localizados en determinadas zonas.

La autorización de este uso exige que el solicitante presente un estudio particularizado, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación. Ésta misma emitirá opinión fundada sobre su factibilidad de radicación, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en éste Código Urbano y a los estudios sobre el cumplimiento de prescripciones y requisitos que posibilitan la misma.

Se tendrá en cuenta en estos casos, que las especiales características de la actividad y la localización no generen molestias considerables al entorno, además de las medidas a implementar para la disminución y compensación de externalidad generada por la actividad.-

ARTÍCULO 39: USO DE SUELO NO ADMITIDO - PROHIBIDO:

Son aquellos usos cuyo desarrollo se consideran incompatibles con los admitidos.

En caso de que un uso sea prohibido, no se podrá proceder a la aprobación del plano de obra nueva, ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de obras realizadas sin la correspondiente autorización.

Únicamente podrá autorizarse la realización de trabajos constructivos a inmuebles con actividades anteriormente habilitadas, cuya índole implique una disminución del grado de perturbación que generan.

En los casos de obras nuevas correspondientes a usos prohibidos por el presente Código Urbano, pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de dos años de anterioridad a la fecha de promulgación de esta norma, el criterio a adoptar quedará a estudio de la Autoridad de Aplicación y del Concejo Deliberante.

En el caso de planos de obra nueva aprobados, en los cuales existen locales sin destino, sólo se admitirán los usos consignados en las Planillas de Usos Admitidos para la zona donde se localicen.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 40: USO DE SUELO NO ADMITIDO - NO CONFORME:

Son aquellos usos de actividades existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Código, y que contando con previa habilitación comercial Municipal, no cumplirían en su totalidad con lo dispuesto en el este código para la zona en que está localizada, y encuadrándose como un uso prohibido.-

Las actividades, instalaciones y construcciones de uso de suelo no admitido – no conforme, de acuerdo a la zonificación del ejido de General Pico, se regirán de acuerdo a las siguientes prescripciones:

- a) Mientras no se produzca el cese de actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.
- b) Cuando se produzca el cese de la actividad podrán habilitarse en ese inmueble únicamente actividades correspondientes a los rubros indicados en las planillas de Usos Admitidos.
- c) Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, se admitirán siempre que cuenten con la debida habilitación Municipal o hayan iniciado los trámites para su habilitación, conforme a la reglamentación anterior, en fecha previa a la puesta en vigencia de éste Código Urbano y que hayan sido culminados como máximo sesenta (60) días posteriores a la puesta en vigencia del mismo.
- d) No se autorizarán Planos de Ampliación o modificaciones de la estructura edilicia existente.
- e) Se autorizarán los planos que propongan modificaciones interiores tendientes a lograr una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, siempre que las mismas estén certificadas por profesional debidamente autorizado.
- f) Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, deberán ser debidamente notificados en cuanto a que sus instalaciones se encuentran en una zona no admitida por el nuevo código urbano, y dando un plazo, que variará entre cinco a veinte años, para la relocalización en zonas permitidas de acuerdo al presente código.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 41: USO NO ADMITIDO - NO CONSIGNADO:

Son todos aquellos usos que no figuran en la planilla de Usos Admitidos, los que no podrán ser resueltos por analogía, salvo en los casos de significativa similitud de características entre el uso solicitado con alguno de los usos consignados.

Ante la solicitud de un vecino para la localización en el Ejido de General Pico, de un uso no admitido - no consignado, la Autoridad de Aplicación del presente código urbano le requerirá al solicitante un estudio particularizado del mismo, luego, en base a los indicadores de calidad ambiental, emitirá dictamen asignando los grado de molestia de la actividad y lo elevará para su resolución al Concejo Deliberante.

Si la Autoridad de Aplicación considerara que tal uso debe incluirse en la planilla de Usos Admitidos, propiciará ante el Concejo Deliberante la sanción de la Ordenanza que posibilite su inclusión.-

ARTÍCULO 42: ESTABLECIMIENTOS CON USOS NO ADMITIDOS A LA FECHA DE PROMULGACIÓN DE ESTE CÓDIGO:

La Autoridad de Aplicación deberá notificar a los establecimientos con usos no admitidos, de tal circunstancia. En la misma se emplazará al titular de la habilitación comercial, para que en un plazo de 60 días corridos desde recibida la notificación, presente ante el Municipio toda aquella documentación que a su criterio fuera necesaria para la evaluación del tiempo de permanencia que se le podría otorgar y así determinar la fecha de traslado del mismo.

A tal fin, la Autoridad de Aplicación ponderará, entre otros, los siguientes ítems:

- a) Retiros de línea de edificación
- b) Retiro de linderos
- c) Estacionamiento vehicular (automóviles particulares) en Playa Descubierta
- d) Estacionamiento interno para motos y bicicletas
- e) Estacionamiento y maniobra (para camiones de carga y descarga)
- f) Grado de molestia y compromiso ambiental



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 43 - CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANIZABLE:

Efectuase la clasificación de los usos del Suelo Urbanizable de la Ciudad de General Pico, con el criterio de mixtura de actividades y sustentado en la búsqueda de la diversidad de los usos cotidianos, logrando un espacio donde convivan residencia, comercio, servicios e industrias de menor escala; de acuerdo al siguiente detalle:

1. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR;
2. USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR;
3. USO RESIDENCIAL CONJUNTOS HABITACIONALES;
4. USO COMERCIAL MINORISTA BÁSICO;
5. USO COMERCIAL MINORISTA ESPECIAL;
6. USO COMERCIAL MAYORISTA BÁSICO;
7. USO COMERCIAL MAYORISTA ESPECIAL;
8. USO COMERCIAL DEPÓSITO BÁSICO;
9. USO COMERCIAL DEPÓSITO ESPECIAL;
10. USO COMERCIAL EXCLUSIVO DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES;
11. USO SERVICIOS RECREATIVOS PARA ADULTOS;
12. USO SERVICIOS RECREATIVOS ESPECIALES;
13. USO SERVICIOS RECREATIVOS BÁSICOS;
14. USO SERVICIOS GASTRONÓMICOS;
15. USO SERVICIOS BÁSICOS A LA POBLACIÓN;
16. USO SERVICIOS BÁSICOS AL AUTOMOTOR;
17. USO SERVICIOS ESPECIALES AL AUTOMOTOR;
18. USO SERVICIOS ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE PEQUEÑO Y MEDIANO PORTE;
19. USO SERVICIO ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE GRAN PORTE;
20. USO SERVICIOS DE ALOJAMIENTO;
21. USO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL;
22. USO ADMINISTRATIVO FINANCIERO;
23. USO ADMINISTRATIVO PROFESIONAL;
24. USO EQUIPAMIENTO CULTURAL;
25. USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO;
26. USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL AGRUPADO;
27. USO PRODUCTIVO AISLADO
28. USO PRODUCTIVO VECINAL



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

- 29. USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL;
- 30. USOS ESPECIFICOS NO CONSIGNADOS;
- 31. USOS CONDICIONADOS para ACSE (Actividades Comerciales y de Servicios Especiales).-

ARTÍCULO 44: USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Es la vivienda unifamiliar o única unidad habitacional, emplazada en lote independiente, para permanencia y descanso de una familia.

Cumpliendo con los indicadores urbanísticos, podrá localizarse en un mismo predio junto con la vivienda unifamiliar una vivienda de servicio o caseros.-

ARTÍCULO 45: USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:

Es la vivienda Multifamiliar de dos (2) o más Unidades habitacionales emplazadas en un único lote, con estructura edilicia (parcial o total), accesos y/o pasos en común, pudiendo asimismo tener, o no, estacionamientos y servicios de infraestructura en común.

Además de infraestructura básica, deberá contar con desagües cloacales y agua corriente por red pública o servicio centralizado aprobado por Autoridad de Aplicación.-

ARTÍCULO 46: USO RESIDENCIAL DE CONJUNTOS HABITACIONALES:

Son aquellos emprendimientos habitacionales integrales constituidos por grupo de viviendas unifamiliares o multifamiliares emplazadas en un único lote; donde se ejecutará la totalidad de las obras de infraestructura necesarias y el equipamiento comunitario que sea requerido según cantidad de habitantes a localizar en él.-

ARTÍCULO 47: USO COMERCIAL MINORISTA BÁSICO:

Son las construcciones destinadas a la venta minorista de productos varios, con o sin espacios destinados a la exposición de los mismos. En este rubro se incluyen almacenes de venta bienes tangibles sin modificación de los mismos, como: carnicerías, zapaterías, ferreterías, vestimenta, galerías comerciales, autoservicios, supermercados, paseos de compras, ferias. Se incluyen además, locales que produzcan alimentos para la venta directa al público en mostrador. De este rubro se excluyen los comercios de productos explosivos, contaminantes, químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Se destacan las siguientes escalas de emprendimientos:

- a.- superficie cubierta total inferior o igual a 250 m²
- b.- superficie cubierta total superior a 250 m² e inferior o igual a 500 m²
- c.- superficie cubierta total superior a 500 m² e inferior a 750 m²
- d.- superficie cubierta igual o superior a los 750 m²

Los emprendimientos de escala b.- y c.- deberán incluir en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación en el predio; mientras que los del caso d.- deberán cumplimentar con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 48: USO COMERCIAL MINORISTA ESPECIAL:

Son aquellos emprendimientos dedicados a la comercialización minorista, con o sin espacios destinados a la exposición de los mismos, pero que presentan riesgos de molestias al entorno, por comercializar productos a granel en espacios abiertos o, aún siendo en espacios cerrados, existen riesgos de voladura de partículas. Se incluyen en esta tipología de Comercios Especiales a los corralones de materiales y a la compra – venta de materiales en desuso con destino a reciclado.-

En caso, que la superficie total del predio de implantación de éstos emprendimientos supere o sea igual a los 750 m², deberá incluirse en la presentación una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación; además de cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 49: USO COMERCIAL MAYORISTA BÁSICO:

Son aquellos emprendimientos con atención al público, dedicados a la Comercialización Mayorista de productos en general no perecederos, que además no tengan riesgo de explosión, no sean contaminantes, no incluyan productos químicos peligrosos, no presenten riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladuras de partículas, ruidos intensos o cualquier otro tipo de perturbación.

Se incluye, en esta tipología, la venta mayorista de productos de librería, almacén, perfumería, papelería, como así también la comercialización mayorista de productos perecederos únicamente cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.

Se destacan escalas de emprendimientos:

- a.- superficie cubierta total inferior o igual a 250 m²
- b.- superficie cubierta total superior a 250 m² e inferior a 750 m²
- c.- superficie cubierta total igual o superior a 750 m² y hasta 3.000 m²
- d.- superficie cubierta total superior a 3.000 m²

En los últimos dos casos, deberá incluirse en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación; y además cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 50: USO COMERCIAL MAYORISTA ESPECIAL:

Son aquellos emprendimientos de Venta Mayorista con atención al público, de productos perecederos o no, que pudieran tener riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de perturbaciones.

Deberán presentar descripción de las condiciones de mitigación que serán tenidas en cuenta a los efectos de evitar tales molestias o riesgos. En esta actividad se incluye entre otros, la venta mayorista de carnes blancas o rojas, frutas y verduras, maderas, productos químicos no peligrosos, pinturería, carbón a granel, leña a granel, frutos de mar.

Se destacan escalas de emprendimientos:

- a.- Superficie total cubierta inferior a 750 m²
- b.- Superficie cubierta total igual o superior a 750 m²

En el último caso, deberá incluirse en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación; además de cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 51: USO COMERCIAL DEPÓSITO BÁSICO:

Son aquellos establecimientos destinados al depósito de bienes tangibles, sin atención de cliente, con fines comerciales y exclusivamente para almacenaje; siempre que no tengan riesgo de explosión, no sean contaminantes, no incluyan productos químicos peligrosos o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos o cualquier otro tipo de molestias.-

Se incluyen los depósitos de productos de librería, almacén, perfumería, papelería; como así también de productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.

Se destacan escalas de emprendimientos:

- a.- Superficie cubierta total igual o inferior a 250 m²
- b.- Superficie cubierta total superior a 250 m² e inferior a 750 m²
- c.- Superficie cubierta total igual o superior a 750 m²

En el último caso deberán incluir en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación en el predio; y además cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE GRADO 02.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 52: USO COMERCIAL DEPÓSITO ESPECIAL:

Son los emprendimientos, sin atención de clientes, dedicados a la guarda en Depósito de productos perecederos o no, productos químicos, productos con riesgo de explosión, y/o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.

Se destacan escalas de emprendimientos:

- a.- superficie total cubierta inferior a 750 m²
- b.- superficie cubierta total igual o superior a 750 m² y hasta 6.000m²
- c.- superficie cubierta total superior a 6.000 m²

En los últimos dos casos, para la presentación se deberá incluir una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación en el predio; además de cumplir con todos requisitos exigidos en éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

En todos los casos, se deberán presentar las medidas de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos.-

ARTÍCULO 53: USO COMERCIAL EXCLUSIVO DEPÓSITO, EXPOSICIÓN Y VENTA DE AUTOMOTORES:

Son aquellos emprendimientos dedicados a la Exhibición, Comercialización y guarda en Depósito de Automóviles Nuevos y Usados en espacios cerrados ó abiertos.-

Será condición para la radicación de este tipo de emprendimientos que el local, lote o parcela destinado exclusivamente a la actividad posea una superficie mínima de 250m².-

Se destacan las siguientes escalas de emprendimientos:

- a.- superficie cubierta total afectada hasta 500 m²;
- b.- superficie cubierta total afectada de hasta 750 m²

Los Emprendimientos de ambas escalas deberán contar en el mismo inmueble con un área destinado a carga y descarga no exclusiva, estacionamientos y aspectos referidos a la accesibilidad y circulación.

En caso que los emprendimientos existentes, nuevos o a refaccionarse, superen la superficie total de 750 m² serán categorizados como ACSE GRADO 04 y deberán contar con Evaluación de Impacto Ambiental, área de carga y descarga exclusiva, estacionamientos, aspectos referidos a la accesibilidad y circulación en el predio; y cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 54: USO SERVICIOS RECREATIVOS PARA ADULTOS:

Son aquellos establecimientos dedicados a la recreación para adultos.

Se incluyen discotecas, café concert/pub, bares, confiterías-cafés y salones de té, salones de bailes, fiestas y agasajos, peñas, clubes y asociaciones y Bowlings.

Se destacan las siguientes escalas de emprendimientos:

- a.- superficie cubierta total igual o inferior a 250 m²;
- b.- superficie cubierta total superior a 250 m². En éste caso presentar memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y estacionamiento.-

ARTÍCULO 55: USO SERVICIOS RECREATIVOS ESPECIALES:

Son aquellos establecimientos dedicados al esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados.

Se incluyen Circos, Parques de Diversiones, Calesitas, Juegos infantiles, Salones de fiestas infantiles, Peloteros, Kartódromos, Skytepark.-

En todos los casos deberán presentar memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, seguridad y circulación en el predio.-

ARTÍCULO 56: USO SERVICIOS RECREATIVOS BÁSICOS:

Son aquellos emprendimientos de esparcimiento con juegos mecánicos, electrónicos y/o electromecánicos, distinguiéndose especialmente los que disponen de computadoras – consolas con juegos con capacidad de navegación por Internet. Se incluyen además las salas de billares y pools.

ARTÍCULO 57: USO SERVICIOS GASTRONÓMICOS:

Son aquellos establecimientos donde se elaboran y consumen alimentos y bebidas en locales destinado a tal fin.

Se incluyen bares, confiterías, cafés y salones de té, puestos de comidas rápidas, heladerías, parrillas, restaurantes, pizzerías.-

Deberán incluir en la presentación una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, seguridad y circulación en el predio, y en los casos en que los emprendimientos superen los 750 m² de superficie cubierta total, deberán cumplir además con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 58: USO SERVICIOS BÁSICOS A LA POBLACIÓN:

Son aquellos emprendimientos que prestan diversos servicios al hogar o a las personas .

Se incluyen los institutos de belleza, peluquería, lavaderos automáticos de ropa, reparación de artículos del hogar, remiseras, receptoría de servicios fúnebres (exclusivamente oficina administrativa), tintorería (con taller), servicios de repartos y encomiendas, receptoría de servicio volquetes (sin guarda de vehículos), servicios de internet, locutorios.

ARTÍCULO 59: USO SERVICIOS BÁSICOS AL AUTOMOTOR:

Son aquellos emprendimientos dedicados a la venta, colocación, instalación de accesorios, reparación de elementos eléctricos, y/o su instalación, relacionadas con las instalaciones electromecánicas de los vehículos; incluyéndose los establecimientos dedicados a la electricidad del automóvil, cambios de baterías, instalación/reparación de equipos de aire acondicionado, de equipos de audio, instalación/reparación de caños de escapes, instalación/reparación de equipos de GNC.-

Se aclara, que los servicios básicos al automotor se refieren a la venta de los insumos y a la instalación/reparación de los mismos y no a la venta de automotores.-

Las tareas se desarrollaran en espacios cerrados y de corresponder deberán estar insonorizados.-

Se destacan las siguientes escalas de emprendimientos:

- a.- superficie cubierta total hasta 100 m².-
- b.- superficie cubierta total superior a 100 m².

Cuando la superficie cubierta supere los 750 m²; deberá incluirse en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio; y además cumplir con todos los requisitos exigidos por este Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 60: USO SERVICIOS ESPECIALES AL AUTOMOTOR:

Son aquellos emprendimientos dedicados al servicio de mantenimiento de vehículos automotores, donde como consecuencia del servicio prestado se producen residuos, efluentes y otros elementos de descarte que deben tener tratamiento especial; incluyéndose los establecimientos dedicados a lubricentros, gomerías, lavadero de autos, alineación y balanceo, mecánica del automotor, carpintería, herrería, tornería, chapa y pintura del automotor.-

Deberá incluirse en la presentación, una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio y además cumplir



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

con todas las disposiciones obrantes en este código urbano para los establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 61: SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS DE PEQUEÑO Y MEDIANO PORTE:

Son aquellos locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de pequeño y mediano porte por sistema de fracción de tiempo.-

Se incluyen los establecimientos destinados a la guarda de Autos, camionetas, utilitarios, motos; bajo los siguientes parámetros mínimos:

Módulo mínimo de Estacionamiento Vehicular 12,50 m² (2.50 x 5.00) –

Módulo de motocicleta espacio mínimo 2,00 m² (1.00 x 2.00, medidas mínimas).-

Deberán incluir en la presentación una memoria descriptiva de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio; y si el inmueble/lote/parcela/predio fuese igual o superase los 750 m², deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por este Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 62: USO SERVICIOS ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS DE GRAN PORTE:

Son aquellos locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de gran porte. En caso de vehículos de transporte de pasajeros, tendrán los mismos requerimientos y serán de uso exclusivo para dichos vehículos.-

Se establecen los siguientes parámetros mínimos para los vehículos de gran porte:

- a.- Módulo Camión de Carga 40 m² (4.00 x 10.00, medidas mínimas) más el espacio de maniobra hasta la salida del predio;
- b.- Módulo Camión de Reparto 28 m² (4.00 x 7.00, medidas mínimas) más el espacio de maniobra hasta la salida del predio.

Todos los Establecimientos ACSE que requieran y dispongan de áreas de carga y descarga quedan **CONDICIONADOS** al Proyecto de Estaciones de Transferencia de Cargas previsto por el Plan Urbano, Ordenanza 59/11; quedando también incluidos en éste condicionamiento los establecimientos destinados a la guarda de camiones, maquinaria agrícola, maquinaria vial.-

ARTÍCULO 63: USO DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO:

Son aquellos establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos indeterminados. Se incluyen los Hospedajes, Residencias; Hoteles, Pensiones, Albergues Transitorios .-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 64: USO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL:

Son aquellas oficinas para organismos públicos, sedes o subsedes administrativas y de cobro de servicio de empresas privadas.

Se incluyen delegaciones administrativas de empresas de servicios públicos y/u organizaciones intermedias; servicios de comunicaciones por correo brindado por entes estatales o privados, servicios de Justicia dependientes de cualquier estamento del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, servicios del registro de las personas físicas o jurídicas, Registro Civil, Inspección General de Justicia, delegaciones de Empresas de Servicios Públicos (sin obrador ni depósito), delegaciones de Organismos Provinciales o Nacionales, sedes del Gobierno Municipal, sedes y subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresariales.

En la presentación deberán incluir aspectos de accesibilidad, circulación y esquema del desarrollo operativo del mismo.

Cuando la superficie total del inmueble sea de 750 m², o superior, deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE.-

ARTÍCULO 65: USO ADMINISTRATIVO FINANCIERO:

Está destinado a la localización de emprendimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos, y/o de gestión.-

Se incluyen los bancos, casas de cambio, cajas de crédito, gestorías, compañías financieras, compañías de seguros, cooperativas de créditos.

Se destacan las siguientes escalas de emprendimientos:

- a.- Superficie cubierta total igual o inferior a 300 m²
- b.- Superficie cubierta total superior a 300 m²

En la presentación deberán incluir aspectos de accesibilidad, circulación y esquema del desarrollo operativo del mismo.

Cuando la superficie total del inmueble sea de 750 m², o superior, deberá cumplir todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE .-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 66: USO ADMINISTRATIVO PROFESIONAL:

Son aquellos emprendimientos que desarrollan actividades administrativas profesionales, incluyéndose oficinas particulares, inmobiliarias, laboratorios de análisis clínicos, radiológicos, estudios de arquitectura, ingeniería, agrimensura, consultorios médicos, veterinarios, odontológicos, paramédicos, estudios contables, legales, escribanías.

Se incluyen además, aquellos considerados servicios de oficina, como construcción, consultoría, asesoramiento profesional, logística de transporte y/o turismo donde existe venta de bienes intangibles y aquellas oficinas de atención para servicios ambientales, como desinfección o pulverización, en las que existe venta de bienes intangibles.-

ARTÍCULO 67: USO EQUIPAMIENTO CULTURAL:

Son aquellos emprendimientos dedicados a la reunión de personas para la difusión, promoción, exposición y demostración de expresiones artísticas, educativas, científicas, intelectuales en ámbitos cerrados o no; incluyéndose academias, auditorium, cines, salas de exposiciones, galerías de arte, museos, teatros, salas de convenciones.

En la presentación deberán incluirse aspectos de accesibilidad, circulación y esquema del desarrollo operativo del mismo.

Cuando la superficie total del inmueble sea de 750 m², o superior, deberá cumplir todos los requisitos exigidos por éste Código para los Establecimientos considerados ACSE .-

ARTÍCULO 68: USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

Son aquellos emprendimientos dedicados a las actividades de esparcimiento a través del ejercicio del deporte, en lugares abiertos o cerrados.

Se incluyen estudios de danzas, gimnasios y natatorios.-

ARTÍCULO 69: USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL AGRUPADO:

Son los Polígonos Industriales y/o Plataformas Productivas con superficie menor a 20 hectáreas. Estarán destinados al uso PRODUCTIVO INDUSTRIAL AGRUPADO y en ellos se localizarán las actividades manufactureras y de servicios de pequeña, mediana y gran escala. Deberán estar dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de actividades de producción alimenticia, metalmecánica, carpinterías, químicas, textiles, plástica, entre otras.

Se encuadrarán en la totalidad de la normativa específica que pudiera encontrarse vigente para las características propias de la actividad que desarrollen.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Se incluyen en ésta categoría el Parque Apícola Provincial de General Pico, la Plataforma Productiva a constituir en predios de la ex Luna Hermanos, las Plantas de Acopio de Cereales, la Fabricación de Alimentos Balanceados, los Frigoríficos y los Molinos.-

ARTÍCULO 70: USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL AISLADO:

Es aquella actividad considerada peligrosa, atento a que su funcionamiento puede constituir un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población. Corresponde a las industrias con alto grado o nivel de complejidad.

No se permite su radicación en Suelo Urbano ni Periurbano. Deberán estar circundadas por cortinas forestales y localizadas fuera del Suelo de Protección Ambiental.-

ARTÍCULO 71: USO PRODUCTIVO VECINAL:

Son aquellas actividades consideradas "inocuas", porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes materiales. Corresponde a las industrias con bajo grado/nivel de complejidad, en un todo de acuerdo a las planillas de usos admitidos.

Se incluyen los talleres artesanales de elaboración de cerámica, alfarería, tapiz, marroquinería, tejeduría, talabartería y establecimientos que elaboran productos en forma manual que no requieren de la utilización de máquinas herramientas para producción en serie. Ocupan un máximo de 5 personas y utilizan un máximo 10 HP de potencia instalada .-

ARTÍCULO 72: USO PRODUCTIVO INDUSTRIAL:

Es aquella industria de pequeña escala con bajo grado o nivel de complejidad. Considerada "incómoda" o molesta, porque su funcionamiento constituye una perturbación para la seguridad, salubridad e higiene de la población, pero con reducido riesgo de ocasionar daños a sus bienes materiales.

A los efectos de aplicación del Código Urbano, preferentemente deberán estar localizadas en el Parque de Actividades Económicas o en Polígono Consolidado (PC1).-

ARTÍCULO 73: USO ESPECÍFICO NO CONSIGNADO:

Son los establecimientos destinados al uso de transporte terrestre o aéreo, de las comunicaciones, a la producción o transmisión de energía, a la defensa, a la seguridad, a la instalación de equipamientos comunitarios, de servicios o infraestructuras.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

Se considera, como principio, que el uso específico no consignado es un Uso Específico Admisible en todo el territorio de la ciudad de General Pico, por lo tanto su aptitud deberá ser resuelta por la Autoridad de Aplicación, con facultad de convocar al Consejo Consultivo de Planificación Urbana para emitir dictamen sobre su admisibilidad y condiciones de localización y funcionamiento en cada caso particular.

Se establecen condiciones mínimas a ser respetadas, por la Autoridad de Aplicación, en la evaluación de los emprendimientos que a continuación se detallan:

Equipamiento Educativo: Se admitirán en todas las Unidades Territoriales, excepto en Suelo Industrial o en Unidades de Restricción; y siempre que cuenten con un análisis del entorno, demostrativo de que no existen usos localizados que puedan afectar al emprendimiento, ya sea por molestias o por otros posibles riesgos.

Equipamiento para la Salud: Deberán analizarse aspectos relacionados a su accesibilidad, al estacionamiento disponible y al impacto en la circulación, ello en todo su entorno y conforme a la escala del emprendimiento. El análisis del entorno deberá demostrar que no existen usos localizados que puedan afectar al emprendimiento, ya sea por molestias o por otros posibles riesgos.

Se incluyen hospitales, clínicas, sanatorios, centros dedicados al tratamiento y recuperación de personas con discapacidad, adicciones, geriátricos, hogares de ancianos o niños.

En el Polígono Industrial Planificado solo se admitirán postas sanitarias o sanatorios de primeros auxilios, sin internación.-

Antenas de Telecomunicaciones: Se priorizará la localización en zonas de baja consolidación urbana, en predios de dimensiones tales que garanticen la mayor distancia posible a los ejes medianeros desde la estructura soporte. De proponerse en zonas consolidadas, el solicitante deberá demostrar la necesidad técnica de la localización propuesta y el radio máximo de limitación de alejamiento, exponiendo con carácter técnico sustentado la única posibilidad de servicio o de ampliación del mismo. De proponerse en el Nodo Central Urbano (Microcentro, Macrocentro y Sub-centro) se priorizará la localización en edificios en altura, evitando la contaminación visual y posibles perturbaciones al entorno.

Plantas transformadoras de energía: Se priorizará la localización en zonas de baja densidad muy poco consolidadas y en predios de dimensiones que garanticen retiros de ejes medianeros, de forma tal de evitar molestias a predios vecinos. Preferentemente deberán instalarse en zonas industriales.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

En todos los casos deberá presentar estudio de Impacto Ambiental. No se admitirá el tendido de cableado aéreo de alta tensión o media tensión para distribución en área urbana a excepción de aquellas que deban localizarse en enlaces de redes existentes dentro del Suelo Consolidado.

Plantas de tratamiento de líquidos cloacales: Se priorizará la localización en zonas de baja densidad muy poco consolidadas y en predios de dimensiones que garanticen retiros de ejes medianeros, de forma tal de evitar molestias a predios vecinos.

Preferentemente deberán instalarse en zonas industriales.

Deberán presentar estudio de Impacto Ambiental a excepción de aquellas plantas de tratamiento que se localicen dentro de Urbanizaciones Cerradas o de Propuestas Integrales.

Deben mantener forestación en los límites del predio.

Plantas de Reciclado de Residuos Domiciliarios: Se priorizará la localización en Suelo Industrial, zonas de baja densidad y poco consolidadas. Deberán analizarse: la accesibilidad, circulación de vehículos y las probables molestias al entorno, debiendo presentar, para su evaluación, los programas de mitigación que correspondan. Se requerirá Informe de Impacto Ambiental.

Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos: Deberán localizarse fuera del Suelo Urbano, en Suelo Rural.

Deberá analizarse accesibilidad y circulación de vehículos.

Deberán presentar un Informe de Impacto Ambiental.-

Plantas de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos

Cementerios: No se admitirán nuevos establecimientos en Suelo Urbano, priorizándose sus localizaciones en Suelo Periurbano, con frente a rutas y circunscriptos por calles públicas.

Se deberá presentar Estudio de Impacto Ambiental.

Se incluyen en este apartado los Crematorios, los que prioritariamente se localizaran dentro de los cementerios, incluyendo los ya existentes. También deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental.-

Estaciones Intermodales de Transporte de Pasajeros: En virtud de las características y de los requerimientos de otros usos complementarios, en especial comerciales y/o de servicios que no pueden preverse, se



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

considerarán como Producto Urbanístico dentro del programa del Proyecto del Plan Urbano "Sistema Multimodal de transporte de Personas" que definirá su localización.

Salas Velatorias: Se priorizará la localización en zonas de baja densidad y poco consolidadas.

Deberá contar con una superficie cubierta mínima de 300 m², debiendo también analizarse la accesibilidad, la circulación de vehículos y las probables molestias al entorno. Para su evaluación, deberán presentarse los programas de mitigación que correspondan.-

Salón de Usos Múltiples: En virtud de los múltiples usos que pueden tener este tipo de emprendimiento y a efectos de determinar su factibilidad de localización, la Autoridad de Aplicación deberá evaluar, en principio, la actividad principal, informando al titular que las distintas actividades, anexas a la principal, que pretenda desarrollar, quedarán sujetas a la autorización Municipal que previamente deberá ser requerida.-

ARTÍCULO 74: USOS CONDICIONADOS DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS (ACSE):

Son aquellos emprendimientos dedicados a Actividades Comerciales y de Servicios Especiales (ACSE) cuya superficie (cubierta y/o descubierta) de uso específico de la actividad, sea igual o superior a 750 m² y todo aquel otro emprendimiento que, independientemente de su superficie, sea considerado como ACSE por la Autoridad de Aplicación en base a los siguientes parámetros: movimiento de público asistente, movimiento vehicular de particulares, capacidad de estacionamiento, capacidad de maniobra para carga y descarga, infraestructura pública afectada, y/o situación medioambiental considerada.

ARTÍCULO 75: CATEGORIAS DE GRADO ACSE.-

Se distinguen cinco (5) categorías de grados ACSE a saber:

- a) **ACSE GRADO 01:** Se incluyen en este grado los emprendimientos destinados al rubro administrativo, financiero, comercial general, de alimentos y los establecimientos destinados a la exposición y venta de automotores. Comprende los centros de ocio y consumo como Supermercados, Hipermercados, Shoppings, Centros de compras; además de todos aquellos que pudiera considerar la Autoridad de Aplicación.-
- b) **ACSE GRADO 02:** Se incluyen en este grado los emprendimientos destinados al rubro Depósitos, basado en la movilidad de Unidades de gran porte. Comprende los aserraderos, madereras, corralones de materiales,



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

mayoristas de alimentos y bebidas, depósitos varios; además de todos aquellos que pudiera considerar la Autoridad de Aplicación.-

- c) ACSE GRADO 03:** Se incluyen en este grado los emprendimientos destinados al rubro Espectáculos Públicos: Comprende los cines, teatros, discotecas, locales de culto, clubes deportivos, centros culturales y sociales, auditorios; además de todos aquellos que pudiera considerar la Autoridad de Aplicación.-
- d) ACSE GRADO 04:** Se incluye en este grado los emprendimientos destinados al rubro Servicios Especiales al Automotor, Estaciones de Servicios, Agroservices, Maquinarias y Camiones; además de todos aquellos que pudiera considerar la Autoridad de Aplicación.-
- e) ACSE GRADO 05:** Se incluyen en este grado los emprendimientos cuya actividad comercial y de servicio esté destinada al rubro Comercio y Servicio de Productos Peligrosos o Condicionados. Comprende a los depósitos de agroquímicos, plaguicidas, fungicidas, herbicida; además de todos aquellos que pudiera considerar la Autoridad de Aplicación.-

ARTÍCULO 76: PARÁMETROS DE EVALUACIÓN ACSE:

A los fines de considerar un establecimiento como ACSE se tendrá en cuenta la magnitud y la superficie cubierta en relación al volumen total de público, a recibir durante el horario de apertura. Se evaluará, además, el movimiento de vehículos de carga y descarga que se genere por la actividad.

A los efectos de determinar el grado de impacto se considerará la situación más desfavorable que resulte de los cuatro parámetros analizados:

PARAMETRO IMPACTO	SUPERFICIE CUBIERTA+DESCUB. (m2)	PUBLICO	VEHICULOS PARTICULARES	VEHICULOS CARGA / DESCARGA
BAJO	HASTA 1.000	Hasta 300 personas	Hasta 25 unidades	Hasta 2 camiones
MEDIO	1.000 - 3.000	Entre 300 y 1.000 personas	Entre 25 y 100 unidades	Hasta 4 camiones
ALTO	Superior a 3.000	Superior a 1.000 personas	Superior a 100 unidades	Superior 4 camiones



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 77: REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN ACSE:

Será obligatorio que el lugar donde se pretenda localizar un establecimiento ACSE cuente con los siguientes servicios:

- a- Desagüe Cloacal, con Planta Depuradora de Efluentes si ésta fuese requerida por las características de la actividad,
- b- Agua potable y/ o Agua de Servicio c/perforación propia,
- c- Red de energía eléctrica con Estación Transformadora si fuese requerida,
- d- Red de gas natural,
- e- Red de alumbrado público (en los frentes del predio),
- f- Veredas Municipales reglamentarias,
- g- Forestación en vía pública (en los frentes del predio),
- h- Soluciones de pavimento hasta llegar a vías ya pavimentadas.-

Deberán respetar los Usos por Corredores y alineamientos que establece el presente Código Urbano, para atenuar las molestias y evitar toda tipo de perturbación a linderos y/o habitantes de la zona, a causa, entre otros agentes, de ruidos molestos, afluencia de público, tránsito vehicular excesivo, carga y descarga de mercaderías, efluentes de todo tipo.

Deberán constituir:

- RETIROS DE LINEA DE EDIFICACIÓN mínimo 6,00 metros.,
- RETIRO DE LINDEROS mínimo 4,00 metros.,
- ESTACIONAMIENTO VEHICULAR (automóviles particulares)

ARTÍCULO 78: REQUISITOS EXCLUSIVOS PARA ACSE 01.-

A los efectos de evaluar la localización de un establecimiento ACSE Grado 01 se tendrán en cuenta los siguientes requisitos exclusivos de estacionamiento interno a saber:

- Hasta 1000 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar una capacidad de estacionamiento para 25 vehículos automotores;
- De 1.000 a 2.000 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 30 vehículos automotores;
- De 2.000 a 2.500 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 35 vehículos automotores;



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

- De 2.500 a 3.000 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 40 vehículos automotores;
- De 3.000 a 3.500 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 45 vehículos automotores;
- De 3.500 a 4.000 metros cuadrados de superficie cubierta edificada deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 50 vehículos automotores;
- De 4.000 metros cuadrados de superficie edificada en adelante deberán contar con una capacidad de estacionamiento para 50 vehículos automotores, adicionándose 10 espacios más por cada 500 metros cuadrados o fracción de incremento en la superficie edificada.-

Al considerar el estacionamiento interno para MOTOS Y BICICLETAS se tendrá en cuenta que los espacios serán equivalentes al doble de unidades que los previstos para unidades de vehículos automotores particulares.-

Al considerar el estacionamiento interno de TAXIS Y/O REMISSES se tendrá en cuenta que deberá contar con una disponibilidad para tres vehículos.-

Al considerar la PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y MANIOBRA PARA CAMIONES se tendrá en cuenta una disponibilidad interna equivalente a 2 módulos camión como mínimo (40 m² cada uno); reservándose la Autoridad de Aplicación la posibilidad de exigir un mayor número de módulos.-

ARTÍCULO 79: REQUISITOS EXCLUSIVOS PARA ACSE 02:

A los efectos de evaluar la localización de un establecimiento ACSE Grado 02 se tendrá en cuenta que la playa de estacionamiento y maniobra para camiones posea una disponibilidad interna equivalente a 2 módulos camión como mínimo (40 m² cada uno); reservándose la Autoridad de Aplicación la posibilidad de exigir un mayor número de módulos .-

ARTÍCULO 80: REQUISITO EXCLUSIVO PARA ACSE 04:

A los efectos de evaluar la localización de un establecimiento ACSE Grado 04, se tendrá en cuenta que las parcelas tengan una superficie mínima de 900 m² con un ancho mínimo de 25 metros de frente a la vía pública.-

ARTÍCULO 81: REQUISITO EXCLUSIVO PARA ACSE 05:

A los efectos de evaluar la localización un establecimiento ACSE Grado 05 se tendrá en cuenta que la playa de estacionamiento y maniobra de camiones cuente con



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

una disponibilidad interna equivalente a 2 módulos camión como mínimo (40 m² cada uno); reservándose la Autoridad de Aplicación la posibilidad de exigir un mayor número de módulos .-

CAPÍTULO SEGUNDO - URBANIZACION DEL SUELO

ARTÍCULO 82: CRITERIOS GENERALES:

Todo proyecto de fraccionamiento, loteo o subdivisión de suelo urbano y/o periurbano estará sujeto a las disposiciones establecidas en el presente Código Urbano, al Plan Urbano vigente según Ordenanza. N° 59/11 y al Programa Anual de Ampliación Urbana; quedando condicionada su autorización en base al grado de servicios básicos alcanzados por el Suelo Urbanizable.

Se definen como servicios básicos de provisión obligatoria y prioritaria los siguientes:

Nivelación de Suelo, Traza y Apertura de Calles, Red de Energía Eléctrica Subterránea, Escurrimiento Pluvial.

Sin perjuicio de lo expresado, la autoridad de aplicación queda facultada a solicitar al/los propietarios del suelo a urbanizar, y/o al urbanizador, las factibilidades correspondientes a Redes de Efluentes Cloacales, Gas Natural y Agua Potable.-

ARTÍCULO 83: AMPLIACIÓN URBANA:

Dispóngase que, en base al Ordenamiento del Territorio Municipal establecido la Sección I - Capítulo III, el Municipio y las Empresas prestatarias de servicio deberán presentar anualmente el respectivo PROGRAMA DE AMPLIACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA de General Pico para garantizar la optimización de los mismos en Suelo Urbano, consistentes en Red Cloacal, Escurrimiento Pluvial, Agua Potable, Gas Natural, Alumbrado Público y Transporte Público. Se deberán contemplar las disposiciones de la Ordenanza N° 96/99 de Infraestructura Subterránea.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 84: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PROCEDIMIENTO:

A partir de la entrada en vigencia del presente Código, se establece que el procedimiento para obtener autorización a proyectos de urbanización se efectuará en dos etapas, una tendiente a obtener el visado previo y la otra a obtener la autorización definitiva.-

ARTÍCULO 85: VISADO PREVIO:

Para obtener el visado de un proyecto de urbanización, el titular registral y el profesional actuante deberán presentar la documentación, suscripta por ambos, que a continuación se detalla:

- a. Proyecto de Loteo,
- b. Proyecto Altimétrico con Desagües Pluviales hasta disposición final,
- c. Proyecto de Distribución Energía Eléctrica,
- d. Factibilidades de Provisión de Servicios de Agua Potable, de Desagüe Cloacal, y de Red de Gas Natural.-
- e. Cronograma de ejecución de obras de infraestructura,
- f. Certificado que documente la propiedad dominial del bien.

La Autoridad de Aplicación queda autorizada a solicitar toda otra documentación que estime oportuno considerar como por ejemplo un Estudio de Impacto Ambiental.

El visado previo conservará su validez por el término de 24 (veinticuatro) meses contados a partir de la fecha que fuera otorgado.-

ARTÍCULO 86: AUTORIZACIÓN:

Efectuada la verificación de que han sido correctamente ejecutados las obras correspondientes a los Proyectos Ejecutivos anteriormente visados, en lo que respecta a los Servicios Básicos de Nivelación de Suelo, Traza y Apertura de Calles, Red de Energía Eléctrica y Escurrimiento Pluvial, la Autoridad de Aplicación extenderá la correspondiente Autorización.

A los fines de obtener la Autorización del Proyecto de Urbanización, el solicitante deberá presentar indefectiblemente la siguiente documentación:

- a. Título de propiedad del inmueble;
- b. Certificado extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble en el que conste titularidad y condiciones de dominio;
- c. libre deuda inmobiliario;
- d. libre deuda municipal;
- e. Toda otra documentación que la Autoridad de Aplicación considere oportuna evaluar.

En ningún caso, la Autoridad de Aplicación, podrá otorgar autorización si el visado previo hubiese perdido vigencia.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 87: APERTURA DE CALLES:

Cuando se produzca la creación de una o más calles, éstas deberán trazarse de acuerdo con las funciones que desempeñen y teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables. Se respetará la prolongación de la traza actual cuando se trate de Vías de la Red Primaria, las que tendrán un ancho mínimo de 20 metros. (13 m de calzada y 3,50 mts. para cada una de las veredas).

Para los casos de urbanizaciones especiales, la Autoridad de Aplicación, fijará las dimensiones mínimas, siendo obligatoria, en los casos de continuidad de calles existentes más anchas, avenidas o tramos de la Red Troncal, mantener las dimensiones de las mismas.

Para casos de calles interiores de conjuntos residenciales, se admitirán calles de ancho mínimo de 12 metros (8 m de calzada y 2 m para cada una de las veredas). Las que se proyecten con anchos mayores a 12 metros tendrán veredas de un ancho equivalente al 15 % del ancho de la misma.

Todas las calles que fuera necesario abrir deberán ser mejoradas, marcándose el ancho de calzada y veredas. Será obligación del propietario realizar previamente todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas, las pendientes, perfiles y cotas del proyecto aprobado o de acuerdo a lo que especifique la Autoridad de Aplicación.-

ARTÍCULO 88: AMANANZANAMIENTOS:

Las propuestas de los nuevos amanzanamientos deberán integrarse, armónicamente, a la trama de las zonas circundantes, no siendo obligatorio mantener la cuadrícula tradicional, excepto con las vías de circulación principal (primarias y secundarias).

El lado mínimo sobre la vía de circulación secundaria será de cincuenta metros (50 mts.) y no más de doscientos metros (200 mts.) sobre la vía de circulación primaria.

La aplicación de este artículo está referida a todos los casos de subdivisión que afecten a superficies iguales o mayores a una hectárea (1 ha).-

ARTÍCULO 89: PARCELAMIENTO DE TERRENOS:

Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso directo a la vía pública. Sólo se permitirá su creación cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen un inconveniente en la solución urbanística. La parcela remanente deberá respetar la superficie mínima establecida para la zona.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 90: SUBDIVISIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS:

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 las dimensiones mínimas de los lotes admitidos en la Unidad Territorial.-

ARTÍCULO 91: EXCEPCIONES:

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la Unidad Territorial en que se emplacen, únicamente con el fin de anexarlas a lotes linderos y cuando la operación tenga por objeto:

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

ARTÍCULO 92: DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS:

Las parcelas se dispondrán de tal modo que, en lo posible, las líneas divisorias laterales (Ejes Medianeros) se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal (L.M.) de la Manzana, o bien, en los casos de curvas, coincidan con el radio de las mismas.

Las parcelas que se creen en forma irregular deberán admitir, en su interior, la inscripción de una figura regular con la superficie mínima de la parcela reglamentaria para la Unidad Territorial en que se encuentra localizada.-

ARTÍCULO 93: REQUISITOS OBLIGATORIOS QUE DEBERAN CONTENER LAS PUBLICIDADES DE VENTA DE LOTES:

Será obligatorio exhibir en las publicidades de venta de lotes, el N° de Expediente, la fecha en que fue aprobada la subdivisión y el carácter Urbanístico del Territorio de acuerdo a la posibilidad de uso que por la zonificación resulta admisible.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo dará lugar a que el Municipio aplique las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes, urbanizadores y/o propietarios, en las formas previstas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

ARTÍCULO 94: CESIONES:

Al crear o ampliar (lotear/subdividir) núcleos urbanos, áreas y zonas cuya parcela de origen (o sumatorias de parcelas de origen que se puedan unificar) posean una superficie igual o mayor a una hectárea (1 ha), el/los urbanizador/es ó propietario/s de los predios involucrados, deberán ceder al Municipio, sin cargo alguno, una fracción del terreno intervenido, en una superficie equivalente al 15% de la superficie total de origen.

Las cesiones aquí previstas, se realizarán solo en la primera oportunidad en que sea intervenido el inmueble con destino a un proyecto urbanístico. Por lo tanto, una vez efectuadas las referidas cesiones, quedarán eximidos de esta obligación los inmuebles resultantes, ante futuras posibles intervenciones.

Las cesiones anteriormente detalladas serán adicionales a los espacios circulatorios (calles) que resulten del proyecto de loteo.-

ARTÍCULO 95*: DESTINO DE LAS TIERRAS CEDIDAS:

Dispóngase la incorporación de las tierras cedidas a un Fondo de Desarrollo Urbano. Las cesiones tendrán destino de uso en las siguientes proporciones:

ÁREA VERDE: 5% de la superficie de la parcela de origen.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: 5% de la superficie de la parcela de origen.

LIBRE DISPONIBILIDAD: 5% de la superficie de la parcela de origen.

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las tierras cedidas para los usos: áreas verdes y equipamiento comunitario, las que serán registradas con el destino afectado.

ARTÍCULO 96: CESIÓN DE TIERRA PARA CALLE:

Deberán cederse al patrimonio Municipal los espacios circulatorios proyectados y/o materializados, los cuales deberán responder al Plan Urbano y serán aprobados por las oficinas técnicas correspondientes (Municipales y/o Provinciales), debiendo respetar los anchos determinados por el presente Código Urbano y demás Leyes vigentes.-

----- **ARTÍCULO 95*:** POR MEDIO DE **ORDZA. Nº 85/14**, SE FACULTA A LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN A RESOLVER EN FORMA DIRECTA LA OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS INTEGRALES TENDIENTES A RESOLVER SITUACIONES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL, EXIMIENDO DE LA CESIÓN DE TIERRAS CON DESTINO "LIBRE DISPONIBILIDAD", CON LA CONDICIÓN DE SER DESTINADAS A CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES BAJO LA MISMA OPERATORIA.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 97: CESIÓN DE PARCELA DE SUPERFICIE MÍNIMA:

Cuando por cálculo porcentual resultara que la cesión que correspondiera no alcanzara a la superficie mínima de la parcela exigida para la Unidad Territorial en que se encuentra emplazado, entonces deberá cederse una (1) parcela de superficie no inferior a la establecida en esa Unidad Territorial, la que tendrá libre disponibilidad de uso.-

ARTÍCULO 98: CESIÓN DEL 5% EN SUBDIVISIONES DE SUELO INDUSTRIAL:

Toda subdivisión de predios pertenecientes al Suelo Industrial dará lugar a la cesión del (5%) cinco por ciento de la superficie de la misma. Éste suelo tendrá destino de reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial y se constituirá en forma adicional a la cesión de calles. Si la reserva resultare menor a la parcela mínima admitida para la Unidad Territorial de emplazamiento, la cesión no será exigida.

ARTÍCULO 99: RESERVA DE SUELO MUNICIPAL:

El suelo obtenido por las cesiones precedentes (a excepción de las calles), además de los terrenos ya existentes como parte del patrimonio Municipal, más los que se incorporen por donaciones, daciones de pago o por cualquier otro motivo, con o sin cargo, constituirán el Fondo de Desarrollo Urbano, cuyo destino será administrado por el Ente Municipal de Tierra y Vivienda.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCIÓN IV

DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO PRIMERO- POLÍTICA URBANA

ARTÍCULO 100: OTROS INSTRUMENTOS:

Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a la aplicación de instrumentos complementarios a éste Código para la gestión y ejecución del Desarrollo Urbano como política urbana transformadora, los que estarán orientados a:

- a. El fortalecimiento del rol del estado Municipal;*
- b. La sostenibilidad ambiental;*
- c. La reducción de la exclusión socio - territorial*

ARTÍCULO 101: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN:

Son considerados instrumentos de planificación en la Gestión de la Política Urbana en la ciudad de General Pico los siguientes:

- a. El Plan Urbano aprobado por Ordenanza 59/11, que expresa los lineamientos de la política de desarrollo territorial de la ciudad, a través de Operaciones Estructurales, Líneas de Actuación, Programas y Proyectos, con la finalidad de promover y ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana.
- b. El presente Código Urbano;
- c. Ordenanza 139/97 - Viviendas Agrupadas;
- d. Ordenanza 24/99 - Interés Municipal y Componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico;
- e. Ord. 183/06 - Remiseras en Microcentro;
- f. Ord. 32/07 - Premios para Establecimientos Educativos;
- g. Ord. 209/08 - Área Especial Vivero Pampeano;
- h. Ord. 229/08 - Urbanización Trisquelia;
- i. Ord. 185/09 - Productos Fitosanitarios Zona de Resguardo Ambiental;
- j. Los Planes Especiales, Planes Directores y Planes de Detalle, que complementen el Plan Urbano.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 102: INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO:

Son considerados instrumentos de promoción y desarrollo en la Gestión de Política Urbana en la ciudad de General Pico:

- a. Convenios urbanísticos de planeamiento, acuerdos entre el Municipio y otras organizaciones gubernamentales o particulares, para estrategias, objetivos, planes o proyectos que signifiquen modificaciones a la legislación urbanística.
- b. Corporaciones y/o empresas públicas, figura que incluye diversas modalidades de gestión relacionadas con la administración pública con participación de entidades intermedias.
- c. La reserva de suelo de propiedad Municipal. Su constitución supone poner en valor los activos físicos del gobierno local y disponer de suelo para concretar los proyectos del Plan Urbano, participar en las rentas urbanas que se generen por dichas intervenciones y constituir reserva física o financiera de carácter estratégico para el desarrollo urbano de General Pico.
- d. Los Premios de Incentivo: mecanismo que busca incentivar la mejor configuración de la ciudad a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que desarrollen programas y acciones de gran compromiso con el espacio público.
- e. La legislación que promueva la aplicación progresiva de tributos a fin de desalentar la retención de tierras por parte de propietarios con capacidad económica especulativa.

ARTÍCULO 103: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO:

Son considerados instrumentos de financiamiento en la Gestión de Política Urbana de la ciudad de General Pico:

- a. Fondo de Desarrollo Urbano (FDU): como instrumento de gestión urbanística que dispondrá la Municipalidad de General Pico para actuar en la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto y con el propósito de un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto. El FDU se conformará con la Compensación por el uso de Indicadores Urbanísticos Diferenciales, las Compensaciones por Convenio Urbanístico en Unidades Territoriales de Reserva y/o Especiales, Cesiones por Subdivisiones, Donaciones o Legados. Además, el FDU contará anualmente con partidas presupuestarias tradicionales y aquellas que



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

puedan provenir de la aplicación de algunos de los siguientes mecanismos: Captación de Plusvalías Urbanas y Generación de Subsidios Cruzados, los cuales se fijarán mediante Ordenanza Fiscal y Tarifaria.-

- b. Destino de los fondos: Los recursos afectados al FDU podrán ser utilizados, entre otros, para adquisición de tierra con destino al espacio público, equipamientos, vivienda en áreas deficitarias o de interés social; o para ejecución de Obras de infraestructuras;
- c. Compensación por uso de Indicadores urbanísticos diferenciales; entendiéndose por Indicador Urbanístico Diferencial (IUD) a las alturas de edificación y superficies construidas, que pudieran ser permitidas por encima de la Altura Base de Edificación (ABE) o sobrepasando el FOS o el FOT admitido.

Los IUD serán otorgados mediante Ordenanza del Concejo Deliberante siempre que éste lo considere plenamente justificado, y si previamente contara con viabilidad técnica de parte de la Autoridad de Aplicación. EL uso del IUD será oneroso. Se establece para este caso, el pago de una compensación por el uso del mismo, la que representará el 15% del valor de la construcción fijado por Ordenanza Fiscal y Tarifaria por m² para la tipología de edificación proyectada, y multiplicada por la superficie que el Indicador permite exceder en la construcción.-

ARTÍCULO 104: INSTRUMENTOS DE REDISTRIBUCIÓN DE COSTOS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO:

Son considerados instrumentos de redistribución de costos y beneficios en la Gestión de Política Urbana en la ciudad de General Pico las siguientes áreas:

- a. Áreas Especiales de Desarrollo Prioritario: son aquellos sectores o inmuebles que estando vacantes o subutilizados deben ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación. De esta forma la declaración como Área Especial de Desarrollo Prioritario afectará a las parcelas baldías y a las de edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar, aplicando una sobre tasa o impuesto que contribuya a cohibir el uso especulativo del suelo urbano por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública, controlando así la extensión indefinida de la ciudad y tendiendo al modelo de ciudad compacta.

Según éste Código Urbano se establecen las siguientes Áreas de Proyecto Especial: POLÍGONO DE RENOVACIÓN NORESTE – EX MOLINO FÉNIX – EX VIVERO PAMPEANO de JUAN WILLIAMSON - BARRIO UNIVERSITARIO - POLÍGONO QUINQUELA MARTIN



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

- b. Suelo creado y transferencia de derechos de construcción para la liberación de áreas donde el PLAN URBANO proyecta realizar algún programa social o reconocer las cargas urbanísticas que pesan sobre inmuebles protegidos por su carácter patrimonial. Permite una mayor capacidad constructiva contra pago de dinero a ser utilizado para fines previamente establecidos, logrando constituir un fondo destinado a programas que el gobierno local, de otra manera, dificultosamente podría financiar.-

ARTÍCULO 105: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Son considerados instrumentos de participación ciudadana en la Gestión de Política de Desarrollo Urbano de la ciudad de General Pico:

- a. Consejo Consultivo de Planificación Urbana,
- b. Foros de Políticas urbanas
- c. Audiencias Públicas temáticas o de requisitoria ciudadana,
- d. Consejo Consultivo del Patrimonio.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

CAPÍTULO SEGUNDO

PROTECCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 106: PRESERVACIÓN Y REFUNCIONALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO:

El Departamento Ejecutivo Municipal queda autorizado, a partir de la Promulgación del presente Código Urbano, a la generación de un Fondo Comunitario Especial de INMUEBLES PROTEGIDOS URBANÍSTICAMENTE que será destinado a proteger a todos los inmuebles catalogados en el presente Código de toda intervención, daño y/o destrucción, con una Tasa Comunitaria a crearse.

ARTÍCULO 107: BIENES INMUEBLES COMPONENTES DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO:

Se declaran integrantes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de la ciudad de General Pico, los siguientes bienes inmuebles:

- 1.- "Chalet de los Ingleses":** Inmueble de 4.984,00 m², sito calle 25 entre 4 y 12, Parcela 2, Manzana 31, Radio "i", Circunscripción I.
- 2.- "Oficinas de tráfico FFCC":** Inmueble de 5.978,50 m²; sito en calle 30 e/21 y Vías del FFCC, Parcelas 1, 2 y 3, Manzana 15, Radio "j", Circunscr. I.
- 3.- "Club Social":** Inmueble de 750,00 m², sito en calle 15 e/22 y 24, Parcela 12, Manzana 88, Radio "e", Circunscripción I.
- 4.- "Estación Central del Ferrocarril":** sito en calle 19 e/20 y 22, parte de Parcela 2, Quinta 9A, Radio "i", Circunscripción I.
- 5.- "Agencia del Banco Nación":** Inmueble de 1280,00 m², sito en calle 15 esq. 22, Parcela 6, Manzana 87, Radio "e", Circunscripción I.
- 6.- "Seccional Primera de Policía":** Inmueble de 700,00 m², sito en calle 9 N° 748, Parcela 29, Manzana 61, Radio "e", Circunscripción I.
- 7.- "Colegio Nuestra Señora":** Inmueble de 700,00 m², sito en calle 26 N° 755, Parcela 4, Manzana 97, Radio "d", Circunscripción I – (Residencia Original de la Familia del Sr. Santiago Lagrange).



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

- 8.- ex "Club Privado":** Inmueble de 750,00 m², sito en calle 24 e/17 y 19, Parcela 13, Manzana 1, Radio "j", Circunscripción I.
- 9.- ex "Vivero Pampeano":** Inmueble de 4,8 Has., sito en calle 10 e/ 1 y 101, Quinta 05, Radio "f", Circunscripción I.
- 10.- ex "Restaurante El Júpiter":** Inmueble de 460,25 m² donde funcionó desde 1921 el Restaurante de la Familia Natal, sito en calle 22 N° 739, designado catastralmente como Parcela 3, Manzana 90, Radio "e", Circ. I.
- 11.- ex "Residencia de la Familia Castro":** Inmueble de 700,00 m², sito en calle 20 N° 758, Parcela 19, Manzana 90, Radio "e", Circunscripción I.
- 12.-** Inmueble de 199,90 m² donde funciona **"Electricidad Violo"**, sito en calle 20 esq. 19, Parcela 31, Manzana 6, Radio "i", Circunscripción I.
- 13.- ex "Residencia de la Familia Fidel Martín",** Inmueble de 142,00 m², sito en calle 24 esq. 11, Parcela 9, Manzana 72, Radio "e", Circuncsc. I.
- 14.- "Antigua Vinería":** Inmueble de 1155,93 m² donde se encuentra emplazada una Residencia Particular, antigua vinería y sede gremial UPCN, sito en Calle 25 N° 729, Parcela 25, Manzana 29, Radio "i", Circuncsc. I.
- 15.- Edificio Sede de la "Unión Ferroviaria":** Inmueble de 750 m², sito en calle 17 N°773 e/Av. y 16, Parcela 29, Manzana 4, Radio "i", Circuncsc. I.
- 16.- Salón de "La Fraternidad":** Inmueble de 700 m² sito en calle 4 N° 838, Parcela 19, Manzana 6, Radio "h", Circunscripción I.-
- 17.- "Centro de Salud Salvador Abudara, ex Policlínico Ferroviario":** Inmueble de 9.986 m², sito en calle 23 e/8 y 6, Parcela 1, Manzana 25, Radio "h", Circunscripción I.
- 18.- "Colegio Santa Inés":** Inmueble de 2.742,00 m², sito en avenida San Martín e/15 y 17, Parcela 29, Manzana 93, Radio "e", Circunscripción I.
- 19.- "Parroquia Nuestra Señora de la Merced":** Inmueble de 2000,00 m², sito en calle 18 entre 9 y 11, Parcela 19, Manzana 70, Radio "e", Circunscripción I.
- 20.- "Palacio Municipal":** Inmueble de 10.000 m², sito en Avenida San Martín N° 751. Parcela 1, Manzana 68, Radio "e", Circunscripción I.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

ARTÍCULO 108: CONSEJO CONSULTIVO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO:

Se autoriza a crear dentro de la órbita del Departamento Ejecutivo Municipal el Consejo Consultivo del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico, del que podrán ser parte integrante los titulares registrales de los inmuebles inventariados, la Autoridad de Aplicación del presente Código o quién éste designe, los Centros o Agrupaciones de Historiadores, el Museo Regional MARACO, el Consejo Profesional de Ingenieros y Arquitectos, la Coordinación de Turismo Municipal y vecinos interesados.-

El mismo dictaminará sobre la composición del inventario de bienes inmuebles del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico, con el fin de avalar la estrategia para consolidar e incrementar la identidad local, proporcionando alternativas educativas y laborales a diversos sectores de la población, promoviendo su protección y puesta en valor, definiendo el Inventario Patrimonial de Bienes Inmuebles, verificando cada obra inventariada, suscribiendo acuerdos entre Municipio y Propietarios, definiendo obligaciones y derechos de cada parte, estableciendo Programas de Preservación y proyectando la generación de un fondo especial que permita financiar las acciones concretas de puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de General Pico.

En virtud de las distintas situaciones que pudieran presentarse en la preservación de los inmuebles, el Municipio podrá ofrecer a los propietarios de los mismos, los mecanismos que surgen del presente Código.-

ARTÍCULO 109: LÍNEAS DE ACCIÓN:

El Consejo Consultivo del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de General Pico, queda autorizado para censar, relevar, verificar, actualizar el estado edilicio y la información dominial e histórica de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Arquitectónico Urbanístico, como así también los que se incluyan posteriormente; bajo Líneas de Acción específicas fijadas en Foros Urbanos convocados periódicamente para tratar la conservación o preservación; restauración; refuncionalización y/o revalorización.

ARTÍCULO 110: CATÁLOGO:

Se Autoriza al Consejo Consultivo del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de General Pico a catalogar los Inmuebles inventariados como bienes patrimoniales de General Pico, de acuerdo a la siguiente escala:

- 1) MONUMENTAL;
- 2) MAXIMA PROTECCIÓN;
- 3) MEDIA PROTECCIÓN;
- 4) BAJA PROTECCIÓN;
- 5) PROTECCIÓN TESTIMONIAL;
- 6) ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

CAPÍTULO TERCERO

NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES

ARTÍCULO 111: NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES.-

El nomenclador de actividades deberá ser elaborado por el Departamento Ejecutivo Municipal tomando como base la clasificación de usos establecida por el presente Código.-



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCION V - DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 112: DEROGACION DE OTRAS NORMAS:

Se derogan totalmente, a partir de la puesta en vigencia del presente Código Urbano, las Ordenanzas que a continuación se enuncian:

- a. Ord. 137/74 – Plan Regulador;*
- b. Ord. 153/97 – Código Urbanístico;*
- c. Ord. 93/97 – ACSE – Localización de actividades Comerciales y de Servicios Especiales;*
- d. Ord. 90/99 – Plan de Desarrollo Urbano Ciudad – Región;*
- e. Ord.85/02 - Designa bienes que integran el patrimonio arquitectónico y urbanístico;*
- f. Ord.101/03 - Designa bienes que integran el patrimonio arquitectónico y urbanístico;*
- g. Ord. 91/04 - Designa bienes que integran el patrimonio arquitectónico y urbanístico;*
- h. Ord. 62/07 – ACSE.-*



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

INDICE

Presentación / Autoridades ----- Pág. 2

SECCION I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

Artículo	Título	Pág.
Art. 1	Introducción Conceptual	3
Art. 2	Ambito de Aplicación	3
Art. 3	Autoridad de Aplicación	3
Art. 4	Rango Normativo e Interpretación	3
Art. 5	Ciudad Compacta – Criterios	4
Art. 6	Idioma – Sistema de Medición	5

CAPITULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS OPERATIVOS Y CAPACIDADES DE GESTION

Art. 7	Coordinación Técnica	5
Art. 8	Participación Ciudadana	5
Art. 9	Consejo Consultivo de Planificación Urbana	5
Art. 10	Foros de Políticas Urbanas	5
Art. 11	Audiencias Públicas	6
Art. 12	Carácter de los Instrumentos	6

CAPITULO TERCERO: ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Art. 13	Tipos de Suelo	6
Art. 14	Límites del Suelo Urbanizable	7
Art. 15	Areas de Actuación en Suelo Urbano	7
Art. 16	Categorías de Suelo Urbano	7
Art. 17	Clasificación de los Polígonos Consolidados	8
Art. 18	Areas de Actuación en Suelo Periurbano	9
Art. 19	Categorías de Suelo Periurbano	10
Art. 20	Areas de Actuación en Suelo Industrial	10
Art. 21	Categorías de Suelo Industrial	10
Art. 22	Areas de Actuación en Suelo No Urbanizable	11
Art. 23	Areas de Actuación en Suelo Rural	11
Art. 24	Areas de Actuación en Suelo de Protección Ambiental	11
Art. 25	Categorías de las Unidades Territoriales	12

CAPITULO CUARTO: INDICADORES URBANÍSTICOS

Art. 26	Indicadores Urbanísticos	12
Art. 27	Definiciones de Indicadores Urbanísticos	12
Art. 28	Aplicación de Indicadores en Residencia Multifamiliar	14
Art. 29	Relación entre Densidades y Características Parcelarias y de Edificación	14
Art. 30	Clasificación de los Polígonos Consolidados	14



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

SECCION III GESTION DEL TERRITORIO

CAPITULO PRIMERO: USOS Y OCUPACION DEL SUELO - DEFINICIONES

Art. 31	Uso del Suelo	16
Art. 32	Certificado de Admisión	16
Art. 33	Construcciones Existentes al 19/06/2013	16
Art. 34	Usos Admitidos	16
Art. 35	Categorías de Usos de Suelo	16
Art. 36	Uso del Suelo Admitido - Permitido	17
Art. 37	Uso del Suelo Admitido – Compatible	17
Art. 38	Uso del Suelo Admitido - Condicionado	18
Art. 39	Uso del Suelo No Admitido - Prohibido	18
Art. 40	Uso del Suelo No Admitido – No Conforme	19
Art. 41	Uso del Suelo No Admitido – No Consignado	20
Art. 42	Establecimientos Con Usos No Admitidos al 19/06/2013	20
Art. 43	Clasificación de Usos del Suelo Urbanizable	21
Art. 44	Uso Residencial Unifamiliar	22
Art. 45	Uso Residencial Multifamiliar	22
Art. 46	Uso Residencial Conjunto Habitacional	22
Art. 47	Uso Comercial Minorista Básico	22
Art. 48	Uso Comercial Minorista Especial	23
Art. 49	Uso Comercial Mayorista Básico	23
Art. 50	Uso Comercial Mayorista Especial	24
Art. 51	Uso Comercial Depósito Básico	24
Art. 52	Uso Comercial Depósito Especial	25
Art. 53	Uso Comercial Exclusivo Depósito, Exposición y Venta de Automotores	25
Art. 54	Uso Servicios Recreativos para Adultos	26
Art. 55	Uso Servicios Recreativos Especiales	26
Art. 56	Uso Servicios Recreativos Básicos	26
Art. 57	Uso Servicios Gastronómicos	26
Art. 58	Uso Servicios Básicos a la Población	27
Art. 59	Uso Servicios Básicos al Automotor	27
Art. 60	Uso Servicios Especiales al Automotor	27
Art. 61	Uso Servicios de Estacionamiento de Vehículos de Pequeño y Mediano Porte	28
Art. 62	Uso Servicios de Estacionamiento de Vehículos de Gran Porte	28
Art. 63	Uso Servicios de Alojamiento	28
Art. 64	Uso Administrativo Institucional	29
Art. 65	Uso Administrativo Financiero	29
Art. 66	Uso Administrativo Profesional	30
Art. 67	Uso Equipamiento Cultural	30
Art. 68	Uso Equipamiento Deportivo	30
Art. 69	Uso Productivo Industrial Agrupado	30
Art. 70	Uso Productivo Industrial Aislado	31
Art. 71	Uso Productivo Vecinal	31
Art. 72	Uso Productivo Industrial	31
Art. 73	Uso Especifico NO CONSIGNADO	31
Art. 74	Usos Condicionados Actividades Comerciales y de Servicio Especiales - ACSE	34
Art. 75	Categorías de Grado ACSE	34
Art. 76	Parámetros de Evaluación ACSE	35
Art. 77	Requisitos de Localización ACSE	36
Art. 78	Requisitos Exclusivos para ACSE 01	37
Art. 79	Requisitos Exclusivos para ACSE 02	37
Art. 80	Requisito Exclusivo para ACSE 04	37
Art. 81	Requisito Exclusivo para ACSE 05	37



Municipalidad de la Ciudad de General Pico

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Planeamiento y Catastro

Av. San Martín 451 - Tel. 02302 322703

CODIGO URBANO

CAPITULO SEGUNDO: URBANIZACION DEL SUELO

Art. 82	Criterios Generales	38
Art. 83	Instrumentos de Planificación de Gestión de Política Urbana	38
Art. 84	Instrumentos de Promoción y Desarrollo	39
Art. 85	Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano	39
Art. 86	Instrumentos de Redistribución de Costos y Beneficios del desarrollo Urbano	39
Art. 87	Instrumentos de Participación Ciudadana	40
Art. 88	Amanzanamientos	40
Art. 89	Parcelamiento de Terrenos	40
Art. 90	Subdivisión de parcelas Edificadas	41
Art. 91	Excepciones	41
Art. 92	Disposición de las Parcelas	41
Art. 93	Requisitos Obligatorios que deberán contener las Publicidades de Venta de Lotes	41
Art. 94	Cesiones	42
Art. 95	Destino de las Tierras Cedidas	42
Art. 96	Cesión de Tierra para Calle	42
Art. 97	Cesión de Parcela de Superficie Mínima	43
Art. 98	Cesión del 5% en Subdivisiones de suelo Industrial	43
Art. 99	Reserva de Suelo Municipal	43

SECCION IV DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPITULO PRIMERO: POLITICA URBANA

Art. 100	Otros Instrumentos	44
Art. 101	Instrumentos de Planificación de Gestión de Política Urbana	44
Art. 102	Instrumentos de Promoción y Desarrollo	45
Art. 103	Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano	45
Art. 104	Instrumentos de Redistribución de Costos y Beneficios del desarrollo Urbano	46
Art. 105	Instrumentos de Participación Ciudadana	47

CAPITULO SEGUNDO: PROTECCION URBANISTICA

Art. 106	Preservación y Refuncionalización del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico	48
Art. 107	Declaración de Bienes Inmuebles componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico	48
Art. 108	Consejo Consultivo del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico	50
Art. 109	Líneas de Acción del Consejo Consultivo	50
Art. 110	Catálogo de Inmuebles Inventariados	50

CAPITULO TERCERO: NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES

Art. 111	Nomenclador de Actividades	51
----------	----------------------------	-----------

SECCION V DISPOSICIONES FINALES

Art. 112	Derogación de otras Normas	52
----------	----------------------------	-----------

Indice

53 / 55