

Anexos

Plan Rector de Allen

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Uso de servicios terciarios

			Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Hospedaje	Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros		E3	SE
	Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros		E3	CD1
Hotel por Horas			E4	CD2
Comercio minorista	Pequeño comercio		SE	SE
	Mediano comercio		E5	CD3
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		E5	CD3
	Grandes superficies comerciales		E6	CD6
Comercio mayorista	Pequeño comercio		SE	SE
	Mediano comercio		E5	CD3
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		E5	CD3
	Grandes superficies comerciales		E6	CD6
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.	SE	SE
		Con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados	E5	SE
		Con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.	E5	SE
	Oficinas profesionales domésticas		SE	SE
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	SE	SE
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	E5	SE

		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	E5	CD3
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.	SE	SE
		Con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	SE	SE
			Con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	E5
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	SE	SE
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	E5	SE
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	E5	CD3
Fúnebres			SE	CD2

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Uso equipamiento colectivo

			Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos	De pequeña escala ubicados en predios de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.	SE	SE
		De mediana escala ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	E6	CD6
	Instalaciones deportivas de utilización selectiva Clubes sociales.	De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	E6	CD6
	Instalaciones deportivas molestas		E6	CD6
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	E5	SE
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	E6	CD6
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	SE	SE
		Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	E5	CD2

		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	E6	CD6
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	SE	SE
		Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	E5	SE
		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	E6	CD6

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Usos equipamiento de servicios públicos

		Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	E7	CD5
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	E7	CD5
	Defensa y justicia	E7	CD5
	Abastecimiento alimentario	E7	CD5
	Recintos feriales	E7	CD5
	Cementerios	E7	CD5
	Estaciones de servicio al automotor	E7	CD5
	Playas de estacionamiento y garages públicos	E7	CD5
	Otros servicios al automotor	E7	CD5
Servicios de la administración pública		E7	CD5

Equipamiento de servicios de infraestructura

	Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	E7	CD5
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	E7	CD5
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica e hidrocarburos	E7	CD5
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	E7	CD5
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	E7	CD5
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	E7	CD5

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Equipamiento para el transporte

	Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Instalaciones para transporte ferroviario	E7	CD5
Instalaciones para transporte aéreo	E7	CD5
Terminales e intercambiadores	E7	CD5
Instalaciones para logística del transporte	E7	CD5

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Uso Industrial

			Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Industria en general	Establecimiento industrial	Primera Categoría	E6	CD3
		Segunda Categoría	E6	CD3
		Tercera Categoría	E6	CD3
	Industria artesanal		SE	CD5
	Taller de automotores	De pequeña complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.	E6	SE
		De mediana y alta complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.	E6	CD2
	Taller doméstico		SE	SE
Depósito	Depósitos de pequeña escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada		E6	CD2
	Depósitos de mediana escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada		E6	CD3

	Depósitos de gran escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada	E6	CD4
	Depósitos de productos inflamables, nocivos o peligrosos	E6	CD3
Servicios empresariales		E6	CD4

Uso residencial

	Estacionamiento	Espacio para carga y descarga
Vivienda unifamiliar	E1	SE
Vivienda colectiva	E2	SE
Residencia comunitaria	E7	CD5

Plan Rector de Allen

Anexo 1 – Estacionamiento y espacios para carga y descarga

Referencias Estacionamiento

E1	1 módulo por unidad
E2	1 módulo cada 4 unidades
E3	1 módulo cada 5 habitaciones
E4	1 módulo por habitación
E5	1 módulo cada 100 m2 que excedan de 300 m2 de superficie cubierta
E6	Según lo que determine la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental
E7	Según análisis y determinación del Organo de Aplicación y de la CMGT
SE	Sin Exigencia

Referencias de espacios para carga y descarga

CD1	1 módulo cada 1.000 m2 de superficie cubierta total
CD2	1 módulo
CD3	1 módulo cada 500 m2 que excedan de 500 m2 de superficie cubierta
CD4	1 módulo cada 1.000 m2 de superficie cubierta total y 1 módulo como mínimo
CD5	Según análisis y determinación del Organo de Aplicación y de la CMGT
CD6	Según lo que determine la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental
SE	Sin Exigencia

NOTA

Las dimensiones mínimas del módulo de estacionamiento son de quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho. Las dimensiones mínimas del módulo de carga y descarga son de nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.

Plan Rector de Allen

Anexo 2 – Localización de usos por zona

Uso de servicios terciarios

			Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
			Zona						Zona		
			Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidación	Barrios Parque	Productiva irrigada	Productiva no irrigada	
Hospedaje	Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros		UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
	Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros		UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
Hotel por Horas			UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UA
Comercio minorista	Pequeño comercio		UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
	Mediano comercio		UP	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
	Mediano comercio		UA	UC	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR

	oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.	UC	UC	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Oficinas profesionales domésticas		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UC
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UC	UC	UA	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UC	UC	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
		Con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UC	UC	UA	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UC
		Con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.	UC	UC	UCPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UC
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UA
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UC	UC	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR

		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UC	UC	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Fúnebres			UA	UA	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR

Plan Rector de Allen

Anexo 2 – Localización de usos por zona

Uso de equipamiento colectivo

			Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
			Zona						Zona		
			Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolid ados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolid ación	Barrios Parque	Produ ctiva irrigad a	Produ ctiva no irrigad a	
Deportivo	Instalacio nes deportivas de utilización general Instalacio nes deportivas de utilización selectiva Clubes sociales	De pequeña escala ubicados en predios de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
		De mediana escala ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
		De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Instalaciones deportivas molestas		UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR

Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UC	UC	UC	UA	UC	UPR	UPR	UPR	UA
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
		Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR

	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
		Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
		Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UC	UC	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR

Plan Rector de Allen

Anexo 2 – Localización de usos por zona

Uso de equipamientos de servicios públicos

		Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
		Zona						Zona		
		Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidación	Barrios Parque	Productiva irrigada	Productiva no irrigada	
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UA	UA	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Defensa y justicia	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA
	Recintos feriales	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA
	Cementerios	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UA
	Estaciones de servicio al automotor	UPR	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UC	UC	UA	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Otros servicios al automotor		UA	UA	UPR	UA	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios de la administración pública		UC	UC	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR

Uso equipamiento de servicios de infraestructura

	Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
	Zona						Zona		
	Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolid ados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolid ación	Barrios Parque	Produ ctiva irrigad a	Produ ctiva no irrigad a	
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica e hidrocarburos	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	UA	UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UA
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UA

Uso equipamiento para el transporte

	Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
	Zona						Zona		
	Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidación	Barrios Parque	Produ ctiva irrigad a	Produ ctiva no irrigad a	
Instalaciones para transporte ferroviario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR
Terminales e intercambiadores	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UA

Plan Rector de Allen

Anexo 2 – Localización de usos por zona

Uso Industrial

			Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
			Zona						Zona		
			Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidación	Barrios Parque	Productiva irrigada	Productiva no irrigada	
Industria en general	Establecimiento industrial	Primera Categoría	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UA	UA	UA
		Segunda Categoría	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UA
		Tercera Categoría	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR
	Industria artesanal		UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC	UC

	Taller de automotores	De pequeña complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.	UPR	UA	UA	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC
--	-----------------------	--	-----	----	----	----	----	-----	-----	-----	----

	De mediana y alta complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.	UPR	UA	UPR	UA	UC	UPR	UPR	UPR	UA
	Taller doméstico	UA	UC	UC	UC	UC	UPR	UA	UA	UC
Depósito	Depósitos de pequeña escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UC

Depósitos de mediana escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UA
Depósitos de gran escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Depósitos de productos inflamables, nocivos o peligrosos	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios empresariales	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UC

Plan Rector de Allen

Anexo 2 – Localización de usos por zona

Uso productivo rural

	Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
	Zona						Zona		
	Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidac ión	Barrios Parque	Product iva irrigada	Produc tiva no irrigada	
Uso explotación rural	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UP	UP	UP
Uso extractivo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UP	UPR

Uso residencial

	Area urbana						Area Rural		Area Compleme ntaria
	Zona						Zona		
	Area Central	Corredor Mixto	Barrios Consolidados	Corredor de Ruta	Barrios en proceso de consolidación	Barrios Parque	Productiva irrigada	Productiva no irrigada	
Vivienda unifamiliar	UC	UP	UP	UC	UP	UP	UC	UC	UP
Vivienda colectiva	UP	UP	UC	UC	UC	UPR	UC	UC	UC
Residencia comunitaria	UC	UC	UC	UA	UC	UPR	UA	UA	UC

Referencias

1. UP: Usos predominantes

Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

2. UC: Usos compatibles

Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

3. UA: Usos autorizables

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XX de la presente. Dicho estudio deberá:

- a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
- b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
- c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

4. UPR: Usos prohibidos

Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

Municipalidad de Allen
Plan Rector Allen (PRA)

INDICE

Memoria de Política General	
Introducción	
Política General	
Estrategia Urbano-Ambiental	
Parte 1 – Principios, Directrices y Proyectos de Actuación	
Capítulo I – Principios Fundamentales	
Capítulo II – Directrices Generales de Desarrollo Territorial	
Sección 1 – Directriz de ordenamiento del crecimiento urbano	
Sección 2 – Directriz de integración socio urbana y mejora del espacio público	
Sección 3 – Directriz ambiental	
Sección 4 – Directriz socio-económica	
Capítulo III – Programas y Proyectos de Actuación	
Parte 2 – Normativa Reglamentaria	
Capítulo IV – Clasificación del Territorio	
Capítulo V – Zonificación	
Capítulo VI – Sistema Vial	
Sección 1 – Aspectos generales y clasificación	
Capítulo VII – Normas Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno	
Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela	
Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela	
Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación	
Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación	
Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga	
Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos	
Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga	
Subsección 3 – Casos Especiales	
Capítulo VIII – Régimen de los Usos	
Sección 1 – Determinaciones generales	
Sección 2 – Clasificación de los usos	
Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial	
Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial	
Subsección 1 – Uso de servicio terciario	
Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo	
Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos	
Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura	
Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte	
Subsección 6 – Uso industrial	

Subsección 7 – Uso productivo rural	
Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación	
Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa	
Capítulo IX – Parcelamientos	
Sección 1 – Disposiciones generales	
Sección 2 – Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria	
Sección 3 – Parcelamientos en la Zona Productiva Irrigada	
Sección 4 – Parcelamientos en la Zona Productiva no Irrigada	
Capítulo X – Condiciones Particulares de las Areas y Zonas	
Sección 1 – Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General del Area Urbana	
Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central	
Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Corredor Mixto	
Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Consolidados	
Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Corredor de Ruta	
Subsección 5 – Condiciones particulares para la Zona Barrios en Proceso de Consolidación	
Subsección 6 – Condiciones particulares para la Zona Barrios Parque	
Subsección 7 – Condiciones particulares para la Zona Equipamiento	
Subsección 8 – Disposiciones comunes a todas las Zonas de Regulación General localizadas en el Área Urbana	
Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
Sección 3 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental	
Subsección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Plazas y áreas verdes urbanas	
Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona del Descargador de Cuenca Aluvional Norte	
Subsección 3 - Condiciones particulares para las Zonas Canal Principal de Riego, Canal Secundario Norte Colonia 12 de Octubre, Canal Secundario ex -Maciel y Canal Secundario III	
Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Bordes de la Ruta Provincial nº 65, entre accesos Güemes y Martín Fierro	
Subsección 5 – Condiciones particulares para las Zonas Franja ribereña del río Negro, Isla 16, Isla 19, Área Reserva Paleontológica, Aviario Bubalcó y Zonas Franja ribereña Sur del río Colorado	
Sección 4 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Social	
Subsección 1 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Social localizadas en el Area Urbana	
Subsección 2 – Proyectos urbanísticos de interés social	
Subsección 3 – Condiciones particulares para los Centros de Servicios Rurales	
Sección 5 – Condiciones particulares para el Area Complementaria	

Sección 6 – Condiciones particulares para las Zonas Rural Irrigada y no Irrigada	
Subsección 1 – Especificaciones Generales	
Subsección 2 – Condiciones Específicas para las parcelas frentistas de la Ruta Nacional 22 localizadas en el Área Rural	
Capítulo XI – Urbanizaciones Especiales	
Capítulo XII – Normas sobre Calidad Ambiental	
Sección 1 – Normas generales	
Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas	
Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos	
Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos	
Sección 5 – Olores y ruidos molestos	
Sección 6 – Protección de la vegetación	
Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje	
Capítulo XIII – Preservación del Patrimonio Construido	
Capítulo XIV - Límites de Areas y Zonas	
Parte 3 – Sistema de Gestión	
Capítulo XV – Sistema Municipal de Gestión Territorial	
Capítulo XVI – Instrumentos Complementarios de Planificación	
Capítulo XVII – Instrumentos de Intervención Urbanística	
Sección 1 – Convenios Urbanísticos	
Sección 2 – Régimen de movilización del suelo urbano	
Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística	
Sección 4 – Régimen de Contribución por Mejoras	
Sección 5 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio	
Capítulo XVIII– Instrumentos de Participación Ciudadana	
Sección 1 – Comisión Municipal de Gestión Territorial	
Sección 2– Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental	
Sección 3 - Audiencia Pública	
Capítulo XIX –Instrumentos Disciplina Urbanística y Ambiental	
Sección 1 – Generalidades	
Sección 2 – Certificado Urbanístico	
Sección 3 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones	
Sección 4 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación	
Sección 5 – Inspección y vigilancia	
Sección 6 – Sanciones	
Capítulo XX – Evaluación de Impacto Ambiental	
Sección 1 – Aspectos generales	
Sección 2 – Procedimiento técnico – administrativo	
Capítulo XXI – Procedimiento Particular	

Anexos	
Anexo 1– Estacionamiento y espacios para carga y descarga	
Anexo 2 – Localización de usos por zona	

Planos	
Plano 1 - Directriz de ordenamiento del crecimiento urbano	
Plano 2 - Directriz de integración socio-urbana y mejora del espacio público	
Plano 3 - Directriz ambiental	
Plano 4 - Directriz de promoción socio-económica	
Plano 5 - Clasificación del territorio	
Plano 6 - Clasificación del territorio (detalle)	
Plano 7 - Sistema vial	
Plano 8 - Jerarquización Vial Urbana (detalle)	
Plano 9 – Zonificación	
Plano 10 - Zonificación (detalle sector urbano)	
Plano 11 - Zona de Protección	
Plano 12 – Hidrocarburos / Locaciones	
Plano 13 - Inundación por Crecidas / AIC	

MEMORIA DE POLITICA GENERAL

INTRODUCCION

El presente documento tiene la finalidad de presentar los lineamientos de la política de desarrollo territorial del Municipio de Allen expresados por la estrategia, los principios fundamentales, los objetivos, las directrices generales y los programas y proyectos.

El Plan Rector del Municipio de Allen, en adelante PRA, comprende la totalidad del territorio municipal, tomándolo en consideración para su planificación y gestión integrada, es decir, relacionando los valores y características del medio físico del municipio y de la región con su conveniente utilización humana con fines productivos y sociales. El PRA se enmarcó en un amplio abanico de escenarios analizados y sus antecedentes han sido el Plan Estratégico Allen, en adelante PEA, sumado a los distintos talleres realizados en 2010 y las reuniones y entrevistas a actores claves realizadas entre el periodo fines de 2015 y 2016, busca reforzar y definir un rol particular para Allen en el contexto nacional, provincial y regional.

Resulta importante señalar que el proceso de elaboración del PRA se definieron Programas y Proyectos para la ciudad que oportunamente fueron considerados por la sociedad y se actualizaron en nuevas reuniones de trabajo en el 2016, en este marco el Ejecutivo Municipal decidió reformular el Plan Rector de Allen donde se priorizaron y consensuaron los espacios estratégicos a desarrollar en la ciudad y una política urbana y rural para el ejido de Allen. En el mismo también se definieron los temas críticos y más importantes de la ciudad y las acciones a seguir de donde se desprenden los proyectos. Surgió la necesidad de preservar a las áreas productivas de tensiones inmobiliarias que fomentan el abandono de las chacras detrás de expectativas especulativas, esto agravado por la crisis económica del sector frutícola. La actividad hidrocarburífera en Allen fue iniciada a fines de la década de 1960, su denominación histórica ha sido EFO (Estación Fernández Oro), y en febrero de 2014 con la compra de Apache por parte de YSur (Yacimientos del Sur) subsidiaria de YPF, se profundizó en los últimos años un mayor avance de la extracción de los hidrocarburos en el área rural irrigada, y esto motivó la regulación desde el Plan Rector del mencionado uso.

En síntesis, el PRA parte de la consideración de que los cambios socioeconómicos que están operando en el país y la región son lo suficientemente importantes como para cuestionar el modelo de desarrollo urbano actual y, en consecuencia, es necesario emprender decididamente nuevas formas de intervención sobre el territorio que sean el soporte estructural de un nuevo modelo territorial donde el uso del suelo esté en función social de la propiedad. Esto plantea la necesidad de superar una visión de tipo meramente paliativa de la situación existente, y en función de la cual se tiende a dar respuesta a los déficits de infraestructura y de servicios, por un enfoque construido a partir de directrices, programas y proyectos tendientes a generar transformaciones profundas en la ciudad y en el espacio productivo rural. Dicho, en otros términos, pasar de planes reglamentaristas de ordenamiento a

planes/programas de transformación urbana y rural, en los cuales se busca una mayor integralidad y sostenibilidad de las políticas urbanísticas, ambientales, sociales y económicas consensuadas en el Plan Rector, el cual fuera presentado al Concejo Deliberante en marzo 2010 y no fuera tratado el proyecto para la aprobación del Plan en forma de Ordenanza, dicha acción provocó falta de seguridad jurídica en el territorio.

POLITICA GENERAL

El presente Plan Rector regirá la planificación y gestión urbana y rural del territorio del ejido del Municipio de Allen, establecerá los principios y las directrices de actuación territorial, los programas y proyectos de acción, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

El Plan Rector del Municipio de Allen asume como antecedente general de actuación los análisis y estudios, la caracterización, los escenarios, el objetivo general y las estrategias consensuadas en el año 2010 y siendo actualizado en el año 2016, cuyo marco original fue el Plan Estratégico de Allen (PEA), entre los proyectos priorizados estaba la formulación de un Plan Territorial.

Es importante señalar que cuando hablamos de Desarrollo Local nos referimos a un proceso de desarrollo integral en el que las condiciones de vida de todos los miembros de la sociedad local mejoran de manera sostenida tanto en lo material como en lo social, lo cultural y lo político.

La Estrategia Urbano-Ambiental con sus correspondientes objetivos particulares que se complementan y se interrelacionan, según el siguiente detalle y ordenamiento.

ESTRATEGIA URBANO-AMBIENTAL

“Estructuración de una ciudad equilibrada entre los distintos sectores urbanos de Allen y la zona rural productiva. Mejorar la calidad ambiental del espacio urbano, implementando políticas de hábitat para los distintos sectores sociales, con un crecimiento sostenible y priorizando la integración con la región”.

Fundamentación:

Una estrategia de desarrollo debe siempre responder al desafío de componer una ciudad más equilibrada y con acceso al equipamiento básico para todos. Al mismo tiempo, la ciudad de Allen requiere una mayor habitabilidad y calidad urbana especialmente en lo que se refiere a sus espacios públicos. En este sentido se privilegia la puesta en valor de los importantes pero frágiles y vulnerables ecosistemas y recursos ambientales del río Negro, reserva paleontológica al sur del río Negro, el canal principal de riego y su entorno de la producción rescatando el principal patrimonio como son los canales de riego y drenaje (los cuales cumplieron cien años), la traza fundacional del Alto Valle

conformada por la trama de caminos rurales de 1 Km x 1 Km y su continuidad en la cuadrícula tradicional urbana. Por último, para lograr una ciudad equilibrada se requieren también de una serie de actuaciones que diversifiquen la oferta de suelo y reduzcan los costos de urbanización para todos los sectores.

Objetivos particulares:

- ❑ Mejorar la calidad de vida urbana, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización. Con una clara definición en la política de hábitat para el acceso de tierras y viviendas sociales.
- ❑ Impulsar procesos de regularización de los dominios y la urbanización integral de las áreas ocupadas por la población de escasos recursos.
- ❑ Promover el pleno desarrollo del Municipio, adecuando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.
- ❑ Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.
- ❑ Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales, conciliando las diversas actividades urbanas instaladas.
- ❑ Preservar y recuperar el medio ambiente y el patrimonio cultural, histórico, paisajístico y artístico del ejido municipal.
- ❑ Mejorar la calidad de vida en el espacio rural revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.
- ❑ Promover la integración y la complementariedad de las actividades urbanas y rurales teniendo presente el desarrollo socioeconómico del municipio.
- ❑ Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.
- ❑ Mejorar la capacidad de control del poder público en materia urbanística y ambiental.
- ❑ Integrar la realidad local territorial a los procesos de toma de decisiones de las políticas públicas para poder valorizar los recursos comunes y contar con herramientas de gestión para actuar en los temas regionales como son en los hidrocarburos el “efecto Vaca Muerta” y localmente la explotación de hidrocarburos en las áreas rurales irrigadas al Sur y al Norte de la Ruta Nacional n° 22.

Parte 1 – Principios, Directrices y Proyectos de Actuación

CAPITULO I - PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

PRINCIPIOS

Los principios básicos del PRA que guiarán la planificación y gestión urbana, rural y ambiental en el Municipio de Allen, son los siguientes:

1. Tiene por finalidad principal promover y ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana y rural, mediante las directrices generales, programas, proyectos y otras actuaciones que se especifican. La propiedad urbana y rural cumple su función social cuando atiende las exigencias fundamentales de la ordenación del territorio expresadas en este Plan Rector.
2. Contribuir con la reducción de los contrastes socio territoriales que presentan los diferentes sectores del Área Urbana y Rural.
3. El PRA es el instrumento básico de la política urbana y rural del municipio, teniendo en cuenta las aspiraciones de la comunidad y orienta y regula la actuación tanto del poder público como de la iniciativa privada.
4. Orientar la ocupación y el uso del suelo con el fin de disminuir los conflictos funcionales existentes y simultáneamente contribuir al desarrollo socio económico del municipio.
5. Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales con el fin de disminuir los problemas de congestión en los sectores centrales y contribuir a completar y densificar los sectores en proceso de consolidación.
6. Mejorar la oferta y el acceso público a los espacios verdes recreativos y a la costa del río Negro.
7. Preservar y recuperar el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico del municipio.
8. Impulsar procesos de mejora y renovación socio - urbana de los sectores ocupados por la población de menores ingresos.
9. Mejorar la accesibilidad y conectividad entre los diferentes barrios.
10. Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.
11. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.
12. El PRA promueve una gestión democrática del territorio por medio de la participación de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano y rural.
13. El PRA es parte integrante del proceso de planeamiento y gestión municipal que se desarrollará de manera continua en el tiempo. Asimismo, impulsa una política de planeamiento y gestión de las políticas urbanas y ambientales del municipio que se compatibilizarán gradualmente con los escenarios locales y regionales del conjunto de las localidades del Alto Valle rionegrino.
14. El PRA procura el fortalecimiento del papel del poder público en la gestión del financiamiento que posibiliten el cumplimiento de los planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia y en el control de las

responsabilidades y deberes que les competen a los ciudadanos en el cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales.

15. Establecer una normativa de zonificación con áreas de protección para la convivencia entre los usos en el área urbana y rural irrigada con las actividades de extracción de hidrocarburos.

CAPITULO II - DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO TERRITORIAL

II.1

El PRA es el instrumento de definición de las políticas de desarrollo territorial y se estructura a partir de cuatro directrices generales que se complementan entre sí. Ellas son:

1. Directriz de ordenamiento del crecimiento urbano
2. Directriz de integración socio urbana y mejora del espacio público
3. Directriz ambiental
4. Directriz socio-económica

II.2

Las directrices son instrumentos de política territorial que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

1. Establecer el marco de referencia pública que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.
2. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

Sección 1 - DIRECTRIZ DE ORDENAMIENTO DEL CRECIMIENTO URBANO

II.3

Los contenidos de la directriz de ordenamiento del crecimiento urbano están orientados a solucionar los desequilibrios producidos por el acelerado crecimiento urbano de las décadas precedentes y los altos costos ambientales del modelo territorial actual. En esta línea de pensamiento, resulta fundamental redireccionar el sentido y las tendencias de los crecimientos y diversificar la oferta de suelo y las densidades para las diferentes actividades y, al mismo tiempo, reducir los costos de urbanización de manera de ampliar el acceso de todos los sectores a la ciudad “formal”. Asimismo, es una prioridad la preservación y mejoramiento del área rural por su valoración patrimonial y la importancia como actividad productiva, por su valor ambiental y por la oportunidad que significa para una mejor estructuración del espacio territorial regional.

II.4

Los objetivos particulares de la directriz de ordenamiento del crecimiento urbano son:

1. Contener el crecimiento de la ciudad hacia la zona rural productiva impidiendo su invasión con usos urbanos.
2. Promover el completamiento del tejido en los sectores Sur, Este y Oeste de la ciudad.
3. Promover actividades y usos con características de centralidad en Barrio Norte y en el sector Santa Catalina, Hospital y UNRN, entre otros.
4. Impulsar un crecimiento con niveles medios de densificación a fin de hacer un uso racional y equilibrado de la infraestructura y de los equipamientos y evitar deseconomías urbanas.
5. Favorecer la mixtura controlada de usos en el tejido a fin de asegurar una mayor vitalidad y diversidad urbana, reducir los traslados innecesarios y los conflictos funcionales.
6. Fomentar la oferta de suelo y hábitat cualificado dirigidos a los distintos sectores sociales.
7. Promover la reutilización de las parcelas de las chacras de ex-Maciél, como un área de nueva centralidad y espacio de usos mixtos.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 1.

Sección 2 - DIRECTRIZ DE INTEGRACION SOCIO URBANA Y MEJORA DEL ESPACIO PUBLICO

II.5

Esta directriz aspira a conformar una ciudad que desarrolle las mayores oportunidades y facilidades de acceso equitativo a los beneficios y a los bienes sociales y culturales que genera la ciudad en el sentido más amplio. Una ciudad integrada requiere una serie de actuaciones que rompan las tradicionales barreras entre el Centro y la Periferia, entre el Norte y el Sur de la ciudad o entre la sociedad “formal” y la sociedad “informal”. Consecuentemente, una ciudad como Allen solo será una aglomeración integrada si ofrece una mayor habitabilidad y calidad urbana especialmente en lo que se refiere a sus espacios públicos. El desafío que se presenta en Allen es reinterpretar el reto del crecimiento de la ciudad no sólo como un problema cuantitativo (cuántas viviendas hay que programar, cuánto crecimiento demográfico prever, cuánto suelo es necesario ocupar), sino como una cuestión de calidad, de forma, de modo de organización urbana. Se trata, entonces, de “construir ciudad” tanto en el centro como en los barrios en proceso de consolidación, promoviendo nuevos y mejores espacios de encuentro y socialización.

II.6

Los objetivos particulares de la directriz de integración socio urbana y mejora del espacio público son:

1. Superar las barreras físicas que potencian la fragmentación urbana y social entre el sector Norte y Sur del Canal Principal de Riego.
2. Contribuir a crear un ambiente cualificado, aumentando la oferta (en cantidad y distribución espacial) y revalorizando cualitativamente los espacios verdes del área urbana como el Canal Principal de riego, playa central del Ferrocarril, etc.
3. Promover la mejora de la calidad urbana y ambiental tanto del área central como de los distintos barrios con una mayor oferta espacios verdes recreativos.
4. Jerarquizar la estructura circulatoria (vial, ciclovías, peatonal, etc.).
5. Asegurar la continuidad circulatoria y la integración ambiental entre la ciudad y su área rural.
6. Preservar la homogeneidad morfológica del paisaje urbano.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 2.

Sección 3 - DIRECTRIZ AMBIENTAL

II.7

La directriz ambiental tiene la finalidad de poner en valor el patrimonio cultural natural y construido promoviendo sus potencialidades y garantizando su preservación. Asimismo, se busca superar y evitar las acciones degradantes del ambiente e impulsar un cambio sobre las conductas de los ciudadanos como en el diseño de políticas y acciones de prevención, control y recuperación ambiental dirigidas a las actividades que se desarrollan en el municipio. Este último enfoque está orientado al fortalecimiento tanto de las áreas de centralidad históricas como del periurbano del Municipio y a la reducción de los conflictos ambientales que se presentan para superarlos mediante una integración territorial. De esta forma, se reconoce la creciente importancia de la dimensión ambiental en el mejoramiento de la calidad de vida de la población y la necesidad de concebir el ambiente urbano y rural como espacios de referencia e identidad en la compleja organización de relaciones económicas, sociales y culturales que presenta Allen.

II.8

Los objetivos particulares de la directriz ambiental son:

1. Fortalecer la identidad local y mejorar la calidad ambiental del espacio rural a través de la revalorización de los patrones históricos de asentamiento (el sistema de riego y drenaje en mediante la cuadrícula productiva irrigada de 1 km x 1 km, la traza fundacional del casco urbano de Allen, Canal Principal de Riego, etc.).
2. Recuperar e integrar a la ciudad el río Negro, preservando sus cualidades ambientales y transformándolo en un eje de recreación y contacto con el paisaje.
3. Lograr un manejo integral de elementos contaminantes involucrando a organismos públicos (Nacionales, Provinciales y Municipales) y privados.

4. Fortalecer las acciones municipales respecto de la problemática ambiental fundamentalmente en materia de control y educación.
5. Fortalecer la conciencia ambiental de la población a través de programas adecuados en distintos ámbitos.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 3.

Sección 4 - DIRECTRIZ SOCIO-ECONOMICA

II.9

La directriz económica contempla estrategias para promover el desarrollo económico local deben ser complementadas con acciones de corte urbanístico y ambiental. Esto es así, en la medida que en los últimos años se han modificado los escenarios y las decisiones empresariales donde la localización de nuevas actividades e inversiones se apoyarán en las ventajas comparativas que pueda ofrecer la ciudad. En este sentido, la directriz busca solucionar las deficiencias encontradas en materia de espacios y equipamientos urbanos apropiados y de infraestructura para la localización de nuevas empresas. Estas deficiencias son un grave obstáculo a la productividad de la inversión ya que tiene fuertes efectos sobre los niveles de eficiencia y costos de producción.

II.10

Los objetivos particulares de la directriz de promoción socio-económica son:

1. Renovar y revitalizar el área central a fin de mejorar su competitividad y su capacidad de atracción de nuevas actividades comerciales, recreativas y de servicios.
2. Reactivar las grandes infraestructuras y/o equipamientos subutilizados como el parque industrial, o abandonados como la playa de ferrocarril en Estación Guerrico para la carga y descarga minera, etc.
3. Promover la radicación de nuevos usos productivos en las áreas urbana y rural, a través de una mayor cobertura de las redes de servicios de infraestructura.
4. Mejorar la dotación de equipamientos e instalaciones dirigidas a fomentar las actividades terciarias y de servicios, para lo cual se promueve un segundo parque industrial al Norte del canal principal de riego para localizar distintas actividades industriales y también de servicios complementarios a los hidrocarburos.
5. Relocalización de la actividad ladrillera, actualmente dispersa en distintos sectores del periurbano de la ciudad, a ubicarse en un nuevo sector próximo al Norte de Estación de Ferrocarril en Guerrico.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 4.

CAPITULO III – PROGRAMAS Y PROYECTOS DE ACTUACION

III.1

Los programas y proyectos son los instrumentos de actuación directa en el territorio que permiten alcanzar los objetivos y desarrollar las directrices especificadas en el Capítulo anterior. Tienen un doble carácter: sirven de guía de la intervención urbanística y son orientadores de los recursos públicos de inversión.

III.2

Los Programas y Proyectos que forman parte del PRA son los siguientes:

1. Actualización del código urbano a partir de la formulación de un Plan Rector para Allen.
 - a. Definición de Directrices de desarrollo urbano, protección de áreas ambientales y de las áreas productivas con sistema de riego.
 - b. Proyecto integral de la Secretaría de Planeamiento para garantizar la continuidad de trama urbana para el crecimiento de la ciudad.
 - c. Incorporación por parte de la Municipalidad de nuevas tecnologías para el control de la ocupación del suelo (Sistema de Información Geográfica, Imágenes satelitales, relevamiento aéreo fotográfico por ortomosaico, etc.).
2. Barrios rurales
 - a. Proyecto de regularización y consolidación de los barrios rurales existentes.
 - b. Plan de mejoramiento de infraestructuras de servicios en sectores rurales, con provisión de equipamientos, infraestructuras y transporte, como parte del sistema productivo Frutihortícola.
 - c. Conexión de los Barrios rurales con la ciudad mediante Bicisendas.
 - d. Implementación en conjunto con el IPPV de proyectos específicos para familias rurales mediante un Programa de Hábitat Rural disminuyendo los impactos negativos sobre el área rural irrigada.
 - e. Para la protección de los asentamientos rurales ubicados próximos a las costas del río Negro, difundir cotas de Inundación por crecidas con el DPA y la AIC y los planes de contingencia para emergencias ante eventos climáticos o de catástrofes.
3. Transporte Urbano
 - a. Licitación y control del Sistema de Transporte de Ómnibus urbano y rural.
 - b. Definir localización y proyecto Edificio Terminal de Ómnibus, transporte urbano e interubano larga y media distancia.
 - c- Regulación para transporte taxis o radio taxis, ubicación paradas y bases.
 - convivencia con empresas de transporte de personal para empresas privadas
 - transporte escolar
4. Parque Industrial
 - a. Consolidación y Jerarquización del Parque Industrial

- b. Implementación de políticas Municipales de Promoción Económica y Fiscalización.
 - c. Proyecto para el desarrollo del nuevo Parque Industrial II al Norte del Canal Principal de Riego en las tierras con titularidad Municipal.
- 5. Loteos Sociales en área urbana
 - a. Relevamiento de preexistencias en las ocupaciones denominadas “tomas”, para ordenar su situación.
 - b. Proyecto urbano para regularizar las ocupaciones existentes en Barrios Vidriera, Islas Malvinas, 11 de Noviembre, Maruca y otros.
 - c. Proyecto de loteos sociales y gestión de financiamiento para infraestructuras en suelo urbano ante la Nación y el IPPV.
 - d. Definición en presupuesto anual de partidas con destino específico para adquisición de tierras para realizar loteos sociales.
- 6. Loteos Privados
 - a. Localización de loteos privados según directrices de crecimiento urbano y la zonificación del Plan Rector, preservando en el área rural irrigada su sistema de riego y drenaje.
 - b. Reglamentación del Órgano de Aplicación del PRA de los procedimientos en Planeamiento y Catastro Municipal para la solicitud de urbanizaciones privadas, contemplando tipos de infraestructura obligatorias, seguros de caución, etc.
 - c. Regularización de los plazos de ejecución obras y tipos de infraestructuras de los loteos privados que hayan sido autorizados por Ordenanza al cambio de uso rural a urbano.
- 7. Canal Principal de Riego
 - a. Proyecto de Corredor verde del Canal Principal de Riego como espacio de integración local (entre el norte y el sur de Allen) y la Región (Oeste y Este).
 - b. Nuevas conexiones peatonales y vehiculares entre el Norte y el Sur de la ciudad.
 - c. Revestimiento del Canal Principal de Riego en hormigón armado en los sectores urbanos faltantes, gestión del financiamiento entre Municipalidad y DPA ante Nación.
 - d. Red Freatimétrica urbana: coordinación para el levantamiento de datos y sistematización entre Municipalidad y DPA.
- 8. Precarización dominial
 - a. Programa de Regularización Dominial en distintos barrios en consolidación en área urbana y en el área rural.
 - b. Definición de un equipo técnico de agrimensores para el relevamiento de las preexistencias para la realización de mensuras y posteriormente la conformación de las respectivas escrituras.
- 9. Actividad Ladrillera
 - a. Relevamiento de la actividad ladrillera en el Ejido de Allen.
 - b. Proyecto de fiscalización Municipal de los ladrilleros en conjunto con Provincia, Nación (migraciones) y Consulado Boliviano, para la

regularización de la documentación de identidad de extranjeros para incorporarlos al mercado laboral local formal.

- c. Proyecto de regularización y participación de la Municipalidad en la renta generada por la actividad ladrillera.
- d. Proyecto de Relocalización de toda la actividad ladrillera del Ejido de Allen en el nuevo Parque Ladrillero a ubicarse en el sector Norte de la Estación de Ferrocarril de Guerrico (aprox. a 5 km del área urbana). Los objetivos principales son regularizar la importante actividad económica y disminuir el impacto ambiental que provoca su actual ubicación de cercanía afectando al área urbana (contaminación aire, tránsito pesado, etc.) y proximidad a las infraestructuras regionales adyacentes a los hornos (gasoducto, línea de media tensión, etc.).
- f. Proyecto de Conectividad mediante la construcción de un Puente sobre el canal principal de riego y de alcantarillas en canales y drenajes en el sector de Estación Guerrico, para lograr la conectividad entre el área rural de secano de extracción minera al Norte y el área rural irrigada frutícola al Sur; facilitando así la accesibilidad a la Ruta Provincial N° 65 y Ruta Nac, 22, al futuro Parque Ferrominero. El nuevo puente también funcionaría como vía de escape al Norte fortaleciendo el Plan de Seguridad de la AIC por una posible rotura de presas. Gestión de financiamiento de la Municipalidad ante DPA, AIC y Nación.

10. Accesibilidad Vehicular a la ciudad y jerarquización vial

- a. Proyecto de Accesos a Allen mediante derivadores en Ruta Nacional N° 22, gestión Municipal ante Vialidad Nacional.
- b. Proyecto de Jerarquización y señalización de las calles urbanas y rurales.
 - Jerarquización de los 4 accesos principales a la ciudad de Allen desde Ruta Nacional n° 22, por las avenidas: Bahía Blanca, Güemes, Biló y Martín Fierro.
 - Jerarquización y señalización de las calles rurales asfaltadas.
 - Proyecto Vial al Norte para la conexión y consolidación interurbana, desde Ruta Provincial N°6 conectando el Aeroclub, Basural municipal y Parque Industrial II.
- c. Proyecto de Conexión vial de la ciudad de Allen al Norte para facilitar la accesibilidad al río Colorado.
- d. Proyectos intersecciones: cruce sector de Jardín y CEM n°, Cruce peatonal en calle Quesnel y otros.

11. Predio Ferrocarril en Área Central.

- a. Proyecto Parque Central Integración de la ciudad con actividades culturales, deportivas y recreativas.
- b. Incorporación de una pasarela peatonal sobre el canal principal de riego.
- c. Proyecto del Tren Regional del Valle, considerar localmente el equipamiento edilicio según paradas y frecuencias.
- e- Gestionar nuevos cruces vehiculares y peatonales en Ferrocarril con el fin de lograr mayor conectividad entre el área urbana centro y el sector Norte de la ciudad.

12. Espacio Público

- a. Proyecto para el mejoramiento de Espacios Públicos Urbanos.

- b. Plan Integral de espacios verdes urbanos.
- c. Proyecto para la creación de un vivero Municipal para promover el arbolado urbano.

13. Desagües Pluviales

- a. Proyecto de relevamiento planialtimétrico de la ciudad.
- b. Proyecto Integral de Desagües Pluviales Urbanos.
- c. Proyecto con DPA de la reconstrucción de cauce de canal pluvioaluvional de la cuenca principal Norte, erradicación de ocupaciones en toda la traza del canal, proyecto de puente-alcantarilla para acceder al sector del Tiro Federal Argentino y parqueización en bordes del cauce.

14. Residuos urbanos

- a. Proyecto local y regional de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- b. Estudio de impacto ambiental en el área de la futura localización de los residuos urbanos e industriales.

15. Ruta Provincial N° 65

- a. Solicitud a Dirección Vialidad Rionegrina del Proyecto de la nueva traza Ruta Prov. n° 65 para descongestionar el tránsito vehicular en el sector Oeste de la ciudad.
- b. Proyecto vial en conjunto con Dirección Vialidad Rionegrina para resolver intersecciones de Ruta Prov. N° 65 con las Avdas. Güemes y Martín Fierro.

16. Piletas de efluentes cloacales

- a. Financiamiento del ENOHSA para el llamado a Licitación de obras en relación al Plan Director de Cloacas (DPA y ARSA) para la Relocalización de las piletas de tratamiento de efluentes cloacales, cámaras de bombeo y nuevos troncales.
- b. Proyecto del Municipio con el INTA para la reutilización de efluentes cloacales de las nuevas piletas para el riego de forestación en la barda.
- c. Proyecto zona amortiguamiento área de forestación entre nuevo parque ladrillero y localización de piletas de tratamiento de efluentes cloacales.

17. Infraestructura Urbana

- a. Plan Director de Agua para Allen, realización DPA y ARSA (gestión financiamiento CFI), incorporando la nueva obra de la Planta de Potabilización de Agua.
- b. Articular el Órgano de Aplicación un procedimiento entre la Municipalidad y ARSA para las solicitudes de factibilidad de agua y cloaca para las nuevas urbanizaciones según la zonificación en el PRA.
- c. Localización de Hidrantes para Bomberos.
- d. Nuevos proyectos y obras de redes de Gas en barrios rurales, como en Barrio Costa Este.

18. Turismo

- a. Zona de Reserva Paleontológica/ Museo Paleontológico en Sitio. Ordenanza Municipal N° 088/ 08.
- b. Proyecto de desarrollo turístico en Margen Sur y Norte del río Negro.

19. Márgenes del río Negro
 - a. Protección de costas (articular proyectos y financiamiento con DPA y AIC)
 - b. Gestionar ante DPA definición Líneas de Ribera.
 - c. Realizar Impacto Ambiental de Planta de Asfalto D.V.R. y Proyecto de remediación de superficie afectada aprox. de 10 has.
 - d. Conexión entre márgenes del río Negro mediante balsa o puente carretero.
 - e. Sistematización del río Negro Superior (DPA y Nación).
20. Caminos Rurales
 - a. Proyecto público-privado para Conservación y Mantenimiento de caminos rurales con asfalto o ripio en una longitud aproximada de 70 Km (convenio YSur y otros).
 - b. Regulación y señalización del tránsito vehicular en los cruces y trayectos (fiscalización y señalización).
21. Equipamientos Públicos y Privados
 - Proyecto de Articulación Municipal para la identificación con el territorio allense de los siguientes equipamientos:
 - a. Zoológico y Aviario Bubalcó/ Isla 19
 - b. Estación Experimental INTA Alto Valle.
 - c. Carrera Odontología y otras / Universidad Nacional de Rio Negro.
 - d. Museo Municipal de Allen
 - e. Predio Camioneros/ Fiesta Prov. de la Pera
 - f. Predio Gauchos / Isla 16
 - g. Aero Club Allen
 - h. Hospital Provincial de Allen
 - i. Allen Auto Moto Club
 - j. Balneario Municipal / Isla 16
 - k. Planta de Gas Allen (ex EFO)
22. Sistema de Riego y Drenajes
 - a. Proyecto de mejoramiento del sistema de riego y drenajes para el uso eficiente del recurso agua con el objetivo de mejorar y aumentar la superficie irrigada (Municipalidad, DPA y Consorcio Riego).
 - b. Preservación con el Plan Rector del área rural irrigada con la continuidad hídrica de su sistema centenario de canales de riego y drenajes, ante la localización de nuevas urbanizaciones.
23. Estación Ferrocarril Guerrico
 - a. Proyecto de recuperación de la Estación Guerrico con la playa de carga y descarga Ferroviaria.
 - b. Parque Ferrominero de 16 has en la Playa de Maniobras de Guerrico. Convenio entre Municipalidad, Provincia (MOP, Minería, Medio Ambiente) y empresa Ferrosur Roca.
24. Cuenca Aluvional Allen
 - a. Delimitar y restringir los usos (urbanos, mineros, ladrilleros, etc.) en la zona aluvional al Norte de Allen (convenio entre Municipalidad y DPA).
25. Hidrocarburos

- a. Proyecto de Parque Industrial II, para empresas de Servicios Petroleros y otros (financiamiento Nación y Provincia)
- b. Proyecto de Localización, regulación de sólidos y control para el tratamiento de residuos de hidrocarburos como el cutting. (convenio entre Municipalidad, Medio Ambiente y Concesionaria hidrocarburos)
- c. Programa para la remediación y rehabilitación de los pasivos ambientales de hidrocarburos (convenio entre Municipalidad, Medio Ambiente y Secret. de Energía).
- d. Relevamiento para la regularización de ductos específicos utilizados para el transporte de hidrocarburos en el Ejido de Allen (convenio Municipalidad con empresa YSur).
- e. Regularización dominial y comercial de Planta de Gas Allen (ex EFO) y todos los equipamientos existentes complementarios a la actividad de los hidrocarburos (depósitos, playas carga y descarga, etc.)
- f. Impacto ambiental y proyecto de desarrollo actividad hidrocarburos en Margen Sur del río Negro (convenio Municipalidad, Provincia Rio Negro y Concesionaria Hidrocarburos).

Parte 2 – Normativa Reglamentaria

CAPITULO IV – CLASIFICACION DEL TERRITORIO

IV.1

1. El Municipio de Allen clasifica el territorio de su Ejido en las siguientes áreas:
 - a. - Urbana
 - b. - Complementaria
 - c. - Rural
2. Las Áreas Complementarias comprenderán los espacios territoriales circundantes o adyacentes al Área Urbana, relacionados funcionalmente. Las Áreas Urbana y Complementaria conforman los centros de población dentro del Ejido del municipio y son partes integrantes de una unidad territorial.

IV.2

Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

IV.3

Se entenderá por Área Complementaria, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y que, relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición entre ésta y el Área Rural. La misma funciona como un área de reserva para los futuros crecimientos urbanos, con lo cual una vez que el Área Urbana mencionada en el Punto IV.2 se encuentre desarrollada, con apertura y rellenos de calles, con los servicios de infraestructuras y consolidada con construcciones en un treinta por ciento (30 %), el Órgano de Aplicación podrá admitir presentaciones de desarrollos con usos urbanos en el Área Complementaria, previo informe de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.

IV.4

Se entenderá por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, minero, hidrocarburos, industrial, turístico y otros. Integra el Área Rural el territorio definido con esta calidad, en función de sus características y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza.

IV.5

Los límites espaciales de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, se establecen en el Capítulo XIV, en el Plano 5 y Plano 6. Todos los predios o sectores de predios del Área Rural irrigada ubicados en las riberas del río Negro, por debajo de la cota según el plano de Inundación por Crecidas elaborado por la AIC para caudales 2700 m³/seg y 3200 m³/seg., forman parte de las Zonas Especiales de Interés Ambiental. Los predios ubicados al norte del área urbana central en la Zona del Descargador de Cuencas Aluvionales

serán normados en un Plan Especial según Capítulo XVI a desarrollar por el Órgano de Aplicación.

CAPITULO V – ZONIFICACIÓN

V.1

Las Areas Urbanas, Complementarias y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

V.2

1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Allen.

2. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Allen.

3. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo XVI – Instrumentos Complementarios de Planificación de la Parte 3. Para estas zonas, la presente norma fija los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

V.3

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental
3. Zonas Especiales de Interés Social
4. Centros de Servicios Rurales

V.4

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.

2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés patrimonial. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o

paisajístico. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental incluyen todas las plazas, parques y espacios verdes de las Áreas Urbanas de Allen.

3. Las Zonas Especiales de Interés Social son aquellas ocupadas o destinadas a loteos y/o vivienda social en los que existe el interés público en ordenar y mejorar la ocupación, en urbanizar y producir procesos de regularización dominial y que, por lo tanto, están sujetas a criterios especiales de parcelamiento, ocupación y uso del suelo.

5. Los Centros de Servicios Rurales son aquellos centros poblados que prestan servicios básicos y especializados al entorno rural y que requieren de un programa especial y de normas preventivas mínimas para su desarrollo.

V.5

Las Zonas de Regulación General componentes de la presente normativa son las siguientes:

Area	Zona de Regulación General		
	Nombre		Características
Urbana	1	Central ZC	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.
	2	Corredor mixto ZCM	Son los sectores definidos por vías de circulación primaria, dotados de infraestructura, que presentan una baja intensidad de aprovechamiento del suelo. En ellos se esperan alcanzar densidades medias y una mayor mixtura de actividades que atiendan a los barrios circunvecinos.
	3	Barrios consolidados ZBC	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento del suelo.
	4	Corredor de ruta ZCR	Es el sector que linda en su franja Norte y Sur con la Ruta Nacional 22 y que se destina a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.
	5	Barrios en proceso de consolidación BPC	Son aquellos sectores que presentan déficit de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas (productivas, comerciales y de servicios) y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.
	6	Barrios Parque BP	Son sectores dotados de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de tejido abierto en los que se admiten bajas densidades de ocupación.
	7	Equipamiento ZE	Son sectores destinados a la localización de usos productivos y comerciales incompatibles con la residencia que requieren parcelas de mediana o gran superficie.
Complementaria	1	Sur	Zona de expansión urbana reservada a vivienda extraurbana con servicios complementarios de baja densidad y en convivencia con las explotaciones rurales.
	2	Oeste	
	3	Norte	
Rural	1	Productiva irrigada	Zona de producción agropecuaria que cuenta con riego de aguas superficiales o aguas subterráneas y se encuentra sistematizado a tal fin.
	2	Productiva no irrigada	Zona destinada a producción primaria que no cuenta con derecho de riego y sólo se beneficia con el agua proveniente de lluvia o cualquier otra fuente no sistematizada de riego.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Capítulo XIV, en el Plano 9 y Plano 10.

V.6

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
Nombre	
1	Hospital Provincial
2	Cementerio Municipal
3	Universidad Nacional de Río Negro/ Odontología y otras
4	Escuela Enfermería -Universidad Nacional del Comahue
5	Municipalidad Allen y Teatro Municipal
6	Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del ex – Ferrocarril Roca
7	Iglesia Santa Catalina y Escuela Parroquial Santa Catalina
8	Parque Industrial Allen
9	Aero Club Allen
10	Antigua Sede Hospital (ubicación próx. a Carrera Odontología)
11	Terminal de Omnibus (ubicación en predio Corralón Municipal)
12	Centro Comunitario Bº Norte, Club de Abuelos Rayito de Sol, Comisaría Nº 33, Escuela Sec. Nº 80 y Jardín Infantes Nº 36
13	Colegio Agroindustrial CEM 108
14	Escuela Primaria 23, Escuela Sec. CEM 24
15	Escuela 222, Escuela Sec. CEM 71 y CEM 66
16	Comisaría Nº 6 y Bomberos
17	Escuela Primaria 282, y Jardín Infantes Nº 4
18	Club Unión Progresista
19	Allen Auto Moto Club
20	Club Ciclista de Allen
21	Club Alto Valle
22	Asociación Española
23	Asociación Italiana
24	Congregación Evangelica de Rn y Nqn/ Fundación Pohlman/ Hogar de Ancianos
24	Reservas Fiscales

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Urbanístico se establecen en el Capítulo XIV y en el Plano 10.

V.7

Las Zonas Especiales de Interés Social componentes del presente plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Social	
Nombre	
1	Barrio Progreso
2	Barrio Obrero
3	Barrio Independencia
4	Barrio Albizu
5	Asentamiento Vidriera
6	Asentamiento 1º de Septiembre (calle Bahía Blanca)
7	Barrio Santa Catalina
8	Asentamiento Maruca
9	Asentamiento 11 de Noviembre

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Social se establecen en el Capítulo XIV y en el Plano 10.

V.8

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
Nombre	
1	Plazas y áreas verdes urbanas
2	Cuencas Aluvionales al Norte del canal ppal. de riego
3	Canal Principal de Riego
4	Canal Secundario ex – Maciel
5	Canal Secundario Norte (Colonia 12 de Octubre)
6	Canal Secundario III (hasta Avda. Martín Fierro)
7	Sector ex –Canal Secundario III (entre Avdas. Martín Fierro y Bahía Blanca)
8	Bordes de la Ruta Provincial n° 65, entre Avda Güemes y Martín Fierro, y Límites con Fdez. Oro y Gral. Roca.
9	Franja ribereña del río Negro
10	Isla 16 (Balneario Municipal, avistaje aves, recreación)
11	Area Protegida Reserva Paleontológica
12	Zoológico y Aviario Bubalcó
13	Franja ribereña del río Negro
14	Sector Hidrocarburos en área rural irrigada
15	Sectores localización de Ladrilleros
16	Planta de Residuos Urbanos e Industriales
17	Sistema de Riego y Drenajes

Los límites de las Zonas Especiales de Interés Ambiental se establecen en el Capítulo XIV y en el Plano 9.

V.9

Los Centros de Servicios Rurales componentes del presente Plan son las siguientes:

Centros de Servicios Rurales	
Nombre	
1	Barrio Costa Oeste
2	Barrio Costa Este
3	Barrio Costa Blanco
4	Pasarela Oleoducto
5	Asentamiento calle Martín Fierro
6	En Isla 19
7	Puente Metálico, B° La Herradura
8	Calle Ciega N° 6
9	Toma calle N° 1
10	Maruchito
11	Los Hornos
12	Asentamiento sector Cunti
13	Barrio Guerrico 48 viv.

Los límites de los Centros de Servicios Rurales se establecen en el Capítulo XIV y en el Plano 9.

CAPITULO VI- SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

VI.1

El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Allen y establece sus condiciones geométricas mínimas.

VI.2

1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico de la movilidad del Ejido de Allen.
2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

VI.3

El Municipio de Allen clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas

Regional	Son aquéllas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Troncal Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: 100 (cien) metros.
Avenidas principales	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte mixtura de actividades urbanas y suburbanas.	Ancho mínimo entre líneas municipales: veinticinco (25) metros.
Calles principales	Son las vías que tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan medios volúmenes de tráfico y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 20 (veinte) metros.
Calles secundarias	Son pequeñas vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y solo vinculan vías locales secundarias.	Ancho mínimo entre líneas municipales: quince (15) metros.
Calle Urbana de Servicio	Son vías de penetración y retorno con “cul de sac” que permiten el acceso a las edificaciones. Solo se permite su vinculación con vías locales secundarias.	Largo máximo: 160 (ciento sesenta) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: once (11) metros. Diámetro mínimo de “cul de sac”: veinte (20) metros.
Ciclovías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural Primaria	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos y sus edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 25 (veinticinco) metros.
Local Rural Secundaria	Son las vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 20 (veinte) metros.

Las vías integrantes del sistema según la clasificación determinada precedentemente se especifican en el Plano 7 y Plano 8.

VI.4

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previsto en el Capítulo XX del Parte 3 de la presente, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los quinientos (500) metros lineales de extensión.
2. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

VI.5

En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora con un ancho mínimo de veinte (20) metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales y/o Nacionales.

VI.6

Las empresas u organismos prestatarios de servicios públicos de infraestructura, deberán adecuar el tendido de los mismos a las restricciones establecidas en la presente normativa, contemplando en los aspectos técnicos particularizados la situación definitiva resultante de la implementación de los ensanches.

CAPITULO VII– NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

VII.1

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Las condiciones específicas se reglamentan mediante el Código de Edificación vigente y sus modificatorias, sin contraponerse al PARA.

VII.2

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva
4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
5. Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

VII.3

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

VII.4

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

VII.5

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Frente Interno.
4. Los Retiros de Frente y los Retiros Laterales, se especifican para cada una de las zonas en el Capítulo X de la presente.

VII.6

1. A los fines de conformar el centro libre de manzana, se establece un retiro de fondo mínimo igual al veinte por ciento (20%) del largo de la parcela y no inferior a 5 (cinco) metros en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a veinticinco (25) metros.
2. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será considerado como línea divisoria de fondo de parcela.

VII.7

1. En parcelas de esquina, se considera Línea Divisoria de Fondo, a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.
2. Los casos de parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los veinticinco (25) metros de longitud medidos desde la Línea Municipal, quedarán eximidos del retiro de fondo obligatorio. No obstante, serán de aplicación obligatoria todos los indicadores establecidos para la zona.
3. En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana y con uno de sus lados hasta sesenta (60) metros, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio, el que será, para estos efectos, considerado como línea divisoria de fondo de parcela.
4. El Retiro de Fondo en parcelas atípicas, parcelas pasantes con frente a dos o más calles y/o parcelas regulares con uno de sus lados mayor a sesenta (60) metros, será definido por la Autoridad de Aplicación. En todos los casos, la Autoridad de Aplicación analizará la forma de ocupación de la manzana y los volúmenes edificatorios tanto los existentes como los previstos por este plan a fin de dictaminar la solución que garantice los mejores niveles de asoleamiento, ventilación y reserva de vistas del predio y de las parcelas contiguas.

VII.8

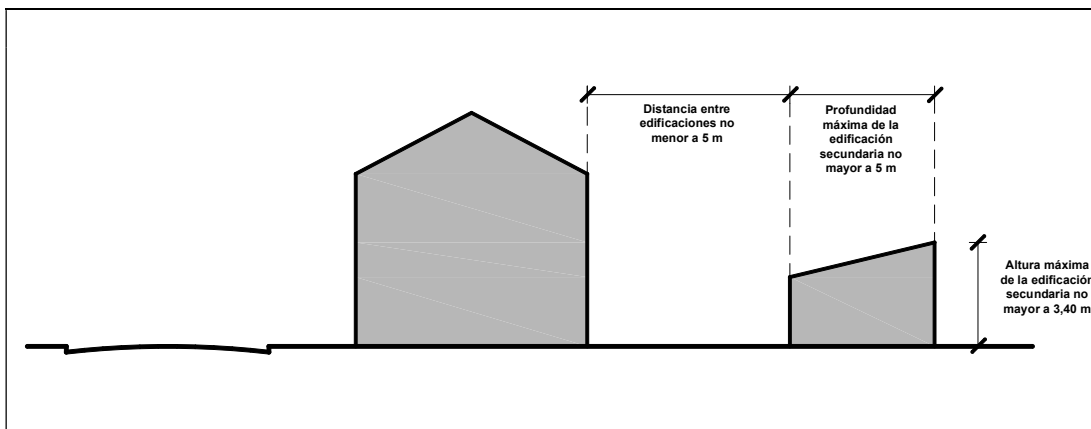
En el centro libre de manzana de cada parcela será admitida una edificación secundaria separada cinco (5) metros como mínimo de la edificación principal (Gráfico 1).

VII.9

Las edificaciones secundarias a las que hace mención el Artículo anterior deberán cumplir obligatoriamente las siguientes disposiciones:

1. La edificación secundaria no podrá constituir domicilio independiente de la edificación principal y deberá conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
2. La edificación secundaria será destinada a actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, cochera o depósitos.
3. La profundidad máxima de la edificación secundaria, será de cinco (5) metros, medida a partir de la Línea Divisoria de Fondo. La altura máxima no podrá superar los tres metros con cuarenta centímetros (3,40 m) medidos en el punto medio de la Línea Divisoria de Fondo a partir de la cota de parcela (Gráfico 1).
4. La superficie de la edificación secundaria será computable en el cálculo del FOS y FOT.
5. En los casos de parcelas en régimen de condominio la aprobación municipal de la edificación secundaria deberá contar con el consentimiento escrito previo del total de los propietarios.
6. En las edificaciones secundarias no podrán almacenarse productos peligrosos o inflamables ni instalarse equipos que produzcan molestias a las parcelas linderas.

Gráfico 1



Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

VII.10

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de

edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

VII.11

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
2. Índice de Permeabilidad

VII.12

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de las superficies cubierta y semicubierta edificadas y la superficie total de la parcela.

VII.13

1. Será computable para el FOS:
 - a) la superficie edificable por sobre la cota media de parcela de un metro con cincuenta centímetros (+1,50 metros);
 - b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de sesenta centímetros (0,60 metros) desde el plano límite de la edificación.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en los Capítulos X para cada zona.

VII.14

Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.

VII.15

1. El área descubierta y permeable resultante de la aplicación del Índice de Permeabilidad en cada terreno, deberá materializarse aún cuando existan o se prevean construcciones en subsuelo.
2. La Tasa de Permeabilización obligatoria queda fijada en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.
3. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento únicamente las parcelas pertenecientes a la Zona Central del Área Urbana, así como aquellas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
4. Los Índices de Permeabilidad se fijarán según Zonas en el Capítulo X.

Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva

VII.16

Los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.

VII.17

Los parámetros urbanísticos relativos a la capacidad constructiva serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).
2. Factor de Densidad Habitacional (FDH).

VII.18

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta y semicubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo X para cada zona.

VII.19

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a. Salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, servicio común que no pueda interpretarse como local habitable.
- b. Las plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- c. Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- d. La superficie cubierta y semicubierta destinada a estacionamiento privado de vehículos y/o a carga y descarga.
- e. La superficie de los balcones abiertos, aleros, pórticos y/o galerías semicubiertas que no superen el 10% de la superficie máxima construible.

VII.20

1. El Factor de Densidad Habitacional (FDH) es el instrumento que controla el nivel de densificación de los edificios destinados al uso residencial o de la parte residencial de los edificios de uso mixto.
2. Se denomina Factor de Densidad Habitacional a la relación entre una unidad habitacional y la superficie de terreno.
3. Los FDH a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo X para cada zona.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de edificación

VII.21

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones y/o ampliaciones.

VII.22

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Tipología urbana de edificación
2. Altura máxima de Fachada
3. Plano Límite
4. Espacio Libre Urbano
5. Patios Auxiliares

VII.23

A los efectos de la presente normativa se consideran tres tipologías urbanas de edificación:

1. Manzana cerrada
2. Manzana de edificación abierta
3. Manzana mixta

VII.24

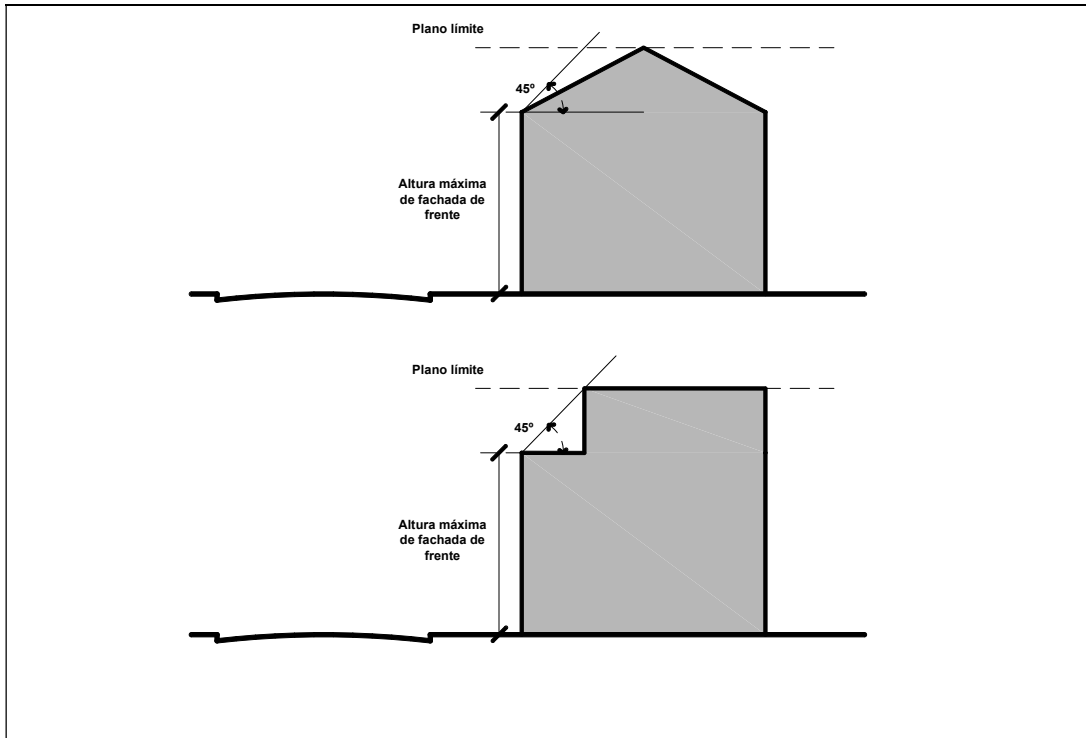
1. Se considera manzana cerrada a aquella manzana constituida por edificios entre medianeras en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central en el interior de la manzana.
2. Se denomina manzana de edificación abierta aquella cuya edificación es exenta y por lo tanto se sitúa separada de todos los linderos de la parcela.
3. Se denomina manzana mixta a aquella en la que se localizan edificación entre medianeras y edificios exentos.
4. Las tipologías edificatorias se establecen en los Capítulos X para cada zona.

VII.25

1. Se entiende por altura máxima de fachada a la medida vertical de la fachada de frente a partir de la cota de nivel del terreno natural en el eje medio del terreno.
2. Se entiende por plano límite a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel del terreno natural y la cota de azotea terminada sobre el último local, habitable ó no habitable, en los edificios con techo plano o la cota superior de la cumbrera más alta en los edificios con techo en pendiente.
3. Por sobre la altura máxima de fachada y hasta la cota del plano límite fijado para la zona, la envolvente se representará a través de un plano inclinado a 45° grados respecto a la línea de fachada de frente.

4. Las alturas máximas de los edificios se establecen en el Capítulo X para cada zona.
5. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 2

Gráfico 2



VII.26

Por encima de la altura máxima de fachada y hasta el plano límite se podrá construir un nivel en el que sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

VII.27

Por encima del plano límite, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos y balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

VII.28

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Autoridad de Aplicación, con informe técnico previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, podrá exigir la edificación hasta la altura máxima o podrá imponer una altura mínima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

VII.29

Se denomina Espacio Libre Urbano, en adelante E.L.U., al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

VII.30

Los locales definidos en el Código de Edificación, aprobado por el Decreto Provincial 385 de abril de 1982 y las Ordenanzas modificatorias o la norma legal que en el futuro la modifique y/o lo reemplace, como de primera, y tercera clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los Artículos VII.31, VII.32 y VII.33, salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Punto VII.36. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

VII.31

Se considera como Espacio Libre Urbano (E.L.U.):

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
2. El centro libre de manzana.
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

VII.33

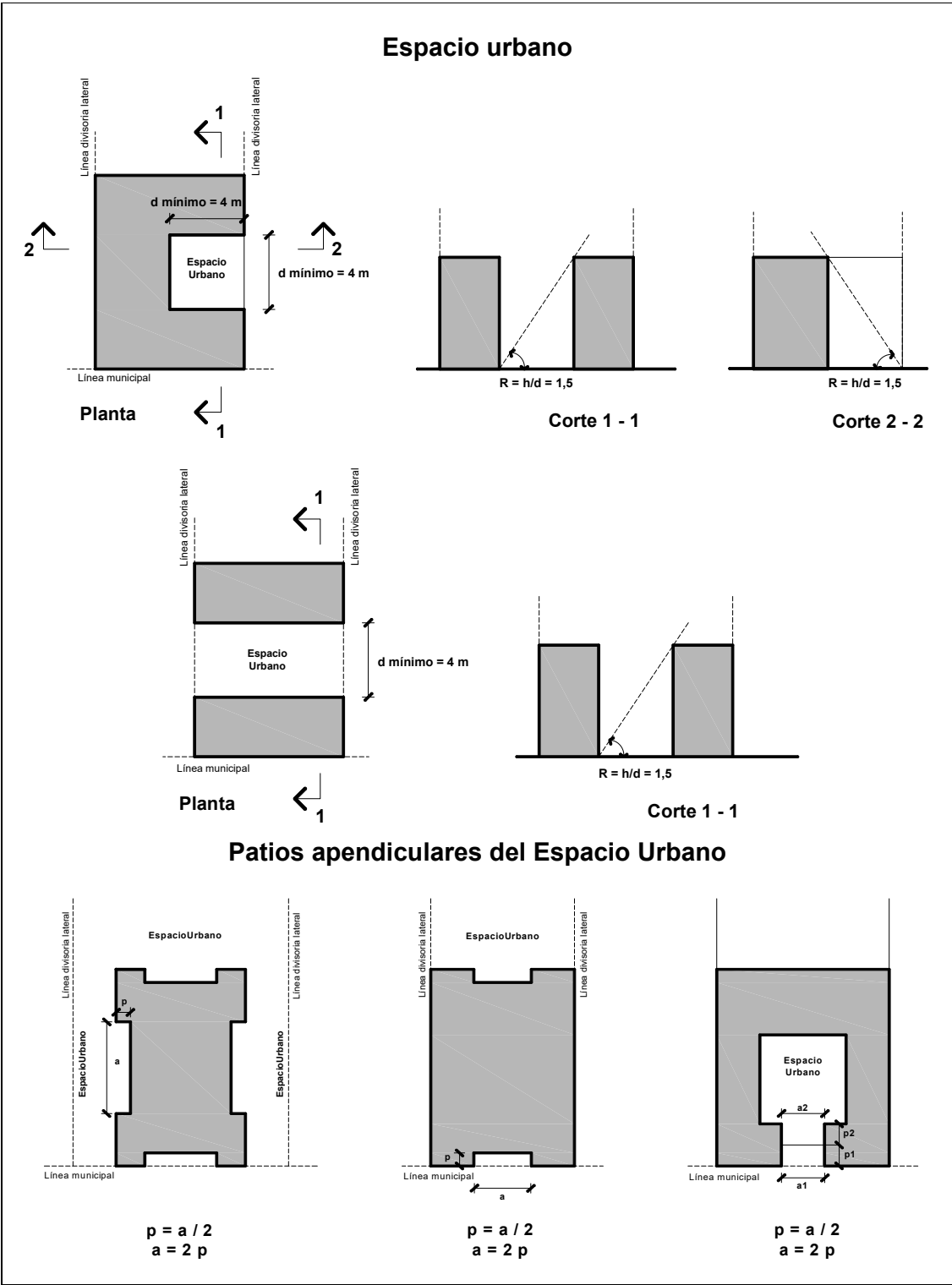
El dimensionamiento del Espacio Libre Urbano (E.L.U.) se rige por las siguientes condiciones:

1. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4) metros.
2. Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.
3. Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso 1 de este Artículo.
4. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observan en el Gráfico 3.

VII.34

Se consideran extensiones del Espacio Libre Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio.

Gráfico 3



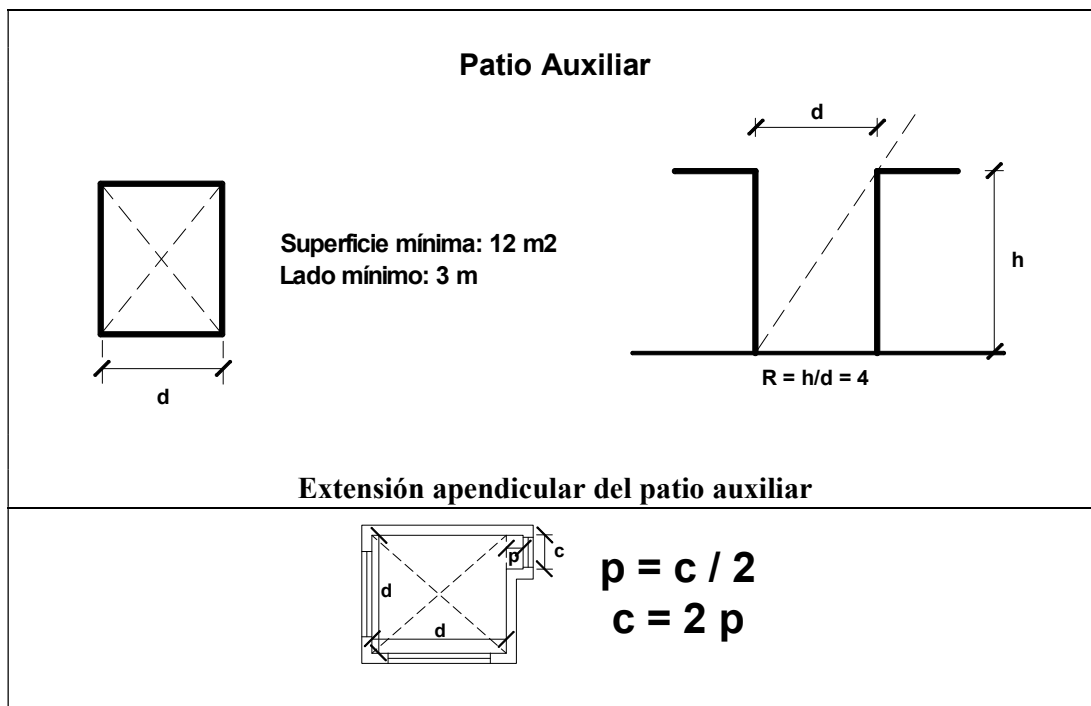
Se denominan Patios Auxiliares las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Código de Edificación aprobado por el Decreto Provincial 385 de abril de 1982 y las Ordenanzas modificatorias, como así también los locales en las proporciones contempladas en el Artículo VII.27.

VII.36

El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:

1. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
2. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
 - a. Superficie mínima igual a doce metros cuadrados (12 m^2)
 - b. Lado mínimo igual a tres metros (3 m)
 - c. $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
3. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Artículo se observa en el Gráfico 4.

Gráfico 4



VII.37

1. Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Artículo VII.36 siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Artículo III.35. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones.
2. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Artículo VII.37.
3. La expresión gráfica de estas relaciones se muestra en el Gráfico 4.

VII.38

1. Las dimensiones de los Espacios Libres Urbanos y de los Patios Auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que diez (10) centímetros.
2. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.
3. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de doscientos veinte (220) centímetros sobre el solado del área descubierta.

VII.39

1. El arranque del Espacio Libre Urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.
2. El arranque de los Patios Auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificadas dentro de la misma parcela que conformen Espacio Libre Urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
3. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

VII.40

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen Espacio Libre Urbano o Patios Auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

VII.41

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

VII.42

1. La dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en esta Sección, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. El número mínimo de módulos destinados a estacionamiento de vehículos para un edificio, local o actividad será calculado según lo dispuesto en el Anexo 1.
3. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

VII.43

Quedan excluidas de las exigencias de estacionamiento reglamentadas en esta Sección los usos no residenciales con una superficie total cubierta, por parcela, de hasta trescientos (300) metros cuadrados.

VII.44

1. El Autoridad de Aplicación podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de estacionamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados en el Anexo 1 por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.
2. La exención total o parcial requerirá de la Autoridad de Aplicación y la Comisión Municipal de Gestión Territorial un informe previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de estacionamiento y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. El Autoridad de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en el Anexo 1 para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.

VII.45

1. Cuando el estacionamiento se realice en espacios no edificados no se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente en la parcela.

2. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación, podrá autorizarse la utilización de parcelas vacantes como estacionamiento debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

VII.46

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.
7. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.
8. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad se establece en el Anexo 1.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

VII.47

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

VII.48

1. Los requerimientos de carga y descarga se establecen en el Anexo 1.
2. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
3. La superficie consignada en el inciso 2 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

Subsección 3 – Casos especiales

VII.49

1. La Autoridad de Aplicación podrá aceptar soluciones alternativas de estacionamiento y de espacios de carga y descarga en ampliaciones, remodelaciones y/o cambios de uso de edificios construidos con planos aprobados a la fecha de sanción del presente Plan y en aquellos casos en los que concurran circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.
2. La aceptación de soluciones alternativas requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad, emitido por la Autoridad de Aplicación, será puesta a consideración de la CMGT y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. La Autoridad de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en la presente Sección para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.

CAPITULO VIII– REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

VIII.1

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del Ejido municipal.

VIII.2

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

VIII.3

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

VIII.4

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

VIII.5

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en la Secciones 3 y 4 de este Capítulo.

VIII.6

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura
5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso productivo rural

VIII.7

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el

territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

1. Usos predominantes
2. Usos compatibles
3. Usos autorizables
4. Usos provisionales
5. Usos prohibidos

Las definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación se especifican en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial

VIII.8

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
3. Residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de grupos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

VIII.9

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

VIII.10

Bajo un punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

1. Hospedaje

2. Hotel por Horas
3. Comercial
4. Servicios Generales y Oficinas
5. Terciario Recreativo
6. Servicios Fúnebres

VIII.11

Se entiende por Hospedaje cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se incluye en este uso a hoteles, hostales, apart-hotel, residenciales, hosterías, etc., salvo el tipo de hotel por horas que se regula en el Punto siguiente. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio, se divide en las siguientes categorías:

1. Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros
2. Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros

VIII.12

Se entiende como Hotel por Horas cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. Los establecimientos encuadrados como Hotel por Horas deberán contar con cerco de mampostería que impida la visibilidad desde la vía pública con una altura mínima de dos (2) metros.

VIII.13

Se entiende como Comercial cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
3. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación,

molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

4. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo siguiente de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificadas comunes.

VIII.14

Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, que tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.
4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.

VIII.15

Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en el uso equipamiento. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, academias de capacitación, alquiler de Puntos, peluquerías, tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
 - b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.

- c. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.
2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el inciso 1 anterior.

VIII.16

Se entiende como Terciario Recreativo cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concert, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. Salas de reunión con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.
2. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
3. Establecimientos para espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.

- c. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.

VIII.17

Se entiende como Servicios Fúnebres aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

VIII.18

El uso equipamiento colectivo es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

VIII.19

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

VIII.20

En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
3. Clubes sociales.
4. Instalaciones deportivas riesgosas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

VIII.21

A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Artículo anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VIII.22

Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento social:

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
3. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.
4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas con capacidades diferentes, minorías étnicas, etc.; hogares y clubes de ancianos; centros de día; centros de atención, tratamiento y rehabilitación de drogadependientes con o sin alojamiento; centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.
5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

VIII.23

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento educativo se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.
2. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.

VIII.24

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento de salud se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

VIII.25

A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos equipamiento cultural, bienestar social y religioso se subdividen en las siguientes clases:

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos

VIII.26

El uso equipamiento de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.

VIII.27

El uso equipamiento de servicios públicos se desglosa en las siguientes clases:

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.

2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo, se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

VIII.28

El uso de equipamientos de servicios públicos, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.
2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa y justicia: Instalaciones para las dependencias de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.
5. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
6. Cementerios: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona la sepultura de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garages públicos
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general de chapa y pintura.

VIII.29

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor, a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
 - b. No podrán localizarse estaciones de servicio al automotor a menos de ciento cincuenta (150) metros radiales de equipamientos de escuelas, culto, culturales, ni de cualquier otro uso que la Autoridad de Aplicación

considere de alta concentración permanente o no permanente de personas.

- c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios asociados a la actividad principal.
- d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela no podrá ser menor a los seis (6) metros.
- e. Será obligatoria la aplicación de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad.

VIII.30

Se entiende como playa de estacionamiento de uso público el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Los estacionamientos y garages públicos se regirán por las siguientes determinaciones particulares:

1. Las dimensiones de los módulos y las condiciones de delimitación, serán las reguladas para los estacionamientos y garages privados en el Punto VII.46.
2. El Autoridad de Aplicación podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos y salidas de vehículos de los estacionamientos y garages públicos cuando razones justificadas basadas en el ordenamiento del tráfico, afectación a espacios verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
3. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Autoridad de Aplicación podrá autorizar en los estacionamientos y garages de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y/o pequeños comercios.
4. En ningún caso se autorizará la localización de comercios incómodos y/o peligrosos ni la de estaciones de servicio al automotor, compartiendo el espacio destinado a estacionamientos o garages públicos.
5. En las playas de estacionamientos públicos las actividades se desarrollarán en parcelas totalmente cerradas perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

Subsección 4 – Uso equipamiento para la infraestructura

VIII.31

Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.
2. Conducción, saneamiento y vertimiento de cloacas y aguas servidas.
3. Generación, transformación, distribución y transporte de hidrocarburos y energía eléctrica
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas.
5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.
7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.

En la consideración de los usos descriptos en este precedente, se engloban las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. En las actividades previstas en este Artículo, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería y en los casos que fuera solicitado una Evaluación de Impacto Ambiental según lo determinado en el Capítulo XX de este Plan, en cada caso los contenidos de servicios de infraestructura serán reglamentados por el Ejecutivo Municipal, a través del Órgano de Aplicación.

VIII.32

1. Cualquier plan o proyecto que se afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
4. Todas las instalaciones de servicios de infraestructuras podrán dar lugar a la imposición de áreas o franjas de terrenos de protección.
5. El Ejecutivo Municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura especificados en el Artículo VIII.31.

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

VIII.33

Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

VIII.34

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Transporte ferroviario
2. Transporte aéreo
3. Terminales e intercambiadores
4. Instalaciones para logística del transporte

VIII.35

1. Transporte ferroviario: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.
2. Transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
3. Se definen como terminales y/o intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.
4. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.

VIII.36

1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte será necesaria la elaboración de un Plan Especial o Sectorial o de un Proyecto Urbano según corresponda y de acuerdo a lo determinado en el Capítulo XVI.
2. En cualquiera de los casos anteriores se incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.
3. Los Planes Especiales de cada uno de los equipamientos para el transporte determinarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados.

VIII.37

El Municipio elaborará una normativa que reglamentará las servidumbres aeronáuticas que tendrán por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento del Aero Club Allen y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas serán individualizadas por su nomenclatura catastral y se señalarán en un plano particular.

Subsección 6 – Uso industrial

VIII.38

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

VIII.39

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

1. Industria en general: Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial.
2. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.
3. Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

VIII.40

Por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, la industria en general tendrá las siguientes categorías:

1. Establecimiento industrial: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales en pequeñas, medianas o grandes series.
2. Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
3. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
4. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.

VIII.41

A los fines previstos precedentemente y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a su Nivel de Complejidad Ambiental:

1. Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
2. Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o puede ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.
3. Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

VIII.42

Todos los establecimientos industriales deberán contar con un Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que el Ejecutivo Municipal pueda conceder las correspondientes habilitaciones industriales.

VIII.43

El Nivel de Complejidad Ambiental de un proyecto o establecimiento industrial queda definido por:

1. La clasificación de la actividad por rubro (Ru), que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen, y el proceso que desarrollen.
2. La calidad de los efluentes y residuos que genere (ER).
3. Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante (Ri).
4. La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie (Di).
5. La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación que se determina en la presente y la infraestructura de servicios que posee (Lo).

El Nivel de Complejidad Ambiental se expresará por medio de una ecuación polinómica compuesta por los cinco factores antedichos.

VIII.44

1. El Municipio elaborará una normativa especial para la aprobación y habilitación de los establecimientos industriales que se radiquen a partir de

la fecha de aprobación del presente Plan Rector y de aquellos ya radicados y cumpliendo con el artículo VIII 42.

2. La normativa precisará las exigencias y procedimientos de trámite del Certificado de Aptitud Ambiental teniendo en cuenta las categorías del Artículo VIII.41; fijará también pautas para la ubicación de los establecimientos en dichas categorías en base al Nivel de Complejidad Ambiental y a las consecuencias ambientales y sanitarias posibles, y entre las normas de procedimiento establecerá los requisitos de las solicitudes para su rápida ubicación por categorías y para la recepción completa de la documentación.

VIII.45

El Certificado de Aptitud Ambiental será expedido por el Ejecutivo Municipal, según corresponda, previa evaluación ambiental y de su impacto en la salud, seguridad y bienes del personal y población circundante. En particular la solicitud deberá acompañar los siguientes requisitos:

1. Memoria descriptiva donde se consignen los datos referidos a la actividad industrial a desarrollar, ingeniería de procesos, materias primas, insumos, productos a elaborar, subproductos, residuos, emisiones y efluentes a generar y estimación del personal a emplear.
2. Proyecto de planta industrial con indicación de instalaciones mecánicas, eléctricas y de todo equipo y materiales que pueda afectar la seguridad o salubridad del personal o población, así como también las medidas de seguridad respectivas.
3. Adecuado tratamiento y destino de los residuos sólidos, líquidos, semisólidos y gaseosos, que se generen inevitablemente.
4. Ubicación del establecimiento en zona apta
5. Informe de factibilidad de provisión de agua para uso industrial, agua potable, gas y energía eléctrica.
6. Elementos e instalaciones para la seguridad y la preservación de la salud del personal, como así para la prevención de accidentes, según lo establezca la reglamentación en función de la cantidad de personal y el grado de complejidad y peligrosidad de la actividad industrial a desarrollar.
7. Toda otra norma que establezca la reglamentación con el objeto de preservar la seguridad y salud del personal, de la población circundante y el medio ambiente.

VIII.46

A los efectos de la evaluación de su impacto, los depósitos se subdividen en las siguientes clases:

1. Depósitos de pequeña escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Depósitos de mediana escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

3. Depósitos de gran escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
4. Depósitos y/o procesos con productos inflamables, nocivos o peligrosos.

VIII.47

Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación.

VIII.48

A los efectos de la evaluación de su impacto, los talleres de automotores se subdividen en las siguientes clases:

1. Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.
2. Talleres de automotores de mediana y alta complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

VIII.49

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

Subsección 7 – Uso Productivo Rural

VIII.50

Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. Uso explotación rural
2. Uso extractivo

VIII.51

1. El uso explotación rural es el que se desarrolla en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. Se entiende por establecimiento rural todo inmueble que, estando situado en Area Rural, se destine a la cría, mejora o engorde del ganado, a las actividades de granja, al cultivo de la tierra, a la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.

VIII.52

El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo, se incluye las actividades relacionadas con la extracción de hidrocarburos como gas, petróleo y otros, y la explotación de minas, canteras y la extracción de suelo para la elaboración de Ladrillos.

VIII.53

Respecto al uso extractivo que comprende actividades relacionadas con la extracción de hidrocarburos en zona rural irrigada, las respectivas locaciones e instalaciones complementarias deberán contemplar los siguientes aspectos:

1. Una vez categorizado el emprendimiento, el interesado deberá presentar ante el Órgano de Aplicación la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) del mismo, de acuerdo con las pautas y según los procedimientos establecidos en la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia y en el Capítulo XX del Plan Rector y del Anexo 2 de la presente Ordenanza.
2. En todos los casos de ampliación, reforma o localización para extracción y transporte de hidrocarburos, se deberá contar con la aprobación del Órgano de Aplicación y el trámite de aprobación podrá incluir dictamen de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
3. Toda locación destinada a extracción de hidrocarburos, sin excepción deberá contemplar una zona de protección dentro de los límites de su parcela a una distancia de las áreas urbanas, áreas complementarias, centros de servicio rural o de equipamientos públicos, no menor a los quinientos (500) metros de ancho constante contados a partir de los límites de cada locación, indicado en Plano n° 11 Zona de Protección, definidas en el Plan Rector.
4. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la parcela destinada a la locación, sean internamente actividades cubiertas o descubiertas, contemplarán normas de seguridad e higiene con una total restricción de prácticas a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial, tanto internamente como a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias, se encuentran equipamientos públicos o usos del área urbana y de área complementaria.
5. La concesionaria debe presentar al Órgano de Aplicación Municipal 90 días antes de iniciar una locación el proyecto con el circuito vial a utilizar con los equipos que no podrán excederse en peso y medidas, debiendo cumplir con

las reglamentaciones de Vialidad Nacional. El proyecto deberá ir acompañado con una propuesta permanente de conservación y mantenimiento de los caminos y alcantarillas utilizados a costo de la concesionaria; así como también presentará el proyecto de la red de los ductos a construir para el transporte de hidrocarburos. Una vez aprobado el proyecto por el periodo de tiempo que se trabaje en la perforación, la concesionaria estará autorizada a dar inicio a las actividades para el tránsito de los equipos pesados que se utilicen en la instalación de la locación destinada a la explotación de hidrocarburos y también para la ocupación del espacio con ductos específicos para la conducción de hidrocarburos en el desarrollo de las operaciones

6. En todos los casos la utilización de la infraestructura rural existente por parte de la ccesionaria con equipos pesados, apertura de zanjas para ductos, etc., y que previamente se haya aprobado por el Órgano de Aplicación según el punto 5 anterior, debe priorizar en el uso la preservación del paisaje rural cuya estructura es el principal patrimonio local y de la región conformado por el sistema de riego y drenaje inserto en la trama de 1 km por 1 km incluyendo los caminos rurales con todas las alcantarillas-puentes que le dan continuidad hídrica y física.
7. El límite exterior de la zona de protección de quinientos (500) metros podrá coincidir o no con las líneas divisorias de propiedad de las parcelas linderas del área urbana, área complementaria, centros de servicios rurales o equipamientos (escuelas, hogar de ancianos, INTA, Aviario, y otros similares).
8. El área que ocupa cada locación, en caso de no contar en los bordes laterales de su perímetro con la forestación típica del Alto Valle como son cortinas de dobles o triples de alamedas, la concesionaria presentará al Órgano de Aplicación Municipal un proyecto de forestación antes de dar inicio a la plantación en todo el perímetro. La forestación propuesta deberá ser de árboles de gran porte con hojas tipo perenne y de crecimiento rápido, garantizando la concesionaria el riego y mantenimiento permanente a su costo, siempre aplicando las buenas prácticas de sostenibilidad ambiental.
9. La concesionaria en cada proyecto que haga perforaciones u operaciones internas o externas a la locación que generen vibraciones y ruidos que puedan afectar a las personas, la misma previamente al inicio de sus actividades debe presentar al Órgano de Aplicación Municipal, un proyecto de insonorización acústica de los equipos que utilicen, para garantizar el cumplimiento de la Norma Iram n°4062 y sus complementarias 4074, 4079 y 4081, y de todo lo que establece la Organización Mundial de Salud (OMS) respecto al ruido diurno y nocturno. El Órgano de Aplicación dará una aprobación provisoria hasta verificar en la implementación la medición de ruidos molestos en el lugar y en su entorno, una vez que se haya cumplido con lo requerido por la normativa, se dará la aprobación por el periodo temporal solicitado por la concesionaria para realizar la operación de perforación.
10. El proyecto de alumbrado artificial de los establecimientos o locaciones para la extracción de hidrocarburos deberá ser presentado al Órgano de Aplicación Municipal, y el alumbrado deberá mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, de la flora y de los ecosistemas de zona agrícola en general. En tal sentido se

evitará que las instalaciones ocasionen deslumbramiento o contaminación lumínica de cualquier tipo en el entorno.

11. Para evitar que el flujo luminoso escape hacia el cielo y deslumbre a las parcelas vecinas, peatones o vehículos, se deberán colocar en los proyectores sistemas de rejillas o paralúmenes frontales o laterales, si fuera necesario.
12. Estará prohibida la localización de actividades industriales que sean complementarias a la actividad de extracción de los hidrocarburos que impliquen la introducción de plagas exógenas, el aumento de población de plagas existentes y/o el menor riesgo de contaminación fitosanitaria.
13. La locación para extracción de hidrocarburos ocupará una superficie máxima de 2 (dos) has, debiendo estar del polígono circundante en todos los sentidos a la próxima parcela destinada a otra locación a una distancia no menor de 2.000 (dos mil) mts., con el objetivo de disminuir los mayores impactos sobre las tierras fértiles en área rural irrigada y sobre el propio sistema de riego y drenaje, que ocasiona la compactación del suelo y/o a la alteración de la permeabilidad del mismo mediante el uso de equipos pesados.
14. La concesionaria una vez que abandona una locación, mediante la firma de un Convenio Urbanístico con la Municipalidad, debe recuperar la superficie que haya compactado para su actividad y al recupero de la tierra a su estado fértil original con la correspondiente nivelación que permita el riego por gravedad como parte de la remediación y rehabilitación ambiental que origina por su actividad extractiva, para lograr la sustentabilidad territorial y con la finalidad de preservar la zona para usos agropecuarios preexistentes. La Municipalidad a través de su Órgano de Aplicación podrá solicitar intervención al INTA para el estudio edafológico que verifique la fertilidad del suelo recuperado, y al DPA la aprobación para el uso del agua destinada al riego de los nuevos cultivos.
15. En el caso de las locaciones con los pozos clausurados o que no estén en producción, ubicados en el área irrigada que se hayan originado con anterioridad a la aprobación del PRA, la concesionaria a cargo de la actividad extractiva de hidrocarburos cuenta con un periodo de tiempo de tres (3) meses para presentar al Órgano de Aplicación un relevamiento de las mencionadas locaciones con un Plan que detalle la remediación y rehabilitación de los pasivos ambientales con un avance anual hasta llegar a un máximo de tres (3) años para regularizar la situación, cumpliendo con lo requerido en el inciso anterior. Si en el tercer año de avance hubiera hecho un avance mínimo del 75 % del Plan acordado mediante un Convenio Urbanístico para la remediación y rehabilitación de los pasivos ambientales, a pedido de la concesionaria previamente fundamentadas las demoras ante el Órgano de Aplicación, éste previa consulta a la Comisión Municipal de Gestión Territorial, podrá dar una prórroga por única vez de un año. Lo anterior no enerva las facultades de control e inspección de los órganos Estatales Provinciales y Nacionales competentes en ambiente, subsuelo, aire y agua.
16. Los propietarios de las parcelas que tengan propuestas de arrendamiento de fracciones de sus chacras por parte de la concesionaria, antes de la firma de un contrato están obligados a presentarse a la Municipalidad para gestionar la solicitud de cambio de uso provisorio del suelo mediante un

Certificado Urbanístico que emitirá el Órgano de Aplicación. Sin la presentación del Certificado Urbanístico no se otorgarán permisos a las solicitudes de la concesionaria que tengan que ver con la apertura de zanjas en espacio público y traslado de equipos en relación a la explotación de hidrocarburos.

17. Los propietarios de las parcelas que ya hayan sido arrendadas por la concesionaria, anteriormente a la aprobación del PRA, cuentan con un periodo de tiempo de seis (6) meses para regularizar su situación y solicitar a la Municipalidad el correspondiente Certificado Urbanístico. Transcurrido ese periodo de tiempo el Órgano de Aplicación deberá intimarlos para transparentar su nueva actividad que implica el cambio de uso provisorio y para esto debe cumplir con los requerimientos del Certificado Urbanístico.
18. En caso de incumplimiento de la obligación prevista en los artículos 16 y 17, se aplicarán multas a definir en la reglamentación del Ejecutivo Municipal por el correspondiente Órgano de Aplicación.
19. Los ductos dedicados al transporte de lo producido en las locaciones de hidrocarburos siempre deberán ubicarse en una de las banquetas de las calles que conforman el espacio público más próximo a la locación, por seguridad, inspección y accesibilidad, se prohíbe realizar trazas de ductos (cañerías) por propiedad privada o entre propiedades privadas. Los procedimientos técnicos para la aprobación de trazas, relevamientos de ductos y cámaras existentes, ejecución de los ductos y las cámaras nuevas, serán reglamentados por el Ejecutivo Municipal a través del Órgano de Aplicación.
20. La concesionaria en cada locación deberá contar en las calles de acceso y en el frente de la misma con la señalética de seguridad donde se indicará el plan de emergencias, previéndose que sea visible y complementada con la gráfica necesaria para su adecuado y rápido entendimiento, además contará con la correspondiente iluminación nocturna según pautas indicadas en el Punto 10 y Punto 11, y en la reglamentación del Órgano de Aplicación.

La Municipalidad a través del Órgano de Aplicación, en el marco del PRA hará las reglamentaciones específicas para la actividad de hidrocarburos como son la ubicación de ductos específicos en espacios públicos, así como otros requerimientos que se planten tanto en área rural irrigada como en área rural no irrigada.

Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación

VIII.53

1. Usos predominantes son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

2. Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.
3. Usos autorizables son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XX de la presente. Dicho estudio deberá:
 - a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
4. Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Ejecutivo Municipal, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
5. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

VIII.54

1. El Anexo 2 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por el Autoridad de Aplicación con informe técnico previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial que analice las repercusiones en el medio urbano y/o rural.

VIII.55

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 2, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre si. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

1. Atracción de alto número de vehículos livianos.
2. Atracción de alto número de vehículos pesados.
3. Atracción de alto número de personas.
4. Tamaño de la edificación.
5. Generación de riesgo de seguridad.
6. Generación de efluentes, contaminantes, olores, humos, vibraciones y gases.

7. Generación de ruidos diurnos y/o nocturnos.

Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa

VIII.56

Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de Allen u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan Rector para su localización en la zona.

VIII.57

En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial. Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:

1. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
2. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
3. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
4. Se autorizarán obras de instalaciones para evitar la contaminación ambiental como (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones), instalaciones que aseguren la protección contra incendios, mejora de las condiciones sociales y sanitarias de los empleados (comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento), y aquellas destinadas a espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios. Estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el FOS, el FOT ni los parámetros urbanísticos de la zona.
5. La Autoridad de Aplicación, podrá solicitar al propietario un Estudio de Impacto Ambiental a fin de evaluar correctamente los efectos urbanísticos, ambientales y/o sobre la red viaria que causen las obras cuya aprobación se solicita.

VIII.58

No formarán parte de la categoría de Usos Disconformes, aquellas actividades clasificadas como Usos Prohibidos en el Punto VIII.53.

CAPITULO IX – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

IX.1

El presente Capítulo tiene por objeto regular todas las modalidades de parcelamiento del suelo que se realicen en las Areas Urbana, Complementaria y Rural.

IX.2

1. Parcelamiento es toda aquella determinación, modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura con visado municipal y aprobación de la Provincia por la Dirección General de Catastro e Información Territorial. El parcelamiento puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Posesión Prescriptiva; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Reconocimiento de Accesión; Afectación; Desafectación y Rectificación.
2. Se define como Parcela la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Provincia por la Dirección General de Catastro e Información Territorial.
3. Las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal serán consideradas como subparcelas.

IX.3

1. Se llama loteo al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas, espacios verdes, reservas fiscales y ochavas.
2. Se llama subdivisión simple al parcelamiento sin cesión de superficies con destino al uso público.
3. Se llama subdivisión compuesta al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas y ochavas.

IX.4

Los proyectos de loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas afectadas por los mismos.

IX.5

1. Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan a criterio de la Autoridad de Aplicación, éste podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo.
2. Las constancias de intervención de otras Reparticiones serán previas al visado de la Autoridad de Aplicación y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.
3. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del Plano de Mensura; con fecha, firma y aclaración del funcionario facultado para tal actuación.
4. Si la Repartición que debiera intervenir no se expidiera dentro de un plazo de treinta (30) días corridos, el Profesional actuante podrá requerir la continuidad del trámite ante la Autoridad de Aplicación, con la constancia de su presentación ante la autoridad respectiva.

IX.6

1. Para la aprobación de todo parcelamiento, éstos deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.
2. Para la aprobación de todo loteo se exigirá el correspondiente proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.

IX.7

Para la aprobación de un loteo que, a criterio la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, el Ejecutivo Municipal, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

Sección 2 – Parcelamientos en Area Urbana y Complementaria

IX.8

Está prohibido el parcelamiento para fines urbanos:

1. En el espacio territorial clasificado como Area Rural y en las zonas de preservación ambiental, salvo proyectos especiales específicos.
2. En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.
3. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

4. En terrenos donde las condiciones geológicas y hidrológicas no aconsejan su edificación.

IX.9

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

1. Inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
2. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
3. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En los casos previstos en este Artículo, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería cuyos contenidos reglamentará el Ejecutivo Municipal.

IX.10

Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en el Capítulo X para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto ($1/4$). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.
2. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
 - a. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
 - b. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
 - c. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a $1/4$, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
 - d. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
3. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera por aplicación del Decreto N° 2389/88 del Ejecutivo Provincial y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
4. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado. En el caso de detectarse construcciones no declaradas, la Autoridad de Aplicación tomará los recaudos para hacer proceder a la regularización sin que esto interfiera en la tramitación del plano de mensura.
5. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
 - a. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
 - b. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.

- c. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

IX.11

En los parcelamientos ejecutados dentro del Area Urbana, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

IX.12

Estarán exceptuados de las disposiciones de dimensiones mínimas de parcelas, los parcelamientos que se realicen para:

- a) Regularizar las ocupaciones de hecho del espacio territorial, preexistente a la fecha de aprobación del presente Plan Rector;
- b) Crear nuevas parcelas en áreas de ocupación a la fecha de ejecución de la Mensura correspondiente, siempre que tales parcelamientos formen parte de programas públicos que tengan como propósito el acceso a la propiedad inmueble para sectores poblacionales de bajos ingresos.

Estos casos serán objeto de reglamentación especial por el Ejecutivo Municipal mediante el Organo de Aplicación..

IX.13

En todo nuevo loteo realizado en Area Urbana ó Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

IX.14

En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo VI.3. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

1. En las Areas Urbana y Complementaria será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Capítulo VI. En los casos en que el eje no se encuentre

perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.

2. En los proyectos de parcelamientos en Area Urbana y Complementaria podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones que fija el Punto VI.3.
3. En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. lado mínimo: 40 m.
 - b. lado máximo: 160 m.

IX.15

La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a ciento treinta y cinco (135) grados, no se exigirá cesión de ochava.

IX.16

La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

IX.17

Las dimensiones de las ochavas a aplicar en cada caso se establecerá en la reglamentación correspondiente a realizar por el Organo de Aplicación.

IX.18

En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a 280 centímetros (280 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal.

IX.19

En todo nuevo parcelamiento realizado en Areas Urbana y Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio de Allen, salvo lo previsto en el Artículo IX.3, inc. 2), como mínimo:

1. el 10% (diez por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen para ser destinadas a espacios verdes y libres públicos; y,
2. el 5% (cinco por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen libre de espacios verdes, ochavas y calles públicas, para ser destinado como reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

IX.20

En todos los casos de parcelamientos, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán ser acordadas con el Ejecutivo Municipal y aprobadas por este con informe técnico fundado.

IX.21

Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.
2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
3. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, 10 (diez) metros de frente y acceso directo desde una calle.
4. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

IX.22

Cuando en el loteo se cumpla por etapas con la provisión de los servicios de infraestructura previstos en el Artículo IX.25, se observará que:

1. En el área no alcanzada por uno o varios de los servicios, se delimiten los amezanamientos y cesión de la calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización por subdivisión simple de los bloques creados en ella.
2. La cesión de espacios verdes y libres públicos y de reservas para la localización de equipamiento comunitario cumplimente los requisitos previstos por este Plan Rector para la totalidad de la superficie parcelaria de origen.

IX.23

1. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
 - b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
 - c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
2. En todos los casos previstos precedentemente, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado,

establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

IX.24

Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión se hará en dinero de acuerdo a la valuación que practique el Ejecutivo Municipal.

IX.25

En todo loteo en Area Urbana será obligatoria la dotación en los Parcelamientos privados, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, cloaca, electricidad, alumbrado público, red de gas natural, obra de cordón cuneta, y proyecto de pavimento. La ejecución de las obras de cloacas y cordón cuneta en las Zonas de Barrios de Interés Social, quedará supeditada al dictamen que el Organo de Aplicación dará para cada caso en particular.

IX.26

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Artículo anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

IX.27

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:

- a. En dinero u otro título ejecutivo;
- b. En títulos públicos.
- c. A través de un seguro de caución.

IX.28

1. Cumplido el cronograma de obras, el depósito deberá ser restituido, hasta el 100% (cien por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.
2. El depósito previsto en el presente debe ser liberado parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y recibidas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando el límite previsto en el párrafo anterior.
3. La liberación parcial de la garantía no implica bajo ninguna hipótesis, la aceptación definitiva de las obras por el Municipio, lo que ocurrirá solamente luego de la aprobación total de las mismas, siendo el propietario responsable en este período de la conservación y mantenimiento de los servicios ejecutados.

IX.29

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

IX.30

En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Areas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

Sección 3 – Parcelamiento en la Zona Productiva Irrigada

IX.31

En la Zona Productiva Irrigada del Area Rural no podrán crearse parcelas con superficie menor a seis (6) hectáreas, magnitud que constituye a efectos de esta normativa una Unidad Económica de Explotación. Esta Unidad Económica de Explotación es la propiedad rural que, conforme a las características naturales y topografía del terreno, posibilita razonablemente que su titular tenga una capacidad productiva que genere una renta suficiente para cubrir las principales necesidades de un grupo familiar tipo y tener capacidad de ahorro que permita acumular un capital mínimo que posibilite mejorar sus condiciones socio-culturales y económicas y la técnica de la explotación.

IX.32

Se autorizará la creación de parcelas con superficie menor a seis (6) hectáreas cuando sean destinadas a integrar propiedades linderas, siempre que el remanente del enajenante constituya por lo menos una Unidad Económica de Explotación agraria.

Sección 4 – Parcelamiento en la Zona Productiva no Irrigada

IX.33

En la Zona Productiva no Irrigada del Area Rural, siendo su principal actividad la ganadería extensiva o la minera extractiva e hidrocarburos, los fraccionamientos deberán responder a una Unidad Económica de

Aprovechamiento y el Ejecutivo Municipal la determinará para cada tipo y actividad.

IX.34

El Municipio autorizará los fraccionamientos siempre que el tamaño de las unidades sea justificado mediante una evaluación de proyecto socio-económico-ambiental, y que asegure que el período de explotación es por diez (10) años y deberá constar de:

1. Individualización del propietario;
2. Ubicación catastral de la propiedad y nombre de la misma si esta lo tuviera;
3. Superficie total de la parcela origen y resultantes de la subdivisión;
4. Características edafológicas, ambientales y topográficas de la parcela;
5. Actividad productiva desarrollada en la propiedad y su rentabilidad económica global, y actividad productiva a desarrollar en las subdivisiones y estudio económico de su probable rentabilidad, debiendo incluirse en dicho estudio los gastos de explotación previstos, amortizaciones de bienes de capital, inversión a realizar y su costo financiero si lo hubiere, beneficio fundiario y beneficio industrial proyectado.
6. Finalizado el plazo establecido el destino de la tierra continua siendo productivo.

IX.35

Los estudios deberán ser realizados con intervención de técnicos con la incumbencia profesional que en cada caso se requiere, y deberán inscribirse en un Registro Especial que llevará la Autoridad de Aplicación a tal efecto.

IX.36

Las unidades económicas que resulten admitidas por el Municipio sea por petición expresa de su titular o quien resulte poseedor o tenedor legítimo o por clasificación que resulte de la presente normativa, serán notificadas a todos los escribanos de registro, al efecto de hacer viable cualquier inscripción en el protocolo que vea cumplida esta exigencia.

CAPITULO X – CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS Y ZONAS

X.1

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en el territorio municipal según su clasificación en Areas y Zonas prevista en los Capítulos IV y V.

Sección 1 – Condiciones Particulares para las Zonas de Regulación General del Area Urbana

Subsección 1 – Condiciones Particulares para la Zona Central

X.2

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Central delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.

2. Objetivos

- a. Fortalecer el carácter de centro principal de la ciudad
- b. Favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.

- c. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
- Retiro de Frente: No permitido
- Retiro Lateral: No permitido
- Retiro de Fondo: Se registrá según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.
- d. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,80
- Tasa de permeabilización: Exceptuado
- e. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
- Factor de Ocupación Total (FOT): No aplica
- Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional cada quince (15) metros cuadrados de parcela.
- f. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
- Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
- Altura máxima: 21 m (veintiún metros)
- Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
- Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).

- g. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga, se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.
- 4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
- 5. Parcelamientos
 - a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 10 m (diez metros)

Subsección 2 – Condiciones Particulares para la Zona Corredor Mixto

X.3

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Corredor Mixto delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

- 1. Características
Son los sectores definidos por las vías de circulación primaria, dotados de infraestructura, que presentan una baja intensidad de aprovechamiento de los terrenos.
- 2. Objetivos
Promover una densificación controlada y mayor mixtura de usos que fortalezcan el rol urbano de las vías primarias de circulación de la ciudad.
- 3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No permitido
 - Retiro Lateral: No permitido
 - Retiro de Fondo: Se registrará según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,70
 - Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1,9
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional cada treinta (30) metros cuadrados de parcela.

- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada
 - Altura máxima: 24 m (veinticuatro metros)
 - Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
 - Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga, se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 10 m (diez metros)

Subsección 3 – Condiciones Particulares para la Zona Barrios Consolidados

X.4

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios Consolidados delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características
Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento del suelo.
2. Objetivos
Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Permitido hasta cinco (5) metros
 - Retiro Lateral: Permitido sin restricciones

- Retiro de Fondo: Se registrará según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.
- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
 - Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de parcela.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 12 m (doce metros)
 - Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
 - Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga.

Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 10 m (diez metros)
 -

Subsección 4 – Condiciones Particulares para la Zona Corredor de Ruta

X.5

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Corredor de Ruta delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Es el sector que linda en la franja Norte y Sur con la Ruta Nacional n° 22 y en la franja Norte de la Ruta Provincial n° 65 entre Avenidas Güemes y Martín Fierro, que se destina a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.

2. Objetivos

- a. Promover un sector al servicio de actividades mixtas vinculadas al turismo y comercio para el desarrollo económico de la ciudad.
- b. Configurar una “fachada” urbana de calidad frente a ambas rutas.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Requiere consulta al Órgano de Aplicación
- Retiro Lateral: Permitido sin restricciones
- Retiro de Fondo: Se regirá según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII, creándose una zona amortiguamiento con un fondo de 20 mts, parqueizado y libre de construcciones.

- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.

- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
- Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela.

- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima: 9 m (nueve metros)
- Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
- Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).

- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 1 para cada zona.

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.

- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: hasta 1000 (mil metros cuadrados)
- Lado mínimo: 20 m (veinte metros)

Se cumplirá con requerimientos de Vialidad Nacional y Vialidad Rionegrina para proveer colectoras.

Subsección 5 – Condiciones Particulares para la Zona Barrios en proceso de Consolidación

X.6

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios en Proceso de Consolidación delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Son aquellos sectores que presentan déficit de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.

2. Objetivos

- a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
- b. Promover la ocupación del suelo vacante y una mayor densificación.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Permitido hasta cinco (5) metros
- Retiro Lateral: Permitido sin restricciones
- Retiro de Fondo: Se regirá según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.

- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,60
- Tasa de permeabilización: 50% (cincuenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
- Factor de Densidad Habitacional (FDH): Una (1) unidad habitacional cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de parcela en aquellas dotadas de servicio de red cloacal. Solo 1 vivienda por parcela en aquellas que no cuentan con servicio de red cloacal.

- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima: 9 m (nueve metros)

- Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
 - Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga, se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
 - b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 10 m (diez metros)

Subsección 6 – Condiciones Particulares para la Zona Barrios Parque

X.7

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Barrios Parque delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características
Son sectores dotados de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de ejido abierto en los que se admiten bajas densidades de ocupación.
2. Objetivos
 - a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
 - b. Preservar la vivienda como uso exclusivo.
3. Parámetros urbanísticos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Permitido sin restricciones
 - Retiro Lateral: Permitido sin restricciones
 - Retiro de Fondo: Se regirá según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,50

- Tasa de permeabilización: 70% (setenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,7
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional por parcela.
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: 9 m (nueve metros)
 - Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
 - Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.

4. Régimen de usos

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 m (doce metros)

Subsección 7 – Condiciones Particulares para la Zona Equipamiento

X.8

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Equipamiento delimitada según el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Son sectores destinados a la localización de usos productivos y comerciales incómodos para la residencia que requieren parcelas de mediana o gran superficie.

2. Objetivos

- a. Promover la localización de usos productivos en áreas singulares preservando la calidad de vida barrial.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.

- b. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: Permitido sin restricciones
 - Retiro Lateral: Permitido sin restricciones
 - Retiro de Fondo: Se regirá según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo VII.
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,80
 - Tasa de permeabilización: 50% (setenta por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado.
- d. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1,3
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional por parcela.
- e. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
 - Altura máxima: nueve metros (9 m)
 - Espacio Libre Urbano: Cumplirá con la relación $R = h/d = 1,5$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
 - Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).
- f. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
Se regirá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo VII y en el Anexo 1 para cada uso.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se regirá según lo determinado en el Anexo 1 para cada zona.

5. Parcelamientos

- c. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
- d. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 600 m² (seiscientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 15 m (quince metros)

Subsección 8 – Disposiciones Comunes a todas las Zonas de Regulación General Localizadas en el Área Urbana

X.9

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrá requerir el dictado de normas particulares para la misma.

X.10

1. En los casos previstos precedentemente, las normas particulares deberán ajustarse en un todo a los principios, objetivos y directrices consignados en la Parte 1 del Presente Plan.
2. Un Convenio Urbanístico, de acuerdo a lo reglamentado en la Sección 1 del Capítulo XVII establecerá las bases del acuerdo.
3. Los casos previstos precedentemente se encuadran en un todo en lo normado en la Sección 3 del Capítulo XVII – Participación del Municipio en las rentas urbanas.
4. Las normas particulares serán elaboradas por la Autoridad de Aplicación, y serán remitidas al Concejo Deliberante para su consideración. Este actuará de acuerdo a lo previsto en el Capítulo XXI de la Parte 3 del presente Plan Rector.

X.11

El Ejecutivo Municipal podrá, si mediara informe favorable de la Autoridad de Aplicación, autorizar una tolerancia máxima del dos por ciento (2%) por sobre los valores numéricos determinados en los parámetros urbanísticos. Lo precedente no será de aplicación en lo relativo al Factor de Densidad Habitacional (FDH).

X.12

En toda edificación cuya altura máxima sea superior a los doce (12) metros se exigirá la instalación de ascensores.

Sección 2 – Condiciones Particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico

X.13

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, especificadas en el Artículo V.6, se encuentran delimitadas en el Plano 9 y Plano 10. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.
2. De acuerdo a las características, la envergadura y el Impacto Urbano Ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de aprobación a seguir entre los siguientes:

- a. Elaboración de un Plan Especial
 - b. Elaboración de un Plan Sectorial
 - c. Elaboración de un Plan Urbano de Detalle.
3. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales, de los Planes Sectoriales y de los Proyectos Urbanos de Detalle seguirán lo dispuesto en los Capítulos XVI y XXI.
 4. Los Planes Especiales, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.
 5. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, según lo dispuesto en el Capítulo XX de la Parte 3 de las presentes normas.

Sección 3 – Condiciones Particulares Para Las Zonas Especiales de Interés Ambiental

Subsección 1 – Condiciones Particulares para las Zonas Plazas y Areas Verdes Urbanas

X.14

Las condiciones particulares que rigen para la Zonas Plazas y Areas Verdes Urbanas, cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 9 y Plano 10, son las siguientes:

1. Corresponden a sectores del Area Urbana y Complementarias destinados a espacios verdes y parquizados de uso público.
2. En las plazas y áreas verdes urbanas la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

Subsección 2 – Condiciones Particulares para la Zona del Descargador de Cuenca Aluvional Norte

X.15

Las condiciones particulares que rigen para la Zona del Descargador de Cuenca Aluvional Norte, cuya delimitación se especifica en el Plano 9 y Plano 10, son las siguientes:

1. Corresponde a una zona degradada por la explotación de áridos que debe ser sometida a un proceso de recuperación ambiental y destinada a actividades recreativas de uso público.
2. El Ejecutivo Municipal elaborará un Plan Especial y un Proyectos Urbano de Detalle para la Zona con el objetivo de recuperar los valores paisajísticos y ambientales y mejorar la oferta de espacios de recreación para la población.

3. En la Zona del Descargador de Cuenca Aluvional Norte, la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras y/o actividades de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de la misma.

Subsección 3 – Condiciones Particulares para las Zonas del Canal Principal de Riego, Canal Secundario Norte Colonia 12 de Octubre, Canal Secundario ex -Maciel y Canal Secundario III

X.16

Las condiciones particulares que rigen para la Zonas Canal Principal de Riego, Canal Secundario Norte Colonia 12 de Octubre, Canal Secundario ex -Maciel y Canal Secundario III (tramo cerrado y abierto), cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 9 y 10, son las siguientes:

1. Corresponden a sectores del Area Urbana y Complementarias destinados a espacios verdes, recreativos y/o parquizados de uso público.
2. El Ejecutivo Municipal mediante su Organo de Aplicación elaborará Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle para cada una de las Zonas con el objetivo de preservar los valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales de los canales y mejorar la oferta de espacios de recreación para la población.
3. En las Zonas Canal Principal de Riego, Canal Secundario Norte Colonia 12 de Octubre, Canal Secundario ex -Maciel y Canal Secundario III (tramo cerrado y abierto), la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

Subsección 4 – Condiciones Particulares para la Zona Bordes de la Ruta Provincial nº 65, entre acceso Güemes y acceso Martín Fierro

X.17

Las condiciones particulares que rigen para la Zona Bordes de la Ruta Provincial nº 65 y Ruta Nac. Nº 22, entre Avdas. Güemes y Martín Fierro, cuya delimitación se especifica en el Plano 9 y 10, son las siguientes:

1. Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes, recreativos y/o parquizados de uso público.
2. El Ejecutivo Municipal elaborará un Plan Especial y un Proyecto Urbano de Detalle para la Zona con el objetivo de mejorar los valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales de los entornos y aumentar la oferta de espacios de recreación para la población.
3. En las Zona Bordes de la Ruta Provincial nº 65 entre Avda. Güemes y Martín Fierro, la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de área de recuperación ambiental que se pretende para la zona, salvo en la franja Norte que se destina a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios ya descriptos en el Artículo X.5

4. El Ejecutivo Municipal elaborará un Plan Especial para el desarrollo del futuro límite al crecimiento urbano al sur del área urbana en un plazo de 120 (ciento veinte) días.

Subsección 5 – Condiciones particulares para las Zonas Franja ribereña del río Negro, Isla 16 , Isla 19, Reserva Paleontológica, Aviario Bubalcó y Zonas Franja ribereña Sur del río Colorado

X.18

1. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental Franja ribereña del río Negro, Isla 16, Reserva Paleontológica, Aviario Bubalcó y Zonas Franja ribereña Sur del río Colorado deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
 - a. Las Zonas comprendidas en el presente Artículo son sectores del Municipio de Allen con características naturales y culturales diferenciadas que estructuran paisajes y ámbitos singulares en los que se requieren medidas especiales de preservación patrimonial.
 - b. En función de ello el Poder Ejecutivo Municipal elaborará Planes Especiales para cada una de las Zonas en los que se determinarán sus límites, los parámetros de ocupación, usos del suelo y parcelamiento teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o paisajístico.
 - c. En estas Zonas podrán mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan Especial, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Artículo.
3. La Zona Especial de Interés Ambiental de Reserva Paleontológica se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza N° 088/ 08, que a todos los efectos forma parte del presente Plan Rector.

Sección 4 – Condiciones Particulares para las Zonas Especiales de Interés Social

Subsección 1 – Condiciones Particulares para las Zonas Especiales de Interés Social Localizadas en el Area Urbana

X.19

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las Zonas Especiales de Interés Social, localizadas en el Area Urbana y delimitadas en el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Las Zonas Especiales de Interés Social localizadas en el Area Urbana son aquellas destinadas primordialmente para la ejecución de programas y proyectos destinados a población de escasos recursos, encuadrando en esta categoría las áreas ocupadas de manera irregular y aquellas donde se requiera promover a la regularización fundiaria y/o la mejora de las condiciones urbanísticas.

2. Parámetros urbanísticos

Serán determinados por la Autoridad de Aplicación, en forma particular para cada uno de los casos.

3. Régimen de usos

Serán determinados por la Autoridad de Aplicación, en forma particular para cada uno de los casos.

4. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas serán definidas por la Autoridad de Aplicación según los casos a tratarse.

Subsección 2 – Proyectos Urbanísticos de Interés Social

X.20

Créase un régimen especial para promover proyectos de urbanización de interés social localizados en las Zonas Especiales de Interés Social y en las Zonas Barrios en Proceso de Consolidación del Area Urbana.

X.21

Para los proyectos de urbanización de interés social serán admitidas manzanas y espacios circulatorios cuyas dimensiones fueran menores a las establecidas en los Capítulos VI y IX en las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un emprendimiento urbanístico integral que signifique la provisión de la tierra, la ejecución de las construcciones y la dotación de infraestructura.
2. Que mediante un proyecto de conjunto se resguarden las condiciones físico-ambientales, de habitabilidad y funcionalidad urbana y la dotación de los servicios de infraestructura básicos necesarios.
3. Que el proyecto sea promovido por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro que las patrocine y que las organice para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier forma de participación directa.

4. Que el proyecto de conjunto de la urbanización incluya un prototipo de vivienda susceptible de ser realizado por autoconstrucción por parte de las familias beneficiarias. Este prototipo podrá ser reemplazado por el que corresponda a proyectos de conjunto en caso que actúen entidades intermedias u organismos del Estado que los promuevan.

X.22

1. En el caso de los proyectos de urbanización de interés social, las medidas mínimas de los parcelamientos serán determinadas por la Autoridad de Aplicación.
2. Los proyectos de urbanización de interés social deberán prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:
 - a. Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales.
 - b. Energía eléctrica (alumbrado público y domiciliario).
 - c. Provisión de agua potable.
 - d. Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación de las napas.

X.23

Los proyectos contemplarán como mínimo los siguientes aspectos:

1. Trazado que defina las unidades rodeadas de calles, un sistema circulatorio jerarquizado y la correcta distribución de espacios verdes o libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, integrando armónicamente el conjunto al entorno urbano preexistente.
2. Proyecto de subdivisión parcelaria considerando las máximas posibilidades de ampliación del prototipo proyectado, la posibilidad de distribución racional de instalaciones de infraestructura de servicios y la correcta iluminación, ventilación y asoleamiento de locales.
3. Ubicación del prototipo de vivienda en la parcela.
4. Tratamiento de espacios verdes y arbolados de vías de circulación.

X.24

1. Los proyectos de urbanización de interés social estarán exceptuados del pago de derechos de construcción municipales.
2. Una reglamentación especial determinará las condiciones que se deberán cumplir para el otorgamiento de la excepción prevista en el inciso 1.

Subsección 3 – Condiciones Particulares para los Centros de Servicios Rurales

X.25

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en los Centros de Servicios Rurales, localizadas en el Area Rural y delimitadas en el Plano 9.

1. Características

Los Centros de Servicios Rurales, localizadas en el Area Rural son aquellas destinadas primordialmente a garantizar la calidad de vida de los trabajadores del sector agrario y que requieren promover a la regularización fundiaria y/o la mejora de las condiciones ambientales.

2. Parámetros urbanísticos

Serán determinados por la Autoridad de Aplicación, en forma particular para cada uno de los casos.

3. Régimen de usos

Serán determinados por la Autoridad de Aplicación, en forma particular para cada uno de los casos.

4. Parcelamientos

En el caso de parcelamientos se reconocen dos casos:

- a. En el caso de programas públicos de regularización de dominio, el parcelamiento será determinado por la Autoridad de Aplicación, en forma particular para cada uno de los casos.
- b. En el caso de subdivisiones simples las medidas mínimas serán las siguientes:
 - Superficie mínima: 480 m² (cuatrocientos metros cuadrados)
 - Lado mínimo: 12 metros

Sección 5 – Condiciones Particulares para el Área Complementaria

X.26

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las Areas Complementarias delimitadas según el Artículo XIV.3 y el Plano 9 y Plano 10.

1. Características

Las Areas quedarán reservada para futuras extensiones urbanas, parquizaciones, vivienda extraurbana complementada con servicios y equipamientos compatibles y urbanizaciones especiales. Los depósitos, los emprendimientos agrícolas, las industrias de apoyo urbano y otras actividades, que en ellas se emprendan, no interferirán al posible desarrollo urbano futuro, ni deberán generar ningún tipo de contaminación ambiental.

2. Objetivos

- a. Preservar la calidad paisajística de los sectores periurbanos.
- b. Compatibilizar la localización de viviendas en grandes propiedades con las actividades de producción rural.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VII.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: Obligatorio con un mínimo de 5 m (cinco metros).
- Retiro Lateral: Obligatorio con un mínimo de 5 m (cinco metros).
- Retiro de Fondo: Se registrará según lo dispuesto en la Sección 1 del Capítulo VII.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,20
- Tasa de permeabilización: 90% (noventa por ciento) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,20
- Factor de Densidad Habitacional (FDH): una (1) unidad habitacional por parcela.

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana abierta
- Altura máxima: 6 m (seis metros)
- Espacio Libre Urbano: No aplica.
- Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $R = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo VII. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m² (doce metros cuadrados).

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en el Anexo 1 para cada uso.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.

5. Parcelamientos

a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo IX.

b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas son las siguientes:

En el caso de uso residencial

- Superficie mínima: 750 m² (setecientos cincuenta metros cuadrados)
- Lado mínimo: 25 m (veinticinco metros)

En el caso de usos agrarios o equipamiento

- Superficie mínima: 2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados)
- Lado mínimo: 50 m (cincuenta metros)

Sección 6 – Condiciones Particulares para las Zonas Productivas Irrigada y no Irrigada

Subsección 1 – Especificaciones Generales

X.27

Declárase de interés público en todo el Ejido del Municipio de Allen la conservación del suelo agrícola y el sistema de riego y drenaje, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de su capacidad productiva.

X.28

1. El espacio territorial comprendido en el Area Rural es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno. En las situaciones de condominio en parcelas ubicadas en el Area Rural, se prohíbe la formación de núcleos de población.
2. La delimitación de las Zonas Productivas Irrigada y No Irrigada se especifican en el Artículo XIV.4 y en los Plano 5 y Plano 9.

X.29

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial en ambas Zonas
Factor de Densidad Habitacional (FDH): Se permitirá una única vivienda familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la Zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de hasta dos (2) viviendas sólo en parcelas de superficie igual o mayor a seis (6) hectáreas, no pudiendo superar los 180 m² de superficie cubierta total y cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.
2. Parámetros urbanísticos para usos no residenciales en la Zona Productiva Irrigada:
 - a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): No aplica
 - b. Factor de Ocupación Total (FOT): 0,20
 - c. Altura máxima: La altura máxima, en una o dos plantas, será de 7 (siete) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia y aporte al paisaje.
3. Los parámetros urbanísticos para usos no residenciales en la Zona Productiva no Irrigada serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios previa intervención y análisis de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
4. Régimen de usos
Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo VIII y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 2 para cada zona.
5. Parcelamientos
Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1, 3 y 4 del Capítulo IX.
6. Régimen particular

- a. En el caso de instalaciones con destino a invernadero para realizar cultivos bajo cubierta cuya construcción se lleve a cabo predominantemente con materiales livianos y traslúcidos, estas no computarán para el FOT estipulado en el inciso 2 del presente Artículo.
- b. En cada Unidad Económica de Explotación se admitirá la aprobación e instalación de hasta tres (3) medidores de gas para uso domiciliario.

X.30

En todo parcelamiento con destino residencial ubicado en la Zona Productiva Irrigada que hubiese sido aprobado con anterioridad a la vigencia de este Plan Rector, sólo se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela de acuerdo a los siguientes indicadores urbanísticos:

1. FOS: 0,3
2. FOT: 0,6
3. Altura máxima: 6 m.
4. Una reglamentación especial regirá estos casos.

X.31

1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.
2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción. Los gastos emergentes serán soportados en la proporción lineal en que se aproveche el cerco de que se trata salvo dolo o culpa imputable a alguno de ellos o de los que estén a su servicio.
3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.
4. Queda prohibido construir corrales sobre cercos divisorios o realizar sobre los mismos obras que los perjudiquen.
5. Los cercos construidos dentro de los caminos públicos podrán ser retirados por el Municipio, corriendo las costas del retiro y de la construcción de los nuevos cercos a cargo del propietario.

X.32

1. Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público.
2. Las obras, construcciones o instalaciones efectuadas en violación de lo dispuesto en este Artículo serán destruidas por el Municipio por cuenta del contraventor, en cualquier tiempo, si luego de la intimación formulada no restituya las cosas al estado anterior, en el plazo que se le indique, el que no podrá exceder de treinta días, todo sin perjuicio de la pena que pudiera corresponderle.

X.33

En los caminos públicos el Ejecutivo Municipal reglamentará las condiciones especiales y los casos que se podrán permitir los accesos de otros caminos, calles, propiedades linderas, en forma tal que se contemplen preferentemente la seguridad y comodidad del tránsito.

X.34

Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en toda el Area Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y obras publicas la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística, bajo aparcamiento del retiro de dicha cartelería.

X.35

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarios, los que deberán ser debidamente autorizados previamente por el Organo de Aplicación del Ejecutivo Municipal

X.36

Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes, los que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas. Iguaes disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Area Rural. En los casos que corresponda la Autoridad de Aplicación podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental según lo dispuesto en el Capítulo XX.

X.37

Todo propietario de parcelas en la Zona Productiva Irrigada que se encuentre en estado de abandono deberá obligatoriamente erradicar los montes frutales. Si así no lo hiciere la erradicación podrá ser efectuada por el SENASA o quien correspondiera y/o la Municipalidad corriendo las costas de los trabajos a cargo del propietario.

X.38 En toda la Zona Productiva Irrigada el sistema de riego y drenaje y la traza fundacional de 1 km por 1 km existentes, se declaran Patrimonio Municipal por dar origen a la región del Alto Valle y su economía frutihortícola. Para preservar y garantizar la continuidad del sistema hídrico, se hará un seguimiento mediante la articulación conjunta entre la Municipalidad y el Departamento Provincial de Aguas con el objetivo de evitar desempadronamientos de las parcelas que cuenten con riego y drenajes.

Subsección 2 – Condiciones Específicas para las Parcelas Frentistas de la Ruta Nacional nº 22 Localizadas en el Area Rural

X.38

El presente Artículo, en concordancia con el Artículo X.26, reglamenta las condiciones de aprobación de usos y construcciones en el caso particular de las parcelas frentistas de la Ruta Nacional 22 entre la Avda. Güemes y la Calle adyacente a la Secretaría de Fruticultura, ubicadas en el Area Rural.

X.39

1. Las edificaciones y los usos del suelo serán determinados caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.
2. La aprobación de edificaciones y usos del suelo no podrán comprometer ni hacer perder el carácter rural al paisaje del entorno.
3. Los parcelamientos se regirán por lo dispuesto en las Secciones 1 y 3 del Capítulo IX.

X.40

El procedimiento a seguir en los casos contemplados en los Puntos anteriores de la presente Subsección será el siguiente:

1. Presentación de la solicitud de edificación y /o uso del suelo por parte del interesado, detallando con precisión las características de las actividades a desarrollar y de las construcciones a realizar.
2. Informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
3. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá un informe particular de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
4. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de los propietarios de las parcelas frentistas de la Ruta Nacional 22 entre la Avda. Roca y la Calle Secret. de Fruticultura, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.
5. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
6. Consideración de los reclamos y observaciones por parte de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
7. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.

CAPITULO XI – URBANIZACIONES ESPECIALES

XI.1

1. En las Areas Complementarias se admitirá la construcción de clubes de campo y barrios cerrados como forma especial de urbanización.
2. Los clubes de campo y barrios cerrados no serán admitidos en el Area Urbana ni en el Area Rural.

XI.2

Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que reúna las siguientes características básicas:

1. Que una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
2. Que las partes restantes se encuentren acondicionadas para la construcción de viviendas de uso transitorio o permanente.
3. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

XI.3

Se entiende como barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

XI.4

Los emprendimientos de clubes de campo y/o barrios cerrados deberán cumplir obligatoriamente las cesiones para espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público previstas en el Artículo IX. 19.

XI.5

La construcción de clubes de campo y barrios cerrados existentes y futuros se regirá por lo establecido en el presente Capítulo y por una Ordenanza especial la que será elevada por el Ejecutivo Municipal al Concejo Deliberante en un plazo no mayor de noventa (90) días una vez aprobado el presente Plan Rector.

XI.6

Este tipo de urbanizaciones podrán efectuarse por el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512 (Propiedad Horizontal, según Ley Provincial 3127) ó Subdivisión para someter al Régimen de Consorcio Parcelario (Ley Provincial N° 3086).

XI.7

Para las obras de clubes de campo y barrios cerrados, los propietarios deberán asegurar la construcción de los servicios de infraestructura dentro de la urbanización y todas las obras necesarias externas según requieran las empresas de servicios o la Municipalidad. En ningún caso la Municipalidad de Allen se hará cargo de la ejecución, terminación y/o habilitación de infraestructuras y/o viviendas en proyectos urbanísticos gestionados por iniciativa privada, cuya construcción no se hubiera finalizado en alguna etapa en las que haya sido programada la implementación de un conjunto.

XI.8

Los proyectos de las Urbanizaciones Especiales en el Area Complementaria deberá cumplimentar las siguientes exigencias:

1. Toda Urbanización Especial sin excepción deberá contemplar la materialización de una zona de protección dentro de los límites de su parcela no menor a los trescientos (30) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas de la urbanización y de las áreas comunes de equipamientos.
2. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la urbanización y a sus sectores comunes, sean todos ellos cubiertos o descubiertos, que contemplará una total restricción de usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias.
3. El límite exterior de la zona de protección podrá coincidir con las líneas divisorias de propiedad de la parcela.
4. La zona de protección deberá ser forestada en su totalidad o, en su defecto, podrá ser cultivada siempre que dichos cultivos se realicen observando buenas prácticas de sostenibilidad ambiental.
5. El alumbrado artificial de las Urbanizaciones Especiales deberá ser proyectado de manera de mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, de la flora y de los ecosistemas de zona en general. En tal sentido se evitará que las instalaciones ocasionen deslumbramiento o contaminación lumínica de cualquier tipo en el entorno.
6. Para evitar que el flujo luminoso escape hacia el cielo y se deslumbre a las parcelas vecinas, peatones o vehículos se deberán colocar en los proyectores sistemas de rejillas o paralúmenes frontales o laterales, si fuera necesario.
7. Estará prohibida la localización de actividades que implique la introducción de plagas exógenas, el aumento de población de plagas existentes y/o el menor riesgo de contaminación fitosanitaria.

En todos los casos, los costos que demande la provisión de lo exigido en este Capítulo, quedarán a exclusivo cargo de los promotores de las propuestas de urbanización.

CAPITULO XII – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Normas Generales

XII.1

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

XII.2

Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo y sistema hídrico en todo el ejido del Municipio de Allen, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

XII.3

Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el ítem anterior, deberán presentar al Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos. El Ejecutivo Municipal determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado. En caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

XII.4

El Ejecutivo Municipal efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.

XII.5

Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, el Ejecutivo Municipal podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

Sección 2 – Protección de aguas superficiales y subterráneas

XII.6

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 2952 y sus modificatorias y reglamentaciones.

XII.7

1. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, cuencas y canales aluvionales, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación del espacio territorial y de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.
2. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas, salvo las que cuenten con previa habilitación de los organismos provinciales competentes.
3. Las extracciones de aguas subterráneas solo se permitirán previa autorización por los Organismos Provinciales y Municipales competentes.

XII.8

1. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para estas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, para su autorización se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Ambiental con habilitación previa del Organismo Provincial competente, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.
2. Las industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor deberán garantizar tratamiento previo y deberán contar con habilitación previa del Organismo Provincial competente.

XII.9

Los establecimientos de cualquier tipo ubicados en el radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad sean totalmente inócuos y no originen inconvenientes.

XII.10

La construcción de pozos y/o cámaras sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizadas cuando no exista red cloacal en el sector y se den las suficientes garantías justificadas de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Sección 3 – Efluentes o residuos gaseosos

XII.11

1. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.
2. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos.

Sección 4 – Efluentes o residuos sólidos y peligrosos

XII.12

Los responsables de producción de todo efluente o residuo sólido deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- a. Composición y características del efluente o residuo
- b. Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados
- c. Sistema de transporte
- d. Sitio de disposición
- e. Método de tratamiento y disposición

La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

XII.13

El manejo, recolección, traslado y disposición final de los desechos de envases o residuos de biocidas, deberá realizarse en forma independiente a la de cualquier otro residuo y se ajustará a las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes referidas a la recolección, traslado y disposición final de residuos peligrosos. En forma complementaria, y según lo dictamine la Autoridad de Aplicación en cada caso, se seguirán las siguientes disposiciones:

1. En el caso de los envases vacíos que han contenido plaguicidas, serán sometidos al triple lavado según indican los procedimientos de limpieza antes de depositarlos.
2. Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon, los colocarán en tambores de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de las propiedades hasta su traslado.
3. Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde el Ejecutivo Municipal disponga su disposición final.
4. La disposición final se realizará en plantas especialmente habilitadas al efecto o, alternativamente, consistirá en su enterramiento en parcelas cercadas y ubicadas en sectores del Area Rural de secano, donde las napas de agua estén suficientemente bajas para evitar la contaminación de las mismas y según lo disponga la Autoridad de Aplicación.

Sección 5 – Olores y ruidos molestos

XII.14

1. No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.
2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
 - a. Transporte y estadía de animales.
 - b. Procesamiento de productos animales.
 - c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
 - d. Procesos artesanales o industriales de cualquier tipo.
 - e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

XII.15

A los efectos de la medición y clasificación de ruidos molestos al vecindario se aplicará en un todo lo especificado en la Norma IRAM 4062. La Autoridad de Aplicación reglamentará, en base a dicha norma, los procedimientos técnicos y administrativos a seguir en la aprobación de cualquier tipo de obras a fin de preservar a la población de ruidos molestos producidos o estimulados por cualquier actividad.

Sección 6 – Protección y ampliación del patrimonio forestal

XII.16

1. Se declara de interés municipal y comunitario, la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Ejido de Allen, privilegiándose el derecho de la comunidad a disfrutar de un correcto equilibrio ecológico y/o paisajístico y de un medio ambiente optimizado, por encima de los intereses de particulares, estableciéndose en el presente Plan los derechos y responsabilidades que a tal fin competen a cada sector interesado, y las condiciones a que se ajustará dicha protección.
2. Declárese asimismo de interés municipal, la ampliación tanto de la forestación rural existente, como el completamiento del arbolado urbano, en este caso mediante la reforestación programada y obligatoria de los espacios circulatorios públicos de las Áreas Urbanas del Ejido y de todos los Espacios Verdes y jardines públicos comprendidos en aquéllas, esto según corresponda al carácter de cada paseo.

XII.17

La protección y conservación del patrimonio forestal mencionadas en el Artículo anterior, comprenderá la prohibición expresa de:

- a. La eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización del organismo municipal competente que ejerza la Autoridad de Aplicación.

- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas ó raíces sin autorización del mismo organismo.
- c. Dañar, lesionar ó mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, ó por la acción del fuego.
- d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
- e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
- f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la cazuela ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/ó retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
- g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

XII.18

En relación a la declaración de interés y utilidad pública indicada en el Artículo XII. 16, es obligación del Ejecutivo Municipal y de la comunidad la preservación, enriquecimiento y ampliación de los espacios verdes y del arbolado de los espacios públicos.

XII.19

Como acciones concurrentes a dicho objetivo se establece:

1. El Municipio elaborará:
 - a. La realización de un catastro del arbolado urbano y de las especies arbóreas y arbustivas de los espacios verdes públicos.
 - b. La preparación de un catálogo de las especies que sean más adecuadas para el arbolado urbano, en relación a sus atributos de reparar del calor en temporada estival, facilitar el asoleamiento en temporada invernal, crecimiento rápido y fácil mantenimiento.
 - c. La elaboración de una propuesta referida a las especies arbóreas que es conveniente plantar en cada calle.
 - d. El asesoramiento a la ciudadanía sobre las formas más adecuadas para el mantenimiento y tratamiento de las especies arbóreas existentes.
2. Es obligación de los responsables de cada parcela ocupada, efectuar el arbolado urbano de sus veredas a un (1) metro del borde exterior del cordón y observando una distancia aproximada de cinco (5) metros entre ejemplares, con excepción de los tramos correspondientes a entrada y salida de vehículos y de los correspondientes a la prolongación virtual de las líneas de ochava.
3. Es obligación de toda la población del Municipio de Allen:
 - a. No realizar acciones que puedan afectar a los espacios verdes, como ser: estacionar y transitar vehículos, cabalgar, realizar deportes no autorizados, depositar sustancias o residuos, prender fuego, extraer o colocar materiales removibles y toda otra acción que pueda dañar la integridad y calidad de dichos espacios.

XII.20

1. Se declara de interés público los espacios verdes privados. En dicho sentido se establece como obligación de los propietarios y responsables de los inmuebles procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.
2. La tala de árboles queda sometida, en cualquier y todos los casos, al requisito del previo permiso municipal. El incumplimiento de esta norma será considerada falta grave.

XII.21

1. Toda propuesta de ampliación o reestructuración urbana, que implique la cesión y apertura de nuevos espacios circulatorios públicos, obligará a sus gestores, promotores y/o propietarios a encomendar a un profesional habilitado, la elaboración de un proyecto de forestación en ajuste a lo establecido en la presente Sección. Dicho proyecto deberá contemplar las siguientes pautas, respecto a las especies elegidas:
 - a. Adaptación biológica al clima y suelos del Ejido.
 - b. Dimensiones máximas de la copa en relación al ancho de las aceras previstas y a instalaciones aéreas de infraestructura (energía eléctrica, alumbrado, etc.).
 - c. Armonía de la forma y/o belleza ornamental propia.
 - d. Densidad y característica del follaje.
 - e. Capacidad de la especie como descontaminante ambiental.
 - f. Velocidad de crecimiento en los años iniciales a partir de la plantación.
 - g. Incapacidad para segregar sustancias que afecten a personas, animales u objetos materiales.
 - h. Resistencia probada a plagas y/o agentes patógenos.
 - i. Longevidad razonable.
 - j. Flexibilidad y resistencia al desgajado del ramaje.
 - k. No poseer espinas u otros órganos peligrosos para la integridad física de personas ó animales.
2. Los proyectos de forestación deberán ser aprobados por la Autoridad de aplicación, como condición previa a la aprobación del proyecto urbanístico integral correspondiente.

XII.22

Cuando por su estado sanitario u otras razones excepcionales y debidamente justificadas sea necesaria la eliminación de algún ejemplar perteneciente al arbolado urbano, las tareas correspondientes estarán a cargo exclusivamente de la Autoridad de Aplicación, la cual asimismo podrá proveer al propietario frentista el ejemplar de reposición correspondiente. Asimismo, cuando por accidente o eventuales imprevistos se causen daños a ejemplares del arbolado urbano ó del patrimonio forestal público, la responsabilidad de su reposición correrá por exclusiva cuenta del causante del estrago, en la medida de penalidad que establece la presente Ordenanza.

Sección 7 – Protección y mejoramiento del paisaje

XII.23

Las actuaciones y medidas del presente Plan Rector velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del espacio territorial que comprende las Áreas Rural, Complementarias y Urbana del Ejido de Allen. Los Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle contendrán los estudios paisajísticos que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

XII.24

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Para el diseño de las partes exteriores de los edificios se deberán tener en cuenta las características urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

XII.25

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos así como el sistema de canales de riego y drenaje que se incluyan en el Catálogo Patrimonial, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
2. Las actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras de áridos, desmontes, elaboración de ladrillos, etcétera, deberán realizarse, hasta tanto sigan vigentes sus habilitaciones y/o permisos, de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje.

XII.26

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las circulaciones regionales.
2. En dicho sentido se establece que los responsables de las parcelas correspondientes a la Zona Corredor de Ruta deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.
3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.

4. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

CAPITULO XIII – PRESERVACION DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

XIII.1

Declárese de interés comunitario, la protección y conservación tanto del Patrimonio Cultural, constituido por todos los edificios, monumentos, ruinas y demás bienes muebles e inmuebles, de dominio público o privado, que por sus valores estéticos son ejemplos representativos de algún período artístico, o que por los hechos en ellos ocurridos constituyen un documento o testimonio del pasado histórico del Ejido de Allen, como del Natural, integrado por aquellos elementos de origen natural o vegetal con características singulares. Todos mencionados en la elaboración de un futuro Catálogo Patrimonial que formará parte de la presente normativa, y los que eventualmente se incorporen al mismo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.

XIII.2

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes del Ejido, así como de las personas circunstancialmente en tránsito por el mismo, a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

XIII.3

A los fines de preservar y valorar el Patrimonio de Allen, se operará de acuerdo a los siguientes criterios:

1. La Municipalidad elaborará un Catálogo Patrimonial que defina los bienes, sean estos edificios, conjuntos de edificios o espacio público, sujetos a distintos niveles de protección.
2. Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:
 - a. Valor urbanístico: referido a las cualidades del bien como hito singular, o por la coherencia tipológica de conjunto dentro del paisaje urbano o el espacio público.
 - b. Valor arquitectónico: referido a edificios poseedores de cualidades propias de un estilo o escuela de composición, coherencia tipológica u otras particularidades relevantes.
 - c. Valor histórico-cultural: referido a aquellos elementos testimoniales que configuran la memoria histórica colectiva.
 - d. Valor singular: referido a las características propias de su naturaleza y que sean irreproducibles de materialización por manufactura humana, o a las de calidad y/o de diseño del edificio, sitio o elemento.

El Catálogo Patrimonial definirá los tipos de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

XIII.4

Los tipos de protección a los que hace mención el Artículo anterior serán:

1. Protección Ambiental: es la referida en el sector urbano, incluyendo los espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios, y en el sector rural irrigado, incluyendo la traza histórica de caminos de 1 (un) Km x 1 (un) Km, el canal principal de riego, el sistema de riego y drenajes.
2. Protección Edilicia: es la referida a lo construido en una o más parcelas.
3. Protección Contextual: es la referida al entorno (parcelas frentistas y adyacentes) de edificios y lugares declarados de valor patrimonial.

XIII.5

1. A los efectos de elaborar el Catálogo Patrimonial e implementar la efectiva preservación de los bienes catalogados, el Ejecutivo Municipal podrá operar a través de los Convenios Urbanísticos establecidos en la Sección 1 del Capítulo XVII, a los fines de articular los esfuerzos municipales, los de otros organismos nacionales, provinciales e internacionales y los de la comunidad.
2. Asimismo se operará con el sistema de Convenios Urbanísticos con los propietarios en la ejecución de programas y proyectos de conservación y preservación cuando se trate de bienes del dominio privado.

XIII.6

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en el Catálogo Patrimonial, el régimen que se establezca tendrá preferencia sobre los parámetros que autorice las presentes normas en la Zona donde se encuentre ubicado.

CAPITULO XIV – LIMITES DE AREAS Y ZONAS

XIV.1

Los límites de las Areas Urbana, Complementarias y Rural, se registran en forma gráfica en el Plano 5 y Plano 6 de Clasificación del Territorio, y Plano 9 y Plano 10 de Zonificación.

XIV.2

Constituyen el Área Urbana del presente Plan Rector las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio terrestre ha sido delimitada por Catastro Municipal:

Partiendo del esquinero NO.de la Quinta 033, sección B, en dirección Este hasta intersectar el vértice SE de la Parcela 03 de la chacra 002, sección "C"; desde este punto, hasta el vértice NE. de la parcela 02 de la Quinta 062, Sección "C" ; desde allí con rumbo aproximado S. hasta intersectar el ex – canal secundario; desde allí, bordeando el mismo en dirección OSO hasta el acceso "Martín M. de Güemes"; desde este punto con rumbo Sud, siguiendo por el mismo acceso hasta intersectar la calle "Las Camelias"; de allí con rumbo Oeste hasta el esquinero NO.de la parcela 10 de la chacra 007, sección "C"; desde este punto con rumbo Norte hasta el vértice SO. de de la parcela 07 de la Quinta 071, sección "C", de allí con rumbo Oeste hasta el esquinero NE.de la parcela 08 de la chacra 009, sección "B",desde este punto tuerce al Norte hasta el vértice SE de la parcela 03 de la chacra 008, sección "B"; desde este punto tuerce con rumbo aproximado al ONO, bordeando el canal de riego hasta el vértice NO de la parcela 17 de la chacra 008, sección "B"; de allí al Norte por calle "Juan Tarifa" hasta intersectar la Ruta Provincial Nº 65; desde este punto hacia el Norte sobre el lado Este de la parcela 03 de la quinta 018, sección "B" hasta intersectar el vértice NE de dicha parcela; desde este punto en dirección ONO hasta el vértice SO de la parcela 01A de la Quinta antes citada.- Desde allí bordeando el lado NO de la referenciada parcela hasta el borde del canal Principal de riego.- De allí siguiendo el mismo hasta el vértice NO de la parcela 38 de la manzana 283.- Desde allí hacia el Este hasta el vértice SO de la parcela 04A de la chacra 002, sección "B"; de allí al Norte hasta el esquinero NO de la misma parcela; desde allí al Este hasta la calle "Arroyo de la Ventana", torciendo luego al Norte hasta intersectar el punto de arranque, cerrando así la figura.-

Zona de Corredor de Ruta

Partiendo del esquinero NO de la parcela 01A de la Quinta 053, sección "H" en dirección Este hasta el esquinero NE de la parcela 01B de la misma quinta; de allí, por acceso "Martín Fierro" hasta intersectar la Ruta Nacional Nº 22; desde este punto con rumbo aproximado OSO hasta llegar al vértice NE de la parcela 10B de la chacra 006, sección "H"; desde aquí tuerce al OSO hasta conectar el vértice NO de la parcela 12, chacra004, sección "J"; desde allí con rumbo Este hasta el acceso "Martín M. de Güemes";de allí al Sud, intersectando la Ruta Nacional Nº 22; desde este punto al Oeste hasta el vértice SO de la parcela 03C de la Quinta 067, sección "H", de allí tuerce al Norte hasta el esquinero SE de la parcela 03B de la misma quinta; desde allí con rumbo NO hasta el vértice SO de la parcela 02de la Quinta 067, sección "H"; de allí tuerce al ONO hasta el vértice SO de la parcela04 de la chacra 005, sección "H"; desde este punto con rumbo Norte hasta llegar a la Ruta Nacional Nº 22 y desde este punto al Este hasta el punto de arranque, cerrando así la figura.-

Zona de Costa Oeste

Partiendo del esquinero NO de la parcela 01 de la Quinta 030, sección "N" en dirección Sud-sudoeste hasta intersectar la calle "Chos Malal" y "Chinclana";

desde este punto con rumbo Este hasta el esquinero SO de la parcela 10 de la misma quinta; de allí bordeando dicha parcela hasta intersectar el vértice NO de la parcela 09 de la quinta 030, Sección "N"; de allí tuerce al ENE hasta el esquinero NE de la parcela 02 de la quinta antes citada; desde este punto; desde allí con rumbo; desde este punto en dirección Sud hasta intersectar la calle "El Trabajo"; de allí siguiendo su traza con rumbo Este hasta encontrar el vértice NE de la parcela 05 de la Quinta 041, sección "N"; de allí con rumbo aproximado ESE hasta el vértice Sede la misma parcela; desde allí con rumbo OSO hasta el esquinero SO de la parcela 03 de la quinta antes citada; desde este punto vuelve a torcer con rumbo aproximado SSO hasta el extremo SE de la parcela 06 de la quinta 041, sección "N"; desde allí con igual rumbo hasta intersectar el vértice Sede la parcela 01 de la Quinta 046, sección "N"; desde este punto tuerce al Oeste hasta alcanzar el vértice SO de la parcela 02 de la Quinta 036, sección "N"; desde allí con rumbo aproximado NNO, siguiendo la ribera Este del cauce denominado "arroyón" hasta intersectar el esquinero NO de la parcela 01 de la Quinta 030, sección "N", cerrando así la figura.-

Zona de Hornos

Partiendo del esquinero SE de la parcela 04 de la Chacra 002, sección "C" en dirección Este hasta el esquinero NE de la parcela 03 de la misma chacra; de allí en dirección Este siguiendo las estribaciones de la barda hasta intersectar la calle rural N° 8; desde este punto tuerce al Sud hasta intersectar el canal principal de riego; desde este punto con rumbo aproximado al Oeste, bordeando la margen Norte del citado canal, hasta alcanzar el puente de calle "Bahía Blanca"; desde este punto tuerce con rumbo aproximado NNO hasta llegar al desagüe aluvional; desde este punto, siguiendo su curso con rumbo ONO hasta el punto de arranque, cerrando así la figura.-

Zona 48 Viviendas Guerrico

Partiendo del esquinero NO de la parcela 01 de la manzana 409, sección "M" en dirección Este hasta el vértice NE de la parcela 08 de la misma manzana; de allí en dirección Sud hasta el extremo SE de la parcela 09 de la manzana 429, sección "M"; desde este punto tuerce al Oeste hasta el esquinero SO de la parcela 16 de la manzana 429, sección "M"; de allí con rumbo Norte hasta intersectar el punto de arranque, cerrando así la figura.-

XIV.3

Constituyen las Areas Complementarias del presente Plan Rector las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio terrestre ha sido delimitada por Catastro Municipal:

- a) Partiendo del esquinero NO de la parcela 01 de la Quinta 012, sección "B" en dirección ESE hasta intersectar el vértice NO de la parcela 02 de la chacra 002, sección "C"; desde este punto en dirección SSE hasta el vértice SE de la parcela 03 de la chacra 002, sección "C"; desde este punto tuerce hacia el Oeste hasta intersectar el esquinero NO de la

parcela 01 de la Quinta 033 (calle “Arroyo de la Ventana”; desde este punto en dirección Sud hasta el vértice NE de la parcela 04A, chacra 002, sección “B”; de aquí con rumbo Oeste hasta el esquinero NO de la misma parcela; de aquí al Sur hasta el vértice SO de dicha parcela y desde este punto hasta el vértice NO de la parcela 38 de la manzana 283,sección “B”; desde este punto siguiendo el borde Norte del canal principal de riego hasta intersectar el esquinero SO de la parcela 01 de la Quinta 012, sección “B” y desde allí con rumbo NNO hasta el punto de arranque, cerrando así la figura.-

- b) Partiendo del esquinero NO de la parcela 18 de la Quinta 057, sección “C”, bordeando el lado Sud del ex canal secundario hasta el esquinero NE de la parcela 05 de la chacra 006, sección “C”; desde este punto tuerce al Sud hasta el vértice SE de la parcela 06 de la chacra antes mencionada; desde este punto tuerce al Oeste por calle “Neuquén” hasta el acceso “Martín M. de Güemes” y desde este punto tuerce al Norte hasta el vértice NO de la parcela 18 de la quinta 057, sección “C”,cerrando así la figura.-
- c) Partiendo del esquinero NE de la parcela 02 de la Quinta 014, sección “B”,bordeando el canal principal de riego hasta el extremo NE de la parcela 01 de la Quinta 013,sección”B”; desde allí con rumbo SO coincidiendo con el desagüe existente, hasta el vértice S. de la mencionada parcela; desde este punto en dirección ESE hasta el esquinero NE de la parcela 03 de la Quinta 018, Sección “B”; de allí tuerce al Sud hasta el esquinero SE de la misma parcela; desde allí con rumbo ONO hasta el vértice SO de la parcela 06 de la quinta 014, sección “B” para luego intersectar con rumbo NNO el punto de partida, cerrando así la figura.-
- d) Partiendo de la intersección del acceso “Martín M. de Güemes” con calle “Las Camélias” en dirección Sud hasta el esquinero SE de la parcela 09 de la chacra 007, sección “C”; desde allí tuerce con rumbo Oeste por calle “Antonio Ruly Biló” hasta el vértice SO de la parcela 14 de la chacra 008, sección “B”; desde este punto tuerce con rumbo Norte hasta el vértice NO de la parcela 17 de la misma chacra; desde allí con rumbo ESE hasta intersectar el acceso “Martín Fierro”; desde este punto con rumbo Sud hasta el vértice NO de la parcela 08 de la chacra 009, sección “B”; desde allí al Este hasta el acceso “Martín M. de Güemes”, punto de arranque; cerrando así la figura.-
- e) Partiendo del esquinero NE de la parcela 04A de la chacra 008, sección “B” hacia el Sud hasta la calle “Antonio Ruly Biló”; desde este punto tuerce al Oeste hasta el esquinero SO de la parcela 14 de la chacra antes citada; desde allí por calle “Juan Tarifa” en dirección Norte hasta el vértice NO de la parcela 17 de la chacra citada, y desde este punto, bordeando el canal de riego existente hasta intersectar el punto de arranque, cerrando así la figura.

XIV.4

Constituye el Area Rural del presente Plan Rector las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio terrestre definido por:

1. Zona Productiva Irrigada

Constituyen la Zona Productiva Irrigada del presente Plan Rector las parcelas del territorio municipal ubicadas dentro del espacio terrestre que será delimitado por el Area de Catastro Municipal.

2. Zona Productiva No Irrigada

Constituye la Zona Productiva No Irrigada del presente Plan Rector todas aquellas parcelas del territorio municipal no comprendidas dentro de las Areas Urbana, Complementarias y de la Zona Productiva Irrigada y cuya distribución territorial alcanza los límite definidos en el Ejido pretendido por por las Ordenanzas N° 073/87 y 080/ 87 del año 1987 y las modificatorias.

Parte 3 – SISTEMA DE GESTION

CAPITULO XV – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL

XV.1

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Allen que tiene como objetivos:

1. Fortalecer el papel del municipio en la promoción del desarrollo urbano.
2. Garantizar la aplicación eficaz del PRA.
3. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
4. Instituir procedimientos transparentes de ajustes y actualización del PRA.

XV.2

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos determinados en este Plan y en las reglamentaciones que se dicten para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y normativas establecidas.

XV.3

Los instrumentos componentes del SMGT que integran el PRA son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de intervención urbanística.
3. Instrumentos de participación ciudadana.
4. Instrumentos de disciplina urbanística.
5. Evaluación de Impacto Ambiental.
6. Procedimientos particulares.

El SMGT será gerenciado por la Autoridad de Aplicación del Plan Rector que determine el Ejecutivo municipal.

CAPITULO XVI – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION

XVI.1

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del Plan Rector a sectores mas reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan Rector.

XVI.2

Son instrumentos complementarios de planificación del Plan Rector los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

XVI.3

1. Planes especiales: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Areas Urbana, Complementaria o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores, así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas de la ciudad. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, espacios verdes, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el Plan Rector.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanado, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

XVI.4

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

XVI.5

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan Rector deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en el Capítulo XXI.

CAPITULO XVII – INSTRUMENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA

XVII.1

Los instrumentos de intervención urbanística de este Plan son los siguientes:

1. Convenios Urbanísticos
2. Régimen de movilización del suelo urbano
3. Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística
4. Régimen de contribución por mejoras
5. Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

Sección 1 – Convenios Urbanísticos

XVII.2

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Allen con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este Plan, se denominan Convenios Urbanísticos.

XVII.3

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

XVII.4

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

XVII.5

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PRA, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PRA, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

XVII.6

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza a aprobar y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del Ejido Municipal.

XVII.7

La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la CMGT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Ejecutivo Municipal a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

Sección 2 – Régimen de Movilización del Suelo Urbano

XVII.8

El Régimen de Movilización del Suelo Urbano se aplica a los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizadas, exceptuando del Area Urbana las zonas especiales de interés social y centros de servicio rural.

XVII.9

Los inmuebles comprendidos en el régimen del Artículo anterior tributarán la Tasa Retributiva de Servicios mediante la aplicación de una alícuota que será fijada anualmente en la Ordenanza Fiscal pero que nunca será menor al trescientos (300%) por cien de la que le hubiere correspondido de acuerdo a dicha Ordenanza.

XVII.10

1. El régimen creado en esta Sección se aplicará a partir de los dos (2) años de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.
2. Los plazos establecidos en el Inciso anterior no se suspenderán ni interrumpirán, aunque durante su transcurso se efectuaran transmisiones de dominio por cualquier título y causa.
3. Ante caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditados, el Ejecutivo Municipal podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente.

XVII.11

La aplicación del régimen establecido en la presente Sección cesa en todos los casos a partir de la fecha de la constatación por parte de la Autoridad de Aplicación del inicio o reinicio de las obras.

XVII.12

El Area correspondiente del Ejecutivo elaborará la reglamentación técnica correspondiente para la aplicación de la presente Sección 2.

Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística

XVII.13

Todas aquellas decisiones administrativas dictadas a favor de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, generan beneficios extraordinarios que dan derecho la Municipalidad a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones.

XVII.14

Constituyen hechos generadores de la participación de la Municipalidad en las rentas urbanas que trata el Artículo anterior, los siguientes:

1. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, el FOT, y el Factor de Densidad Habitacional de manera individual o a la vez.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan, se especificarán y delimitarán las zonas o parcelas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

XVII.15

La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo anterior.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, con excepción de aquellos resultantes de herencias.

XVII.16

Los mecanismos de cálculo y cobro de las rentas urbanísticas especificadas en esta Sección se determinarán en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada ejercicio y serán reglamentadas por el Ejecutivo Municipal mediante su Organo de Aplicación.

XVII.17

El Ejecutivo Municipal elaborará la reglamentación técnica para la aplicación de la presente Sección 3, que incluirá la Participación de la Municipalidad:

- 1- En las rentas urbanas generadas como resultado de la ampliación del Area Urbana o Complementaria.
- 2- En las rentas urbanas generadas como resultado de la ampliación de cambios en los usos de suelo.
- 3- En las rentas urbanas generadas por ejecución de obras públicas.

En cada punto descrito en este artículo el Ejecutivo Municipal reglamentará la Liquidación y Cobro de las rentas urbanas o plusvalía. La Participación de la Municipalidad en los puntos 1 y 2 será de un 30 % de la plusvalía generada.

Sección 4 – Régimen de contribución de mejoras por obras públicas

XVII.18

1. Será obligatorio el pago de Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas para todos propietarios de bienes inmuebles o poseedores a título de dueños que reciban beneficios individualizables con motivo de la realización de una obra, plan o conjunto de obras públicas derivados de las mismas.
2. Se consideran poseedores a título de dueño:
 - a. Los compradores con escritura otorgada y aún no inscrita en la Registro de la Propiedad Inmueble.
 - b. Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio.
 - c. Los que poseen con ánimo de adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

XVII.19

Los fondos recaudados por la Municipalidad en concepto de Contribución de Mejoras por Obras Públicas, serán destinados a sufragar las erogaciones que resulten necesarias para financiar el costo de las obras públicas.

XVII.20

A los efectos de aplicación del régimen de Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas se entenderá por:

- a. Obra Pública: cada uno de los proyectos, trabajos u obras contenidos en el Plan de Trabajos Públicos aprobado en el Presupuesto Anual. Se incluyen los realizados por Administración y por terceros.
- b. Tipo de obra: categoría que agrupa obras o proyectos de similar naturaleza a los fines de la identificación de los beneficios que genera y la zona de influencia o el alcance de su impacto.
- c. Beneficios totales de la Obra Pública: beneficios generados por una obra pública determinada. Incluyen beneficios particulares y generales derivados de la misma; la participación de cada uno depende del tipo de obra.
- d. Beneficios generales de la Obra Pública: son los beneficios que la obra genera para la ciudad en su conjunto. Los perciben todos los ciudadanos, en su calidad de usuarios de las infraestructuras y/o equipamientos.
- e. Beneficios particulares de la Obra Pública: son los que reciben los propietarios de bienes inmuebles localizados en el área de influencia directa o proximidades de la obra, quienes utilizan las infraestructuras y/o equipamiento de manera más frecuente. Estos beneficios se traducen en un incremento en el valor de los inmuebles de la zona.
- f. Valor de los inmuebles: es el valor de los inmuebles que surge de la Valuación Fiscal y se encuentra vigente al momento de la estimación del tributo.

XVII.21

A los efectos de la cuantificación de la contribución de mejoras a abonar por cada uno de los contribuyentes se adoptará la siguiente metodología:

- a. A través de una normativa específica para cada tipo de obra, se definirá el porcentaje del costo a financiar a través de la contribución de mejoras, asociando dicha participación a la correspondiente a los beneficios particulares o individuales que la misma genera.
- b. Se aplicará dicho porcentaje al costo total de cada obra, obteniéndose el monto total a recuperar a través de las contribuciones de mejoras (carga total).
- c. La distribución de la carga total entre los contribuyentes contemplará la localización de los inmuebles dentro de la zona de influencia y su destino, adoptando como variable base al valor catastral de los inmuebles, conforme a las fórmulas de cálculos que se establezcan en la Ordenanza particular de cada obra.

XVII.22

1. Las Contribuciones de Mejoras podrán cobrarse, indistintamente:

- a. antes de dar comienzo a la ejecución de las obras;
 - b. durante su ejecución; o,
 - c. al finalizar las mismas.
2. En todos los casos, el costo total se estimará a partir de los registros presupuestarios, adoptando:
 - para el caso a), las imputaciones presupuestarias correspondientes a la afectación preventiva del gasto.
 - Para los casos b) y c), los registros de compromisos de pago.
3. En los casos b) y c) se incluirán, como parte de los costos totales a repetir, los montos correspondientes a redeterminaciones de precios. A tal efecto, se adoptarán los importes que surjan de los respectivos compromisos de pago.

XVII.23

Los propietarios que donaren fracciones de tierra con destino a la obra pública, quedan exentos del pago del tributo hasta la concurrencia del valor de lo donado. A los efectos de la exención se calculará el valor real de la tierra cedida al tiempo de la donación, conforme a la valuación que efectúe Tasaciones de la Provincia o la Municipalidad pedirá la tasación a tres inmobiliarias matriculadas de la ciudad tomándose el valor promedio, y el importe así resultante será deducido del total a abonar en concepto de Contribución de Mejoras.

XVII.24

El Area correspondiente del Ejecutivo elaborará la reglamentación técnica para la aplicación de la presente Sección 4.

Sección 5 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

XVII.25

Créase el Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales urbanos y rurales que forman parte de la identidad de Allen.

XVII.26

El Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio estará conformado por:

1. Exenciones fiscales
2. Subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles protegidos previstos.
3. Asesoramiento técnico especializado

Subsección 1 – Exenciones fiscales

XVII.27

1. Los tributos sobre los que se aplicarán las exenciones serán los siguientes: tasa por servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, derechos de construcción y tasa de Seguridad e Higiene si correspondiera.
2. Las exenciones fiscales se aplicarán exclusivamente a los ámbitos (como los canales de riego y drenajes, etc.) y los edificios que serán incluidos en el listado de bienes protegidos del Catálogo Patrimonial que elaborará el Área correspondiente del Ejecutivo.

XVII.28

1. Las exenciones podrán ser parciales o totales de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a. Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
 - b. Antigüedad: cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
 - c. Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía y complejidad de la intervención según evaluación de la Autoridad de Aplicación, mayor será la proporción a desgravar.
 - d. Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70 % de la superficie construida, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para las zonas a preservar.
2. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
3. La exención perderá vigencia si, a criterio de la Autoridad de Aplicación y la CMGT, el propietario y/o responsable no mantuvieran el edificio en buen estado de conservación.

XVII.29

El Ejecutivo Municipal podrá tramitar frente al Gobierno de la Provincia de Río Negro, en casos excepcionales y debidamente fundados, ayudas económicas especiales y la exención parcial o total del pago del Impuesto Inmobiliario a los titulares de propiedades particulares incluidos en el listado de bienes protegidos del Catálogo Patrimonial que elaborará la Municipalidad.

Subsección 2 – Subsidios

XVII.30

1. Los proyectos que se presenten para la obtención de subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles incluidos en el listado de bienes protegidos, serán previamente evaluados por la Autoridad de Aplicación.

2. Dicha evaluación se realizará en base a un sistema de puntaje elaborado en base a los siguientes criterios:
 - a. A mayor valor patrimonial, mayor puntaje.
 - b. Se privilegiarán los usos considerados de interés social y barrial, como:
 - vivienda, con énfasis particular en las de interés social;
 - actividades vinculadas a la generación de empleo;
 - equipamiento social cultural y educativo.
 - c. Serán preferidos los edificios que se encuentran en situación de riesgo o que presenten graves dificultades de mantenimiento.
 - d. Aquellos proyectos que revelen un mejor aprovechamiento espacial, de acuerdo con el uso al que se destine el edificio, manteniendo los valores arquitectónicos que fueron determinantes en su catalogación.
3. En ningún caso los subsidios podrán sobrepasar el diez (15%) por ciento del presupuesto de las obras.
4. La Autoridad de Aplicación será la responsable de supervisar la correcta ejecución y el avance de las obras de aquellos proyectos que fueran beneficiados con subsidios provenientes del presente sistema de estímulos.

Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado

XVII.31

1. La Autoridad de Aplicación implementará un sistema de asesoramiento especial a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el Patrimonio que se busca proteger.
2. El asesoramiento consistirá en la realización, por parte de la Autoridad de Aplicación, de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación y adecuación de los tipos arquitectónicos identificados, cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

CAPITULO XVIII – INSTRUMENTOS PARTICIPACION CIUDADANA

XVIII.1

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

XVIII.2

En la gestión y el desarrollo del PRA, la Municipalidad de Allen deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

XVIII.3

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, según lo normado en la Sección 1 de este Capítulo.
2. Las Audiencias Públicas, que se regirán por lo dispuesto en la Sección 3 de este Capítulo o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
3. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo XXI
4. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 2 del presente Capítulo.

XVIII.4

El Ejecutivo Municipal o el Concejo Deliberante pueden convocar a Audiencia Pública para debatir asuntos de competencia de este Plan, la que debe realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

Sección 1 – Comisión Municipal de Gestión Territorial

XVIII.5

Crease la Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial en forma dependiente del Órgano de Aplicación, la cual será parte del Consejo de Planificación una vez conformado.

XVIII.6

La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

XVIII.7

Corresponde a la CMGT emitir opinión sobre:

1. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
2. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.

3. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del Plan.
4. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano y ambiental del Municipio.
5. Evaluar y considerar las propuestas en los aspectos territoriales que surjan en el Consejo de Planificación

En todos los casos el dictamen será en un plazo no mayor de 15 días tendrá el carácter de obligatorio y no vinculante.

XVIII.8

Los organismos municipales e instituciones extramunicipales componentes de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, serán los siguientes:

1. Los Secretarios que compongan el Poder Ejecutivo Municipal.
2. Tres Concejales del Honorable Concejo Deliberante elegidos con representación de la conformación política del cuerpo.
3. A solicitud de la CMGT, por temas de consulta específica se podrán convocar representantes de las entidades no gubernamentales que serán designados temporalmente por el Ejecutivo Municipal.

XVIII.9

1. La reglamentación que oportunamente dicte el Ejecutivo Municipal deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.
2. En caso de considerarlo necesario la CMGT podrá convocar a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.

Sección 2 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental

XVIII.10

El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

XVIII.11

El Ejecutivo Municipal adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, debiendo fundar la causa de su solicitud e interés especial en el tema.

Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

XVIII.12

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este PRA, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

XVIII.13

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos anteriores, la Municipalidad podrá denegar por resolución fundada del Ejecutivo Municipal o por silencio, expresada en el término de diez días desde su petición, información urbanística y ambiental a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto. La resolución referida cerrará la vía administrativa.

Sección 3 – Audiencia Pública

XVIII.14

Se establece el procedimiento de Audiencia Pública con participación de las personas físicas o jurídicas con domicilio real en el Ejido de Allen y al efecto del tratamiento de temas vinculados a este PRA.

XVIII.15

Es objeto de la Audiencia Pública facilitar la comunicación directa, ordenada y en igualdad de condiciones entre las autoridades municipales y los vecinos de la Ciudad a efectos de que las informaciones, opiniones u objeciones expresadas por los participantes sean tomadas en cuenta por las autoridades municipales y contribuyan a mejorar la calidad de sus decisiones.

XVIII.16

Las opiniones expresadas por los participantes en el marco de la Audiencia Pública no tienen efectos vinculantes. Las opiniones expresadas por los participantes deberán ser tenidas en cuenta por las autoridades convocantes y, en caso de ser desestimadas se deberá fundamentar tal decisión. Las opiniones expresadas en el marco de la Audiencia Pública deberán ser transcritas en forma escrita e incorporadas al expediente del asunto tratado. Al finalizar la Audiencia Pública, el convocante tendrá quince (15) días hábiles de plazo para emitir dictámenes, de acuerdo a los resultados de la misma, los cuales serán incorporados al expediente del asunto tratado.

XVIII.17

El Concejo Deliberante por decisión de la mayoría de sus miembros o el Poder Ejecutivo a través del Intendente podrán convocar a Audiencia Pública para analizar proyectos de ordenanzas, proyectos de resolución, dictámenes, reglamentos especiales y medidas técnico administrativas para el cumplimiento y vigencia del PRA. Priorizando la utilización de este procedimiento para realizar consultas al público en lo referente a la formulación de estrategias municipales sectoriales necesarias para lograr el desarrollo sostenible del territorio del Ejido Municipal.

XVIII.18

La Autoridad podrá convocar a Audiencia Pública en su propia sede o en cualquier sitio que designe y que sea acorde con las necesidades y expectativas de la audiencia, debiendo tener en cuenta para tal fin la proximidad, accesibilidad y horarios acordes al Público interesado en el asunto a tratar.

XVIII.19

La convocatoria de la Audiencia Pública será realizada en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de la fecha de su celebración y publicada en medios de difusión escrita y oral. El acto de convocatoria deberá incluir la siguiente información:

- a) Fecha y hora de celebración de la audiencia.
- b) Lugar de celebración de la audiencia.
- c) Orden del día.
- d) Breve descripción del asunto a tratar.
- e) Lugar donde debe acudir para la obtención del proyecto en difusión y costo de las copias en caso de adquisición.
- f) Lugar y plazo para solicitar la intervención oral durante la Audiencia Pública.
- g) Lugar y plazo para solicitar la intervención oral de peritos y testigos durante la Audiencia Pública en representación de participantes del público.
- h) Lugar y plazo para presentar intervenciones escritas, previas y posteriores a la Audiencia Pública.
- i) Nombre y cargo de la autoridad convocante.

Las autoridades convocantes podrán cursar invitaciones personalizadas a instituciones representativas del público para asistir a la Audiencia Pública.

XVIII.20

Podrán ser autoridades de la Audiencia Pública según quien convoque:

- a) El Presidente del Concejo Deliberante o quien éste designe en su reemplazo.
- b) El Intendente Municipal o quien éste designe en su reemplazo.

XVIII.21

Las autoridades convocantes y el público podrán presentar peritos y testigos relacionados con los asuntos a tratarse en la Audiencia Pública. Estos realizarán sus exposiciones en la oportunidad estipulada en el Orden del Día

de acuerdo a lo determinado por las autoridades convocantes. Cualquier persona podrá ser convocada por las autoridades para actuar como perito o testigo, en una Audiencia Pública. La designación de peritos o testigos que sean aceptadas deberán realizar sus tareas ad-honorem.

XVIII.22

Las autoridades de la Audiencia Pública podrán disponer la grabación y/o video-grabación de las distintas intervenciones. Las versiones escritas deberán ser incorporadas al expediente del asunto tratado.

XVIII.23

La Audiencia Pública será celebrada en la fecha, hora y lugar establecido en la convocatoria publicada. Para cada Audiencia Pública las autoridades adoptarán reglas específicas que sean pertinentes con la naturaleza del asunto tratado. Dichas reglas deberán contemplar como mínimo los siguientes pasos:

- a) Lectura de las normas jurídicas aplicables a la Audiencia Pública incluyendo duración de las intervenciones del público, de los peritos y de los testigos.
- b) Lectura del Orden del Día.
- c) Lectura parcial o completa del o los proyectos a tratarse.
- d) Comentarios y observaciones generales de la autoridad convocante.
- e) Oportunidad para escuchar a los peritos y expertos ofrecidos por las autoridades en primer término y por el público en segundo término, facultando a la Autoridad a permitir la intervención oral del público.
- f) Oportunidad para escuchar presentaciones orales por parte del público que lo haya solicitado oportunamente de acuerdo a la reglamentación.
- g) Información respecto al seguimiento del asunto tratado o, en su defecto, lugar y plazo para obtenerlo.
- h) Información sobre el lugar y el modo de obtención del expediente en el que se hayan incluido las versiones escritas de las distintas intervenciones de las autoridades, del público, de los peritos y de los testigos.

En todos los casos el informe deberá ser presentado públicamente por el Órgano Convocante en un plazo no mayor de 15 días.

XVIII.24

Las autoridades convocantes podrán celebrar audiencias revisoras tantas veces como lo crean oportuno, las que estarán regidas por las mismas normas generales del presente reglamento. Las audiencias revisoras sólo tratarán aquellos asuntos para los cuales se estime que se requiere un análisis más profundo.

XVIII.25

Todo participante del público tiene derecho, si previamente lo ha solicitado, a expresar oralmente opiniones y agregar información pertinente a los temas tratados por el Orden del Día previamente anunciado. Las intervenciones deberán referirse directamente al texto de los proyectos analizados o a temas considerados por el mismo. Ante la falta de pedido formal, previa y

expresamente solicitado, será facultad de la autoridad convocante otorgar la palabra.

XVIII.26

Todo contribuyente, con domicilio real en el Ejido de Allen, en nombre propio o en representación de terceros puede presentar en los plazos establecidos, relaciones escritas sobre el asunto a tratarse en Audiencia Pública, en la oportunidad y lugar determinados por la autoridad convocante. El público no podrá por sí, formular preguntas a los demás participantes, podrá hacerlo a través de las autoridades quienes decidirán si se les dará curso.

XVIII.27

Las Autoridades de la Audiencia Pública tienen la facultad de dar la palabra a aquellos que previamente lo hayan solicitado, pudiendo interrumpir la intervención si opinasen que no se ajusta al Orden del Día o al asunto a tratarse. También pueden desestimar por las mismas razones las presentaciones escritas. Las autoridades podrán interrumpir las presentaciones de los peritos, testigos y el público se extienden más allá de la duración asignada a ellos.

XVIII.28

Las autoridades, podrán suspender o postergar la Audiencia Pública por las siguientes razones:

- a) Fuerza mayor.
- b) Desorden o hechos graves de conducta durante la celebración de las mismas.

XVIII.29

Para poder ejercer el derecho establecido en la presente, los Contribuyentes y/o sus representantes deberán encontrarse libre de deuda por cualquier naturaleza respecto del Municipio y/o con convenios de pago al día.

CAPITULO XIX – INSTRUMENTOS DISCIPLINA URBANISTICA

Sección 1 – Generalidades

XIX.1

Los parcelamientos, obras de edificación de cualquier tipo, obras de remodelación edilicia de cualquier tipo, trabajos de demolición, etc., requieren

la previa aprobación por parte de este municipio a través de la Autoridad de Aplicación.

XIX.2

Todo proyecto de urbanización, edificación o de conjuntos urbanos de más de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) cubiertos de superficie requerirá además la visación previa de la Autoridad de Aplicación.

XIX.3

Será condición obligatoria para las aprobaciones la presentación de los siguientes documentos:

1. Certificado urbanístico con arreglo en lo dispuesto en la Sección 2 del presente Capítulo.
2. Planos, planillas, detalles con su correspondiente carátula y croquis de ubicación en forma.
3. Libre deuda o convenio de pago de deuda al día.
4. Certificación de pago de derechos de construcción en tiempo y forma según Ordenanza Impositiva que corresponda, o en su caso comprobante de exención.
5. Certificación de pago de los recargos de que fuera objeto por incumplimiento de las disposiciones reglamentarias.

XIX.4

1. Los permisos de obras de edificación y/o demolición cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros tres (3) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

XIX.5

1. Los permisos de cualquier tipo de parcelamiento cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros seis (6) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

XIX.6

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de parcelamiento, urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la aprobación del permiso.

2. Reglamentariamente se regulará la obligación del propietario de situar en lugar visible desde la vía pública un anuncio que informe sobre sus características esenciales.
3. Queda prohibido publicitar cualquier tipo de edificación, parcelamiento, urbanización, ni ninguna clase de emprendimiento urbanístico que no se encuentre aprobados por la autoridad municipal.

Sección 2 – Certificado Urbanístico

XIX.7

- a. Previo a cualquier tramitación, los interesados en efectuar cualquier tipo de trámite de aprobación de obras de edificación, de radicación de actividades, de cambio de usos en un edificio y/o de parcelamientos deberán obligatoriamente tramitar en la Municipalidad un Certificado Urbanístico.
- b. El Certificado Urbanístico se reglamentará de manera de brindar al interesado una información completa de las posibilidades que, en lo referente a los parámetros urbanísticos, parcelamiento y usos brinda el presente Plan Rector de acuerdo a las condiciones particulares de cada zona.
- c. El Poder Ejecutivo Municipal reglamentará el modelo y el trámite del Certificado Urbanístico de manera sencilla y de fácil comprensión.
- d. El trámite del Certificado Urbanístico podrá llevarse a cabo sin la intervención de gestores intermediarios ni profesionales.
- e. El Órgano de Aplicación tramitará internamente el certificado urbanístico y contestará a los interesados en un plazo máximo de 7 (siete) días hábiles.

XIX.8

A los efectos de alcanzar una mayor transparencia en las transacciones inmobiliarias y como medio de protección al consumidor, el Poder Ejecutivo difundirá y promoverá en la población la tramitación del Certificado Urbanístico previo a la adquisición o firma de boletos de compraventa de bienes inmuebles.

Sección 3 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones

XIX.9

Cuando las obras de edificación o de parcelamiento y urbanización se realicen sin permiso ni aprobación previa y/o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones, el Ejecutivo Municipal dispondrá la paralización inmediata de las obras y labrará la correspondiente acta de infracción.

XIX.10

1. Si se constatará el incumplimiento de la suspensión de la obra, el Ejecutivo Municipal adoptará las medidas necesarias a fin de garantizar la efectiva paralización de los trabajos.
2. A estos efectos la autoridad actuante labrará nueva acta de infracción y ordenará el retiro de todos los materiales y maquinarias preparados para la obra en un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas de constatado el hecho.
3. En el supuesto que el infractor no hubiera procedido al retiro de los materiales y maquinarias y/o proseguido con los trabajos, la autoridad que suspendió la obra podrá precintarla.

XIX.11

En el plazo máximo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la primera acta de infracción el interesado deberá solicitar la aprobación de la obra o en su caso ajustar la misma a lo oportunamente aprobado.

XIX.12

Si no se cumpliera lo especificado en los Artículos anteriores, en el plazo establecido, el Ejecutivo Municipal dispondrá la demolición de las obras a costa del infractor.

XIX.13

1. Cuando se trate de obras de demolición sin permiso, el Ejecutivo Municipal actuará conforme a lo expresado en los Artículos XIX.9, XIX.10 y XIX.11.
2. Si se tratara de la demolición de un edificio o construcción con valor patrimonial que se incluya en el Catálogo Patrimonial que elaborará la Municipalidad, y previo informe de la Autoridad de Aplicación, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido conforme a las normas que se dicten en dicho informe.
3. Los costos que impliquen la reconstrucción correrán a cargo del infractor.

XIX.14

Cuando se paralice transitoria o definitivamente una obra de construcción, urbanización o demolición el organismo interviniente deberá ordenar la adopción por parte del infractor de todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

XIX.15

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes el Señor Intendente Municipal deberá solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando lo crea conveniente para el estricto cumplimiento de las presentes normas.

Sección 4 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación

XIX.16

Se considera que una obra de edificación se encuentra totalmente terminada cuando esté dispuesta para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo revestimientos decorativos y/o pintura.

XIX.17

Siempre que no hubiese transcurrido más de cinco años desde la terminación total de las obras realizadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones de la aprobación, el Ejecutivo Municipal deberá exigir al propietario y/o promotor de las mismas para que solicite en el plazo de sesenta (60) días corridos la correspondiente aprobación o ajuste lo realizado a las condiciones de la otorgada.

XIX.18

Si el infractor no se ajustara a lo prescripto en el Artículo anterior y/o en el plazo estipulado se procederá conforme al Artículo XIX.12 previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación.

Sección 5 – Inspección y vigilancia

XIX.19

El Ejecutivo Municipal velará por el cumplimiento de las normas incluídas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

XIX.20

Las funciones de los inspectores serán las de velar por la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción ejerciendo las funciones de:

1. Inspección, investigación e informe sobre el cumplimiento de la normativa y actuando en general como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística, ambiental o de edificación.
2. Ejecución de actas de infracción, efectivización de la paralización de obras, notificación de retiro de materiales y maquinarias y precintado de las mismas.

3. Proponer al órgano del que dependen las medidas previstas, en esta normativa para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.
4. Emitir informes sobre la seguridad y estabilidad de las construcciones.

Sección 6 – Sanciones

XIX.21

Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan darán lugar a sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de las demás acciones que pudiere corresponder y que se especifican en este Capítulo.

XIX.22

En cualquier caso, de contravención a las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan serán responsables los propietarios de los inmuebles, el promotor y, en su caso, el constructor y/o los profesionales y técnicos que hayan proyectado y/o dirijan las obras.

XIX.23

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida de acuerdo a la siguiente regla:

1. Falta Leve: cuando se trate de faltas meramente formales.
2. Falta Media: cuando fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
3. Falta Grave: cuando se trate de infracciones que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de parcelamientos, construcción de infraestructura de servicios, cambio de uso, factores de ocupación del suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación. Están incluidas en este tipo de faltas las infracciones cometidas durante los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental especificadas en el Capítulo XX.

XIX.24

1. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización, así como la reincidencia en la infracción.
2. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.
3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del costo de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las

- parcelas, las construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados u otros que determinará la reglamentación.
4. La reglamentación contemplará las sanciones a imponer al promotor, constructor y/o profesional o técnico responsables o co-responsables de la infracción en materia de suspensión y/o prohibición en el ejercicio de acciones urbanísticas en el Ejido Municipal de Allen.
 5. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes a la entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

XIX.25

Las multas que se impongan al responsable o distintos responsables de una misma infracción u obra tendrán entre sí carácter independiente.

XIX.26

Sin perjuicio de las multas establecidas en cada caso, se obligará al infractor al ajuste obligatorio de las obras a lo normado en el presente Plan.

CAPITULO XX – EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Sección 1 – Aspectos Generales

XX.1

El presente Capítulo tiene la finalidad de establecer el procedimiento jurídico administrativo de los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental Municipal, en adelante EIAM o EIA, en el marco de la ley 3266 de la Provincia de Río Negro. Quedan exceptuados del procedimiento de EIAM los restantes proyectos categorizados que sean de competencia de la Autoridad Provincial.

XX.2

En dicho marco, el procedimiento de EIAM será aplicable, en el Ejido de Allen, a todos los planes, programas, proyectos, acciones productivas, de servicios, comerciales y aquellos industriales correspondientes a la primera y segunda categoría previstos en Anexo 2, sean públicos o privados, que supongan la realización de obras y/o actividades susceptibles de degradar el ambiente, alterando el equilibrio ecológico, afectando la preservación de los recursos naturales o el mantenimiento de la calidad de vida.

XX.3

El procedimiento de EIAM está destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir las consecuencias o efectos de planes, programas, proyectos o acciones públicos o privados, a eliminar o mitigar impactos ambientales negativos derivados de los mismos a través de medidas preventivas y/o correctivas; predecir conflictos y situaciones de riesgo ambiental; comparar alternativas a los distintos proyectos o actividades para determinar la más conveniente desde el punto de vista ambiental y monitorear los impactos así como la eficacia de las medidas de control y mitigación implementadas.

XX.4

Será sometido a estudios de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental todo emprendimiento que:

1. No esté consignado o expresamente permitido por este Plan Rector u otra normativa vigente.
2. Esté permitido, pero, por alguna de sus características, no encuadre en las prescripciones del Plan Rector u otra normativa vigente.
3. Esté encuadrado dentro de los usos categorizados como Uso Autorizable en las diferentes zonas según lo especificado en el Anexo 2.
4. Aunque no estén comprendidos en los casos anteriores, se presuma que sea susceptible de ocasionar impacto urbano y/o ambiental relevante.

XX.5

1. Se encuentran comprendidos en el régimen del presente Capítulo todas las actividades, proyectos, programas o emprendimientos encuadrados en el Artículo anterior, que realicen o proyecten realizar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
2. La Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos de consulta con personas y/o instituciones a fin de obtener información complementaria y/o solicitar dictámenes técnicos, o requerir opinión en el procedimiento de EIA a través de las Audiencias Públicas o los mecanismos de consulta que pudieran implementarse al efecto.

Sección 2 – Procedimientos Técnico - Administrativo

XX.6

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental implicará en primera instancia la presentación q la Autoridad de Aplicación de un Informe de Impacto Ambiental (IIA) por parte del responsable del emprendimiento. Dicho IIA deberá ser comprensible e incluirá, como mínimo, la información que se indica a continuación, profundizando los aspectos que correspondan al tipo de proyecto que se presente y a la localización del mismo:

1. Descripción del emprendimiento: objetivos y características del emprendimiento; necesidad, conveniencia y justificación; localización precisa; procesos y actividades que se llevarán a cabo en las etapas de

realización y funcionamiento; cantidad y tipo de población involucrada en cada etapa; tráfico a generarse tanto de vehículos pesados como livianos; plazos previstos; demandas de infraestructura y equipamiento requeridos; procesos tecnológicos utilizados; residuos y efluentes previstos.

2. Datos personales y antecedentes profesionales completos de los responsables del Informe.

XX.7

1. La Autoridad de Aplicación realizará el análisis crítico del IIA, pudiendo a tales efectos solicitar al interesado ampliaciones y aclaraciones, quien estará obligado a contestarlas. Dichas contestaciones pasarán a formar parte del IIA.
2. Deberá solicitar dictamen a la Universidad u otros organismos municipales, provinciales y no gubernamentales.
3. El período de análisis crítico no podrá exceder los veinte días corridos, descontando los plazos que resulten de las contestaciones por parte del interesado de las ampliaciones y aclaraciones solicitadas.

XX.8

El análisis crítico realizado por la Autoridad de Aplicación, deberá concluir con una Declaración de Impacto Preliminar (DIP) en la cual se defina si el emprendimiento propuesto es de "Impacto Ambiental Menor" o de "Impacto Ambiental Mayor".

XX.9

Serán categorizados como de Impacto Ambiental Menor los emprendimientos que involucren las siguientes situaciones debidamente justificadas:

1. Diferencias inferiores a un 5% (cinco por ciento) con los indicadores urbanísticos establecidos en el Plan Rector para la zona correspondiente.
2. Instalación de usos no específicamente mencionados en el Plan Rector pero que se asemejen en sus características y grados previsibles de molestia a los prescriptos para la zona correspondiente.
3. Emprendimientos que respeten todas las disposiciones establecidas e impliquen una cantidad de usuarios permanentes inferior a 50 personas.
4. Emprendimientos que respeten todas las disposiciones establecidas e impliquen una cantidad de usuarios transitorios simultáneos inferior a 50 personas.
5. Trazados viales que respeten la continuidad de las vías que rodean a las chacras originales y aseguren una fluida continuidad vial general, pero no propongan la continuidad precisa del amanzanamiento matriz de la ciudad.
6. Otras situaciones que, a juicio la Autoridad de Aplicación, resulten inocuas con respecto a la calidad de vida de la población y a los componentes o procesos del sistema urbano y/o del sistema natural.

XX.10

Los emprendimientos no comprendidos en las situaciones especificadas en el Artículo anterior serán categorizados como de Impacto Ambiental Mayor.

XX.11

1. Los emprendimientos categorizados como de Impacto Ambiental Menor serán sometidos a consideración de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
2. En caso de que más del 66% de los presentes en la Reunión coincidan con el DIP, el emprendimiento en cuestión pasará a trámite ordinario de aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.
3. En caso contrario, pasará a ser considerado como de Impacto Ambiental Mayor y se procederá de acuerdo a lo que se prescribe para dichos casos en los Artículos siguientes.

XX.12

En el caso de los emprendimientos categorizados como de Impacto Ambiental Mayor, la Autoridad de Aplicación informará al interesado quien podrá optar por:

1. Desistir del emprendimiento.
2. Volver a presentarlo con modificaciones sustanciales y el IIA correspondiente, en cuyo caso volverá a procederse de acuerdo a lo indicado en el Punto XX.6 y sucesivos.
3. Insistir en el emprendimiento sin o con escasas modificaciones, en cuyo caso deberá presentar una Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

XX.13

El documento de estudios de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental deberá ampliar los contenidos indicados en el Punto XX.6 sobre el IIA y agregar, como mínimo, lo siguiente:

1. Caracterización del medio de inserción: a) subdivisión del suelo, red circulatoria, espacios públicos y privados, grado de ocupación, tipología y calidad edilicia, actividades que se desarrollan; b) infraestructura de servicios (agua, cloacas, pluviales, gas, energía eléctrica), servicios de transporte, recolección de residuos, equipamiento educacional, de salud, recreacional y comunitario; c) calidad ambiental (suelos, agua, aire, ruidos, vibraciones y olores), seguridad vial, elementos patrimoniales de índole natural y cultural; d) características de la población residente y usuaria: rasgos demográficos, nivel socioeconómico, caracterización cultural.
2. Identificación y evaluación de efectos, diferenciando la etapa de construcción o implementación y las etapas de funcionamiento del emprendimiento: a) identificación de los cambios previsibles en los distintos aspectos del medio de inserción, precisando los aspectos del emprendimiento que los ocasionan directa o indirectamente y la extensión temporal y espacial de dichos cambios; b) intensidad y valoración (positiva o negativa) y ponderación de los cambios previsibles identificados; c)

identificación de medidas preventivas, correctivas o de control propuestas para maximizar los cambios positivos y minimizar los cambios negativos.

3. Bibliografía utilizada.

4. Datos personales y antecedentes profesionales completos de los responsables de la Evaluación.

XX.14

La Autoridad de Aplicación y la Comisión Municipal de Gestión Municipal, realizarán el análisis crítico de la Evaluación de Impacto Ambiental con iguales criterios que los explicitados en el Punto XX.7 para el análisis del IIA, pero contando a dicho efecto con un plazo de 45 (cuarenta y cinco) días corridos. Una vez efectuado el análisis crítico, el Poder Ejecutivo decidirá si el emprendimiento obtendrá una resolución denegatoria o favorable.

XX.15

En el caso de que emprendimiento tenga una resolución denegatoria se informará al interesado por la vía administrativa normal. En el caso de resolución favorable se remitirán lo actuado al Concejo Deliberante a efectos de proceder según lo especificado en el Capítulo XXI de la presente. Lo actuado a elevar al Concejo Deliberante deberán incluir las recomendaciones técnicas y las modificaciones que la Autoridad de Aplicación y la Comisión Municipal de Gestión Territorial hayan efectuado al proyecto original a fin de maximizar los impactos positivos y minimizar o anular los efectos negativos.

XX.16

En el caso de la aprobación definitiva del emprendimiento por parte del Concejo Deliberante los actuados se remitirán al Poder Ejecutivo a fin de que la Autoridad de Aplicación proceda de la siguiente forma:

1. La Autoridad de Aplicación dispondrá de un plazo de quince días corridos para producir el Dictamen de Impacto Definitivo (DID) sobre el emprendimiento aprobado.
2. Dicho dictamen deberá incluir:
 - a. Los contenidos más importantes del EIA.
 - b. Copia de la Ordenanza aprobatoria.
 - c. Copia del DIP con las propuestas para maximizar los cambios positivos y minimizar los cambios negativos.
3. La Autoridad de Aplicación podrá elevar el DID a otros organismos e instituciones que considere apropiado.

XX.17

- a. Todo emprendimiento que se comience a ejecutar sin contar con las resoluciones favorables y expresa aprobación especificadas en esta Sección o todo emprendimiento que no cumplimente con lo normado en dichas aprobaciones deberán cesar inmediatamente. En estos casos, cualquier infracción se considerará como Falta Grave a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas en la Sección 6 del Capítulo XIX.

- b. Las aprobaciones de emprendimientos que resultasen de los procedimientos establecidos en esta Sección, caducarán de pleno derecho en los casos en que se compruebe ocultamiento, falseamiento o manipulación maliciosa de datos, o incumplimiento o transgresión de las condiciones acordadas para el desarrollo del emprendimiento. En estos casos el propietario infractor no podrá exigir ningún tipo de indemnización.

CAPITULO XXI – PROCEDIMIENTOS PARTICULARES

XXI.1

El presente capítulo instrumenta los mecanismos a aplicar en el análisis y aprobación de propuestas de desarrollo urbano cuando se produzcan los siguientes casos:

1. En toda adecuación, modificación, agregado o revisión del PRA.
2. En toda aprobación de planes especiales, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.

XXI.2

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación según los criterios generales manifestados en el presente Plan.

XXI.3

Para el tratamiento de los casos contemplados en el Artículo XXI.1, se establecen dos tipos de procedimientos a seguir:

- a. Procedimiento de análisis del Ejecutivo Municipal
- b. Procedimiento particular de aprobación del Concejo Deliberante

XXI.4

El procedimiento de análisis del Ejecutivo Municipal seguirá los siguientes pasos técnico - administrativos:

1. Estudio e informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
2. En todos los casos que se considere pertinente y necesario la Autoridad de Aplicación solicitará estudios, análisis e informes a entidades u organismos reconocidos y especializados en las cuestiones a tratar.
3. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá, si correspondiera, un informe particular de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
4. Análisis de los actuados por parte de las diferentes Secretarías del Ejecutivo Municipal.
5. Remisión, si correspondiera, al Concejo Deliberante para su tratamiento.

XXI.5

El procedimiento particular de aprobación en el Concejo Deliberante tiene los siguientes requisitos:

1. Análisis de los diferentes informes sobre la cuestión a tratar detallados en el Artículo anterior.
2. Despacho previo de comisión del Concejo Deliberante con opinión fundada que incluya tanto los informes del Ejecutivo Municipal como aquellos provenientes de otros órganos involucrados.
3. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de cualquier interesado con domicilio en el Municipio de Allen, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.
4. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
5. Consideración de los reclamos y observaciones por parte del Concejo Deliberante quien podrá pedir la colaboración de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.
6. Resolución definitiva del Concejo Deliberante.

XXI.6

1. Los procedimientos establecidos en los Artículos XXI.4 y XXI.5 podrán incluir la instancia de la Audiencia Pública antes de la resolución definitiva del Concejo Deliberante. En este caso, se seguirán los tiempos y mecanismos dispuesto en la Sección 3 del Capítulo XVIII del presente Plan o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
2. Si se decidiera incluir la instancia de la Audiencia Pública, esta no reemplazará la instancia de publicación y convocatoria a la presentación de recursos de reclamos y observaciones por parte de particulares ni su consideración particularizada.

Anexos

Plan Rector de Allen

Referencias

1. UP: Usos predominantes

Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

2. UC: Usos compatibles

Son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

3. UA: Usos autorizables

Son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XX de la presente. Dicho estudio deberá:

a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

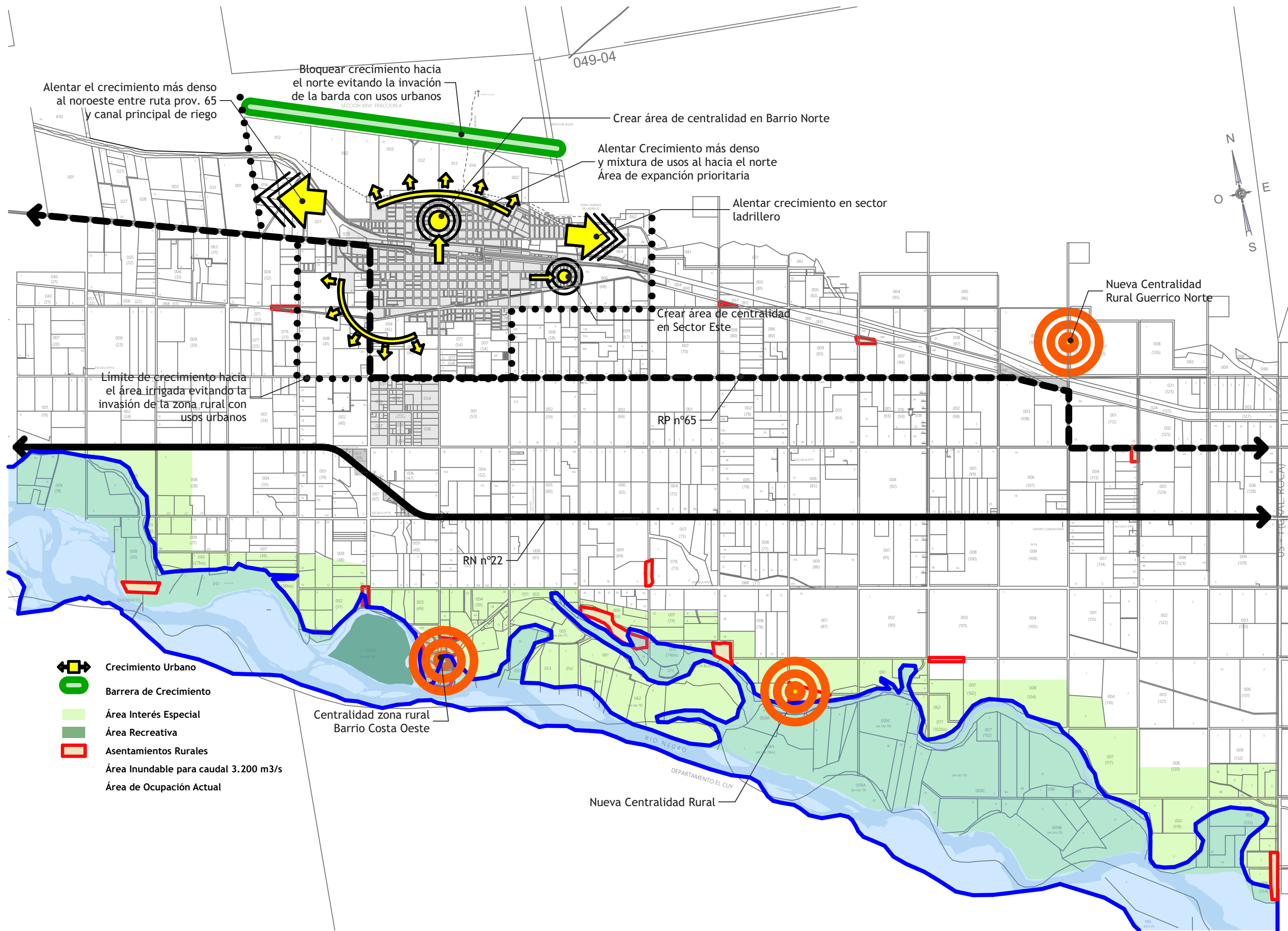
c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.

4. UPR: Usos prohibidos

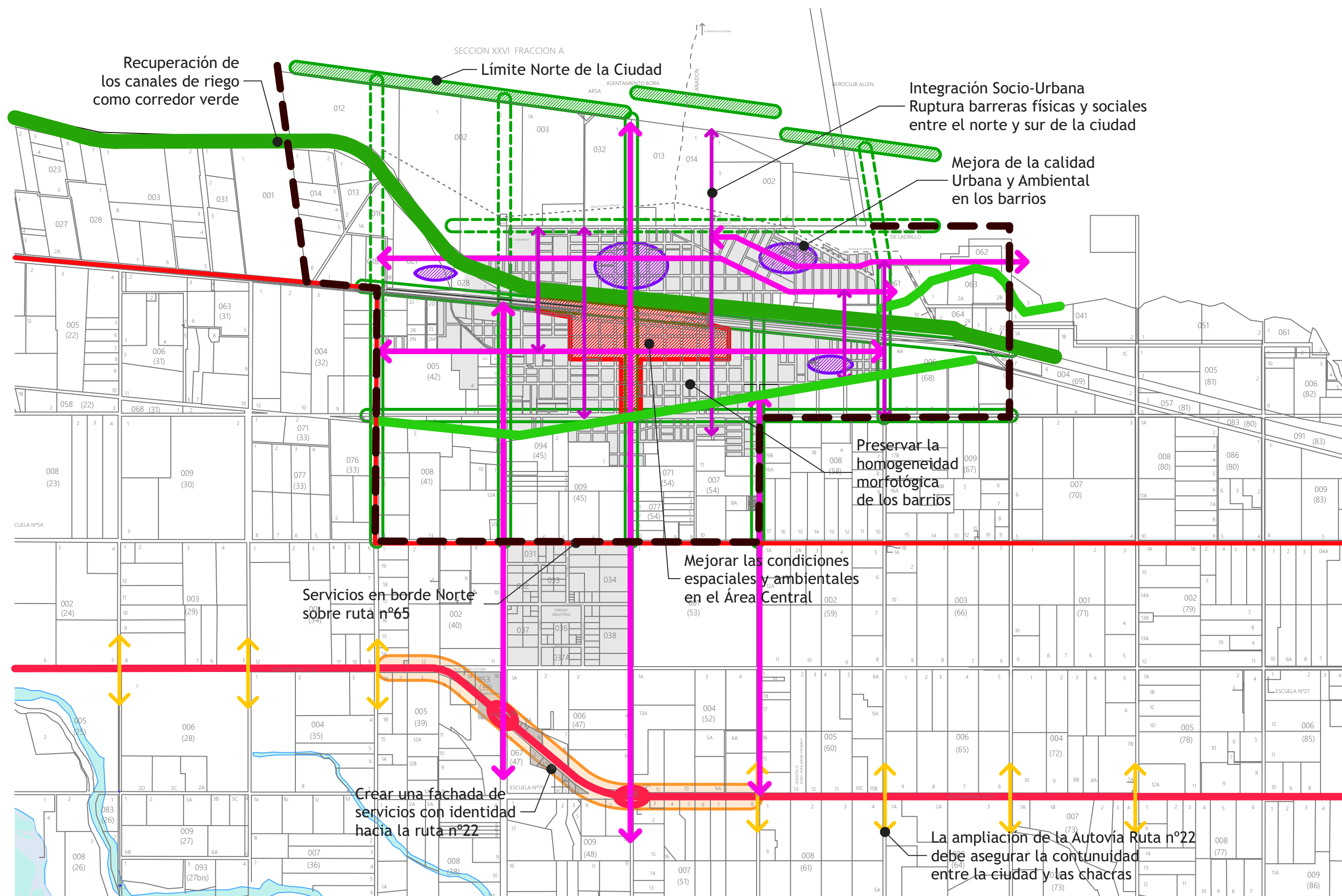
Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

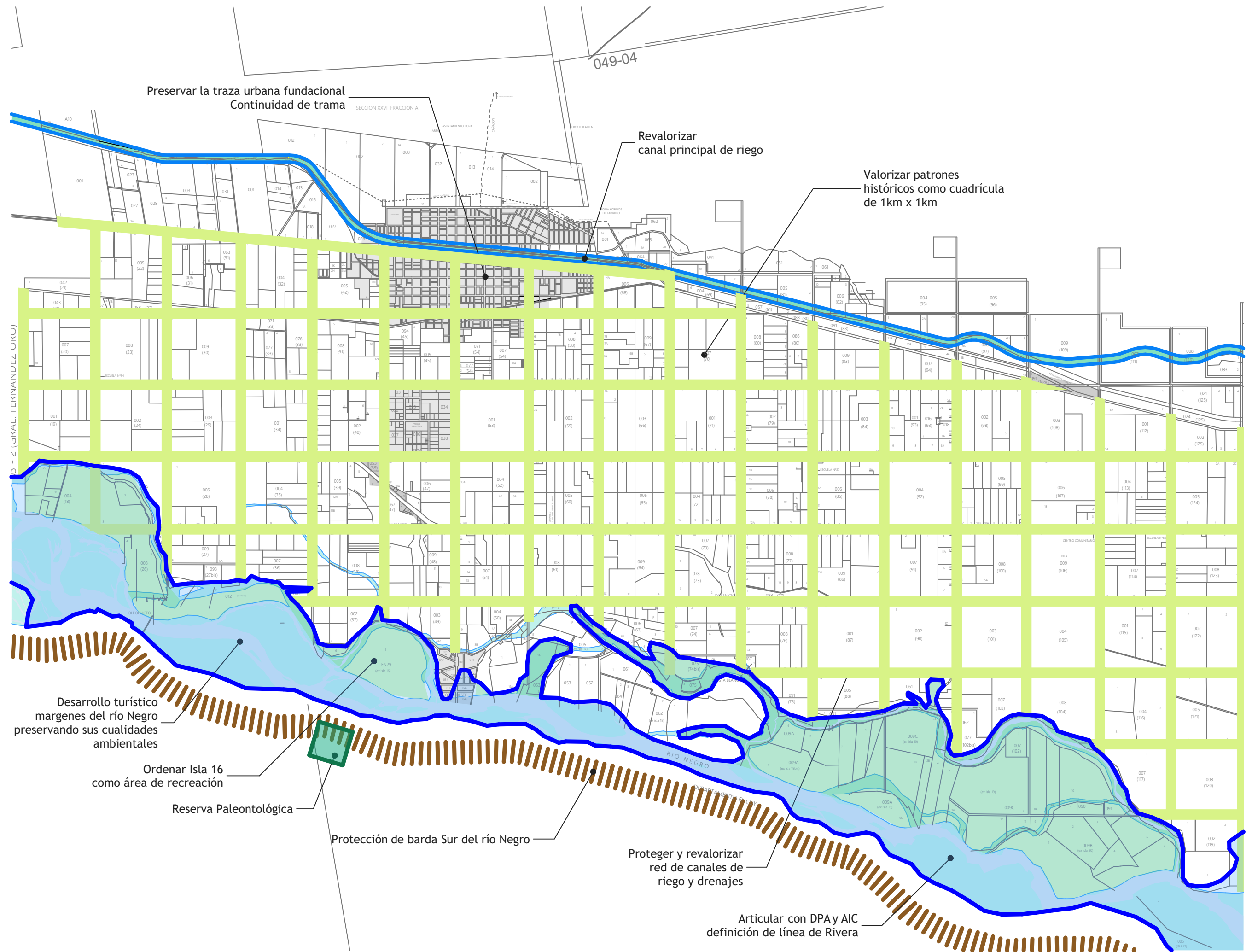
Planos

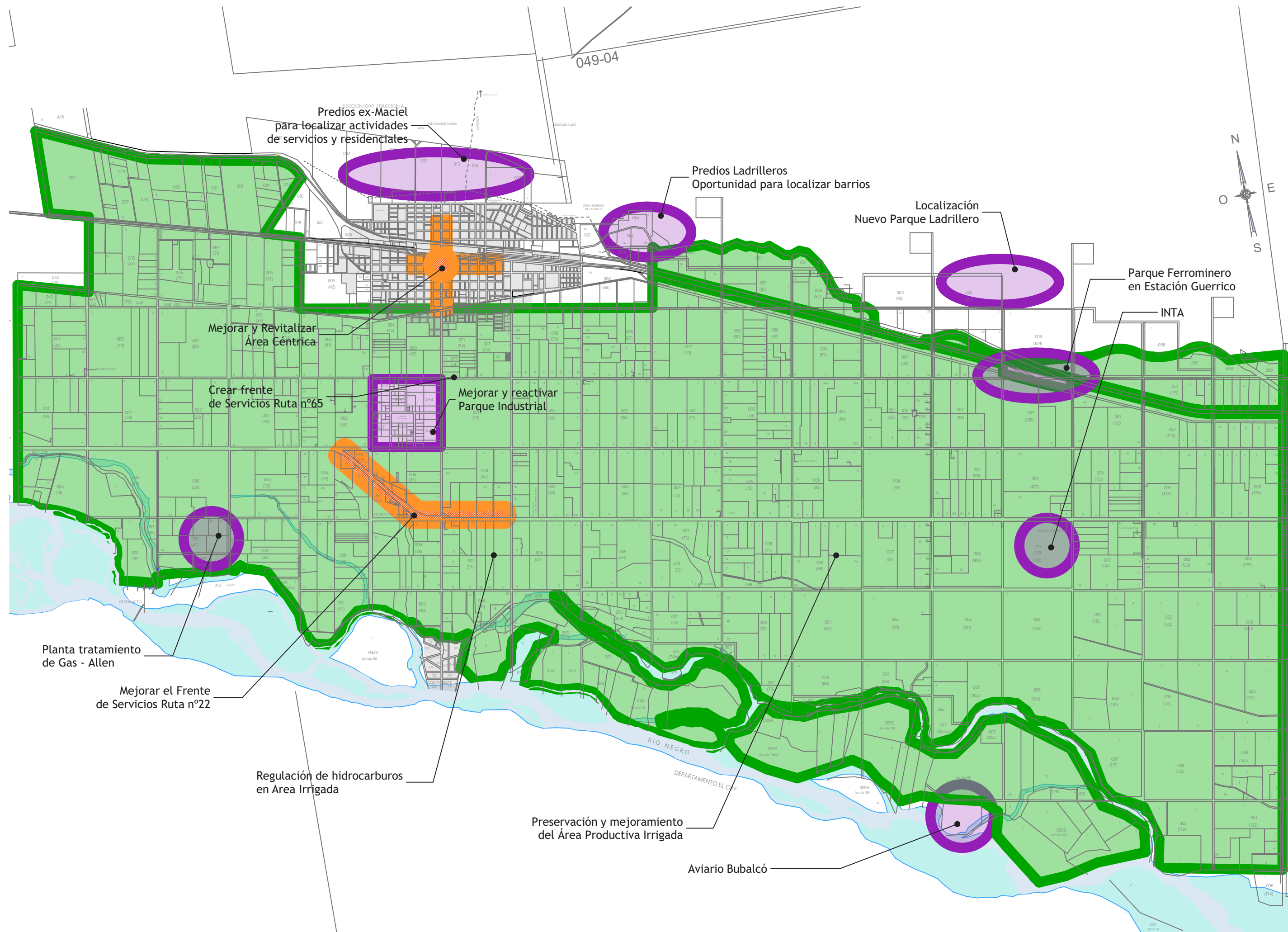
Plan Rector de Allen

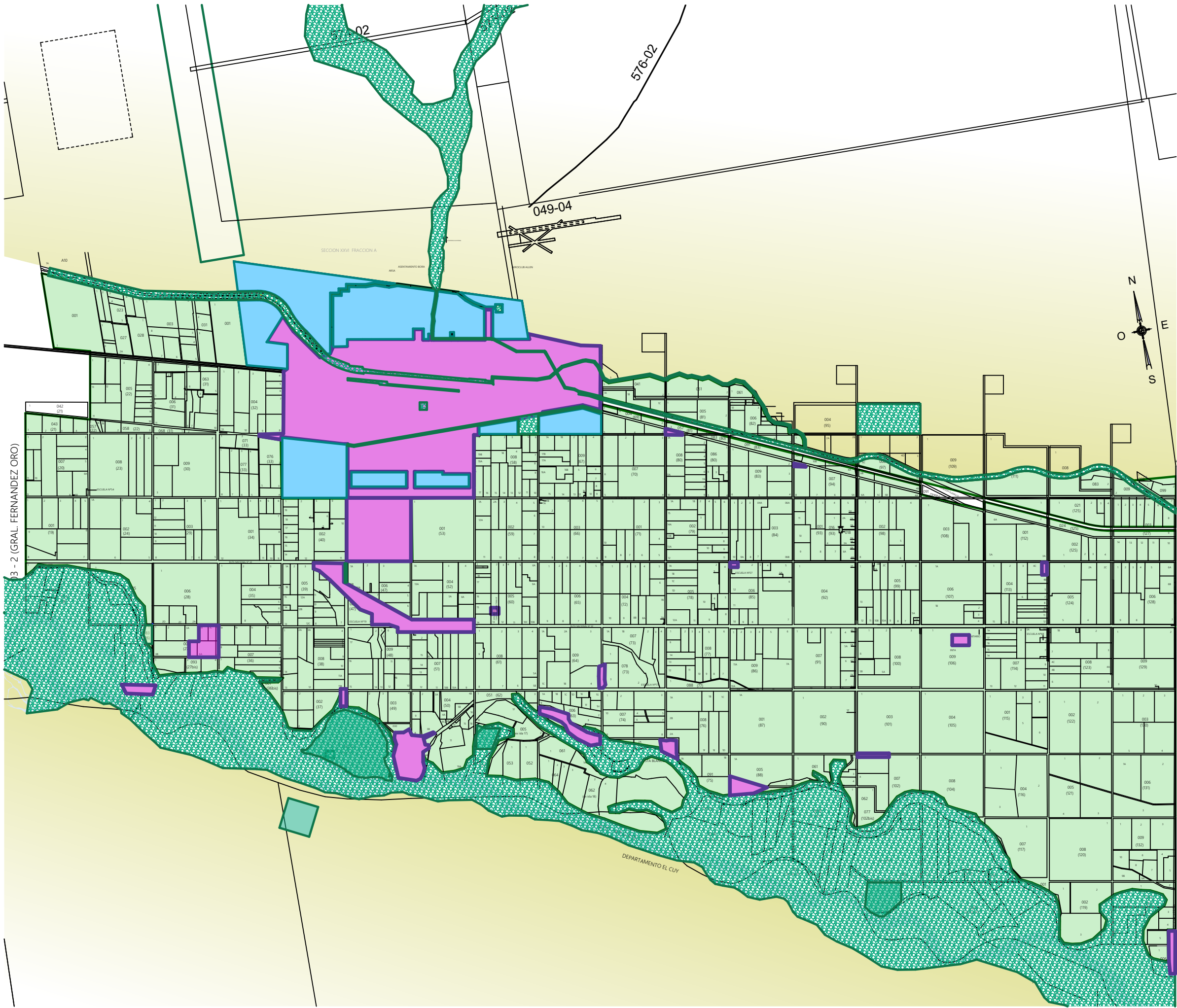


-  Crecimiento Urbano
-  Barrera de Crecimiento
-  Área Interés Especial
-  Área Recreativa
-  Asentamientos Rurales
-  Área Inundable para caudal 3.200 m3/s
-  Área de Ocupación Actual



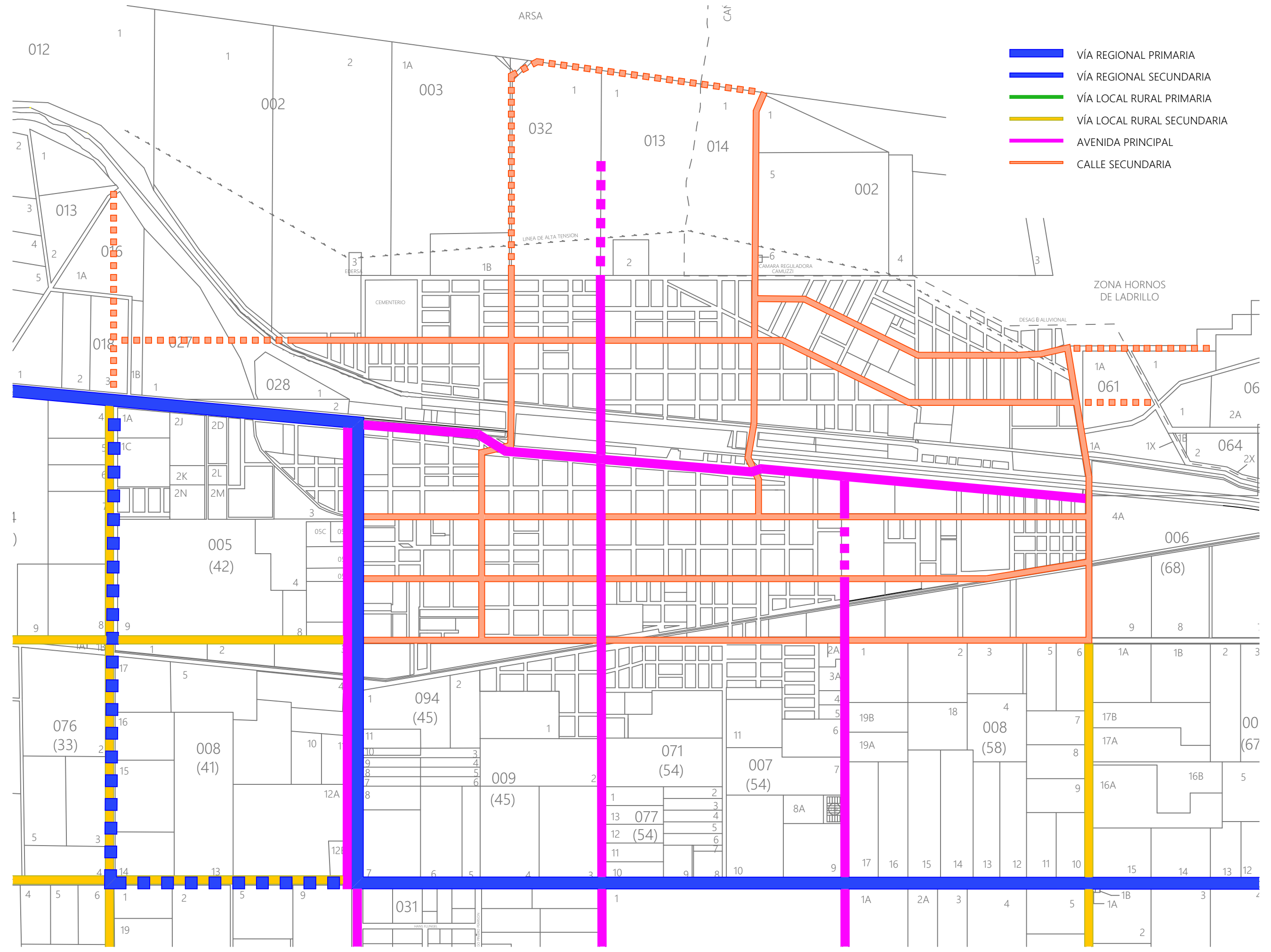






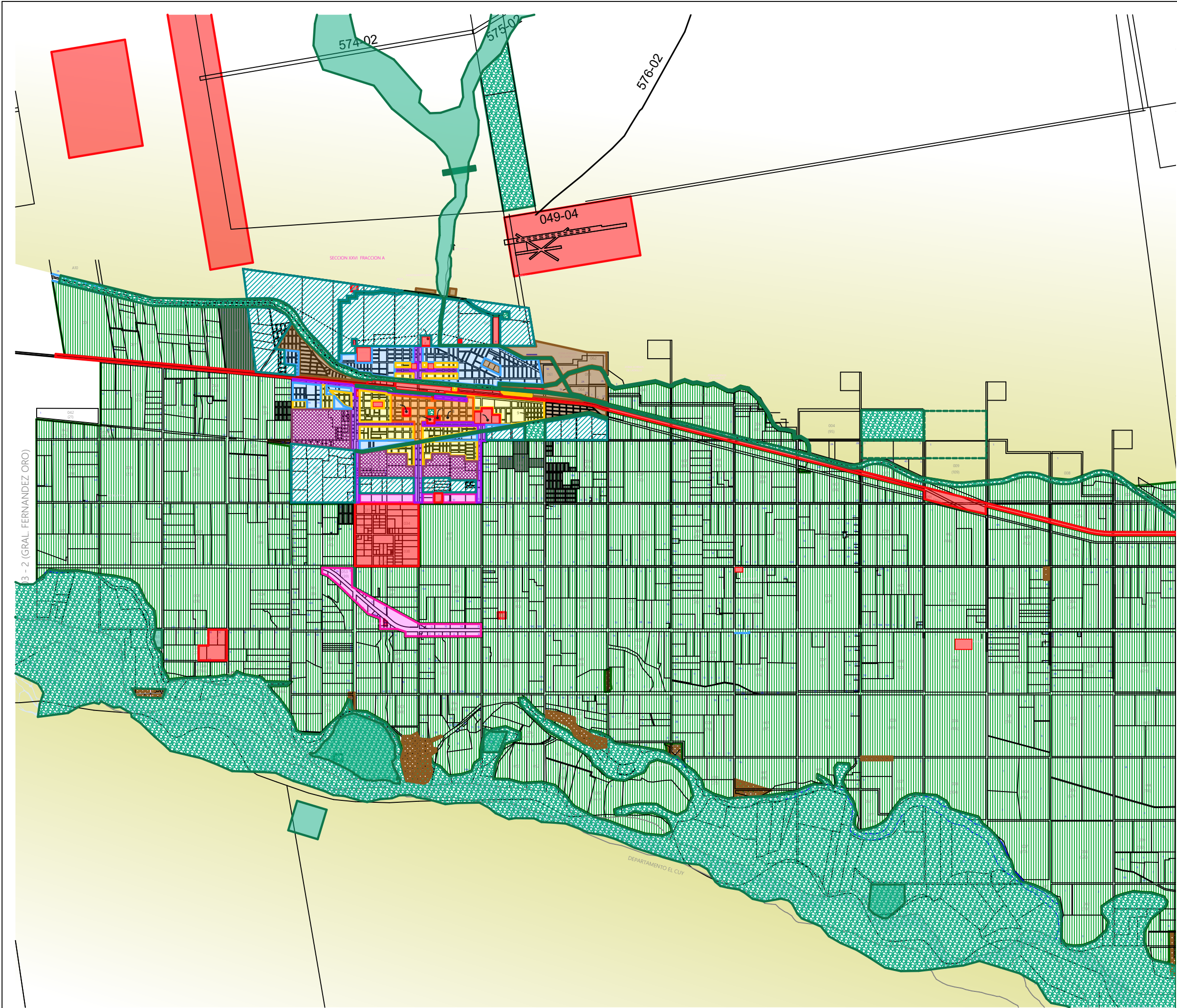
- AREA RURAL
- ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA
- ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA URBANA
- ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL

- VÍA REGIONAL PRIMARIA
- VÍA REGIONAL SECUNDARIA
- VÍA LOCAL RURAL PRIMARIA
- VÍA LOCAL RURAL SECUNDARIA
- AVENIDA PRINCIPAL
- CALLE SECUNDARIA

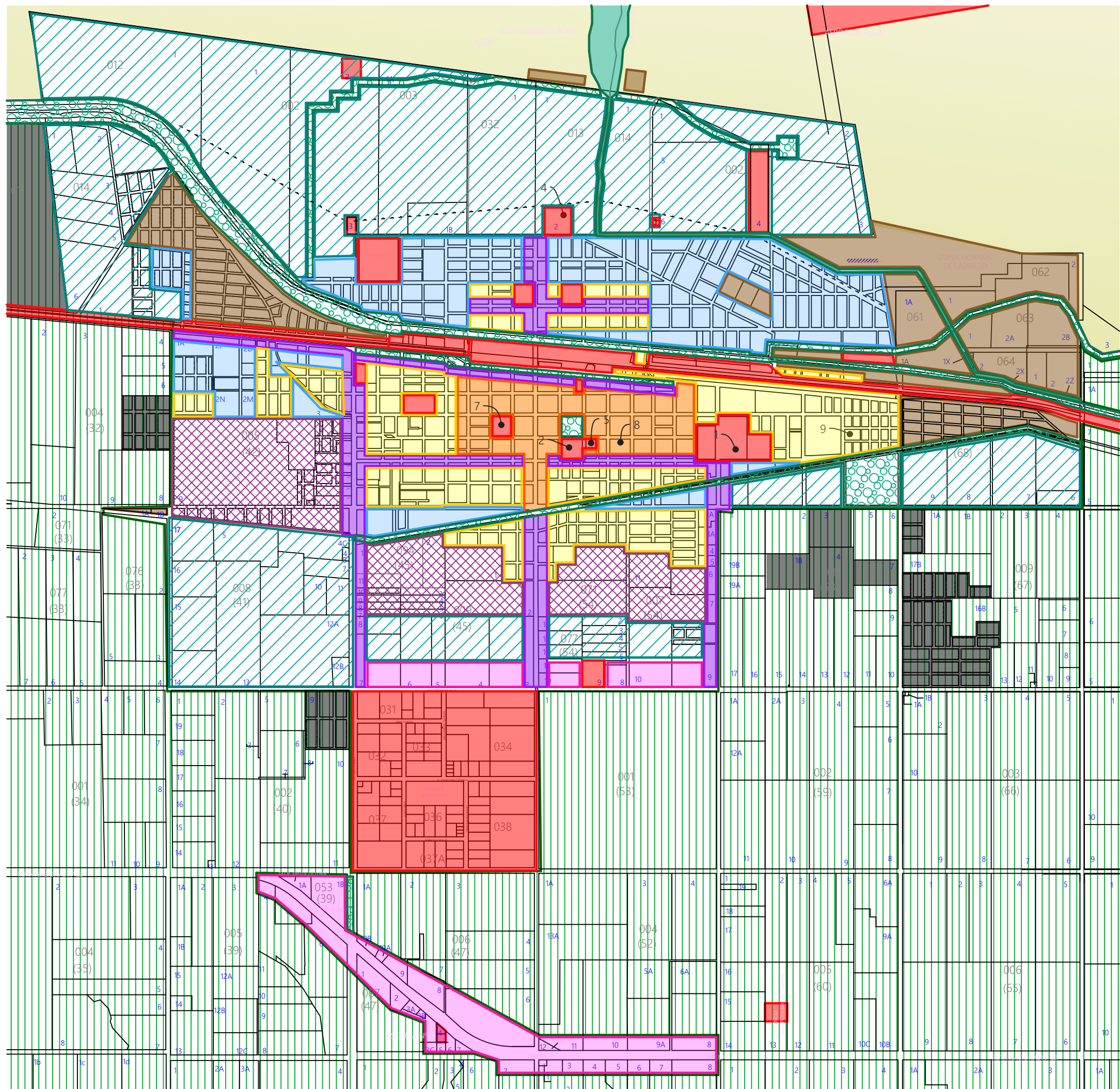


Jerarquización Vial

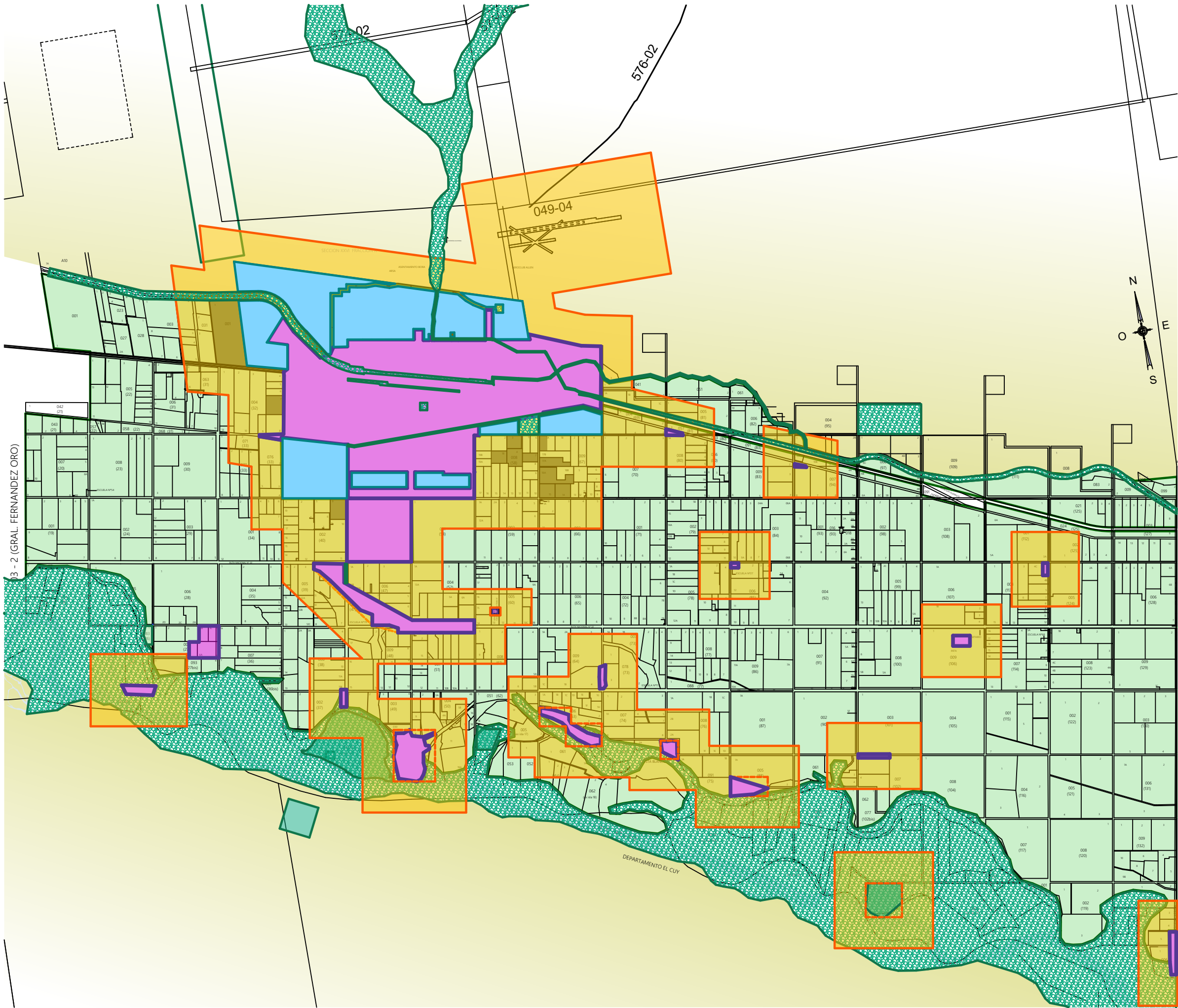
1:15000



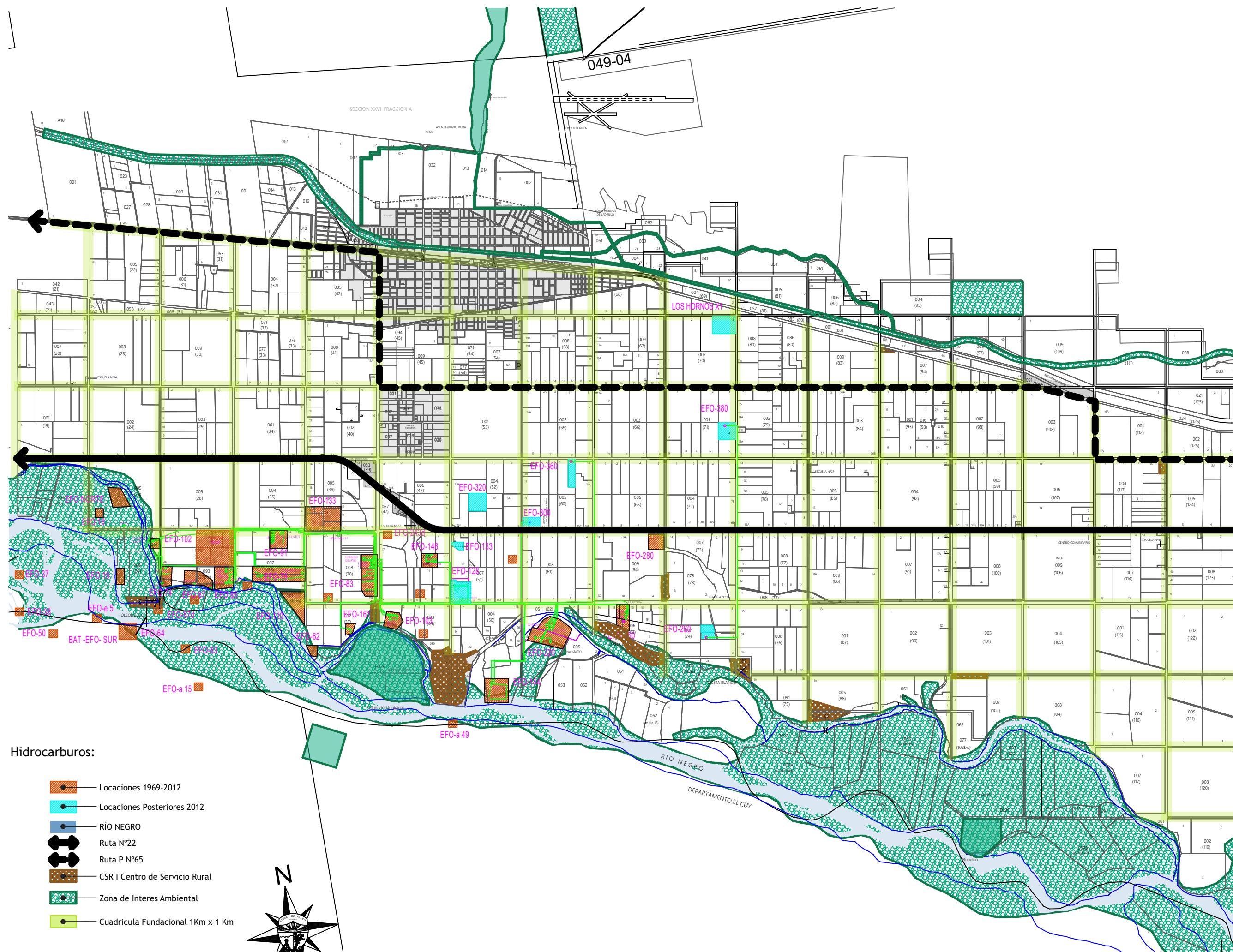
- AREA RURAL
- ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA
 - ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA URBANA
- ZC | ZONA CENTRAL
 - ZCM | ZONA CORREDOR MIXTO
 - ZBC | ZONA BARRIOS CONSOLIDADOS
 - ZCR | ZONA CORREDOR RUTA
 - BPC | BARRIOS EN PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN
 - BP | BARRIOS PARQUE
- ZEIU | ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO
- Hospital Provincial
 - Cementerio Municipal
 - Universidad Nacional de Río Negro
 - Escuela.
 - Municipalidad de Allen y Teatro Municipal
 - Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del ex - Ferrocarril Roca(Estac. Central y Guerrero)
 - Iglesia Santa Catalina y Escuela Parroquial Santa Catalina
 - Parque Industrial Allen
 - Aero Club Allen
 - Cong. Evg. RN y NQN y Fundac. Pohlmann Trabandt .
 - Terminal de Omnibus
 - Centro Comunitario 8º Norte, Club de Abuelos Rayito de Sol, Comisaría Nº 33, Escuela Sec. Nº 80 y Jardín Infantes Nº 36
 - Colegio Agroindustrial CEM 108
 - Escuela Primaria 23, Escuela Sec. CEM 24
 - Escuela 222, Escuela Sec. CEM 71 y CEM 66
 - Comisaría Nº 6 y Bomberos
 - Escuela Primaria 282, y Jardín Infantes Nº 4
 - Club Unión Progresista
 - Allen Auto Moto Club
 - Club Ciclista de Allen
 - Club Alto Valle
 - Asociación Española
 - Asociación Italiana
 - Reserva Fiscal
 - Estación Transformadora Eléctrica
 - Tiro Federal Argentino
 - Parque Industrial II
 - Estac.Exp. Alto Valle INTA
 - Planta Tratamiento Gas Allen.
- ZEIS | ZONA ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL
- Barrio Progreso
 - Barrio Obrero
 - Barrio Independencia
 - Barrio Albizu
 - Asentamiento Vidriera
 - Asentamiento 1º de Septiembre (calle Bahía Blanca)
 - Barrio Santa Catalina
 - Asentamiento Maruca
 - Asentamiento 11 de Noviembre
- ZEIA | ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL
- Costas de río Negro marcadas según cota de inundación 3200 m3/seg | AIC
- Plazas y áreas verdes urbanas
 - Cuencas Aluvionales al Norte (canal ppal. de riego)
 - Canal Principal de Riego
 - Canal Secundario ex - Maciel
 - Canal Secundario Norte (Colonia 12 de Octubre)
 - Canal Secundario III (hasta Avda. Martín Fierro)
 - Sector ex -Canal Secundario III (entre Avdas. Martín Fierro y Bahía Blanca)
 - Bordes de la Ruta Provincial nº 65.
 - Franja ribereña del río Negro
 - Isla 16 (Balneario Municipal, recreación)
 - Area Protegida Reserva Paleontológica
 - Aviario Bubalcó
 - Franja ribereña del río Negro
 - Hidrocarburos en en área rural irrigada
 - Sector Ladrillero
 - Residuos Urbanos e Industriales
 - Sistema de Riego y Drenajes
 - Bordes de ruta Nac. nº22
- CSR | CENTROS DE SERVICIO RURAL
- Barrio Costa Oeste
 - Barrio Costa Este
 - Barrio Costa Blanco
 - Pasarela Oleoducto
 - Asentamiento calle Martín Fierro
 - Isla 19
 - Puente Metálico, Bº La Herradura
 - Calle Ciega Nº 6
 - Toma calle Nº 1
 - Maruchito
 - Los Hornos
 - Asentamiento sector Cunti
- UD | USO DISCONFORME



- AREA RURAL**
- ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA
 - ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA
- AREA COMPLEMENTARIA**
- AREA URBANA**
- ZC | ZONA CENTRAL
 - ZCM | ZONA CORREDOR MIXTO
 - ZBC | ZONA BARRIOS CONSOLIDADOS
 - ZCR | ZONA CORREDOR RUTA
 - BPC | BARRIOS EN PROCESOS DE CONSOLIDACIÓN
 - BP | BARRIOS PARQUE
 - ZEIU | ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO
- Hospital Provincial
 - Cementerio Municipal
 - Universidad Nacional de Río Negro
 - Escuela
 - Municipalidad de Allen y Teatro Municipal
 - Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del ex - Ferrocarril Roca(Estac. Central y Guerrero)
 - Iglesia Santa Catalina y Escuela Parroquial Santa Catalina
 - Parque Industrial Allen
 - Aero Club Allen
 - Cong. Evg. RN y NQN y Fundac. Pohlmann Trabandt
 - Terminal de Omnibus
 - Centro Comunitario Bº Norte, Club de Abuelos Rayito de Sol, Comisaría N° 33, Escuela Sec. N° 80 y Jardín Infantes N° 36
 - Colegio Agroindustrial CEM 108
 - Escuela Primaria 23, Escuela Sec. CEM 24
 - Escuela 222, Escuela Sec. CEM 71 y CEM 66
 - Comisaría N° 6 y Bomberos
 - Escuela Primaria 282, y Jardín Infantes N° 4
 - Club Unión Progresista
 - Allen Auto Moto Club
 - Club Ciclista de Allen
 - Club Alto Valle
 - Asociación Española
 - Asociación Italiana
 - Reserva Fiscal
 - Estación Transformadora Eléctrica
 - Tiro Federal Argentino
 - Parque Industrial II
 - Estac.Exp. Alto Valle INTA
 - Planta Tratamiento Gas Allen.
- ZEIS | ZONA ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**
- Barrio Progreso
 - Barrio Obrero
 - Barrio Independencia
 - Barrio Albizu
 - Asentamiento Vidriera
 - Asentamiento 1º de Septiembre (calle Bahía Blanca)
 - Barrio Santa Catalina
 - Asentamiento Maruca
 - Asentamiento 11 de Noviembre
- ZEIA | ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL**
- Costas de río Negro marcadas según cota de inundación 3200 m3/seg | AIC
- Plazas y áreas verdes urbanas
 - Cuencas Aluvionales al Norte (canal ppal. de riego)
 - Canal Principal de Riego
 - Canal Secundario ex - Maciel
 - Canal Secundario Norte (Colonia 12 de Octubre)
 - Canal Secundario III (hasta Avda. Martín Fierro)
 - Sector ex -Canal Secundario III (entre Avdas. Martín Fierro y Bahía Blanca)
 - Bordes de la Ruta Provincial n° 65.
 - Franja ribereña del río Negro
 - Isla 16 (Balneario Municipal, recreación)
 - Area Protegida Reserva Paleontológica
 - Aviario Bubalcó
 - Franja ribereña del río Negro
 - Hidrocarburos en en área rural irrigada
 - Sector Ladrillero
 - Residuos Urbanos e Industriales
 - Sistema de Riego y Drenajes
 - Bordes de ruta Nac. n°22
- CSR | CENTROS DE SERVICIO RURAL**
- Barrio Costa Oeste
 - Barrio Costa Este
 - Barrio Costa Blanco
 - Pasarela Oleoducto
 - Asentamiento calle Martín Fierro
 - Isla 19
 - Puente Metálico, Bº La Herradura
 - Calle Ciega N° 6
 - Toma calle N° 1
 - Maruchito
 - Los Hornos
 - Asentamiento sector Cunti
- UD | USO DISCONFORME**

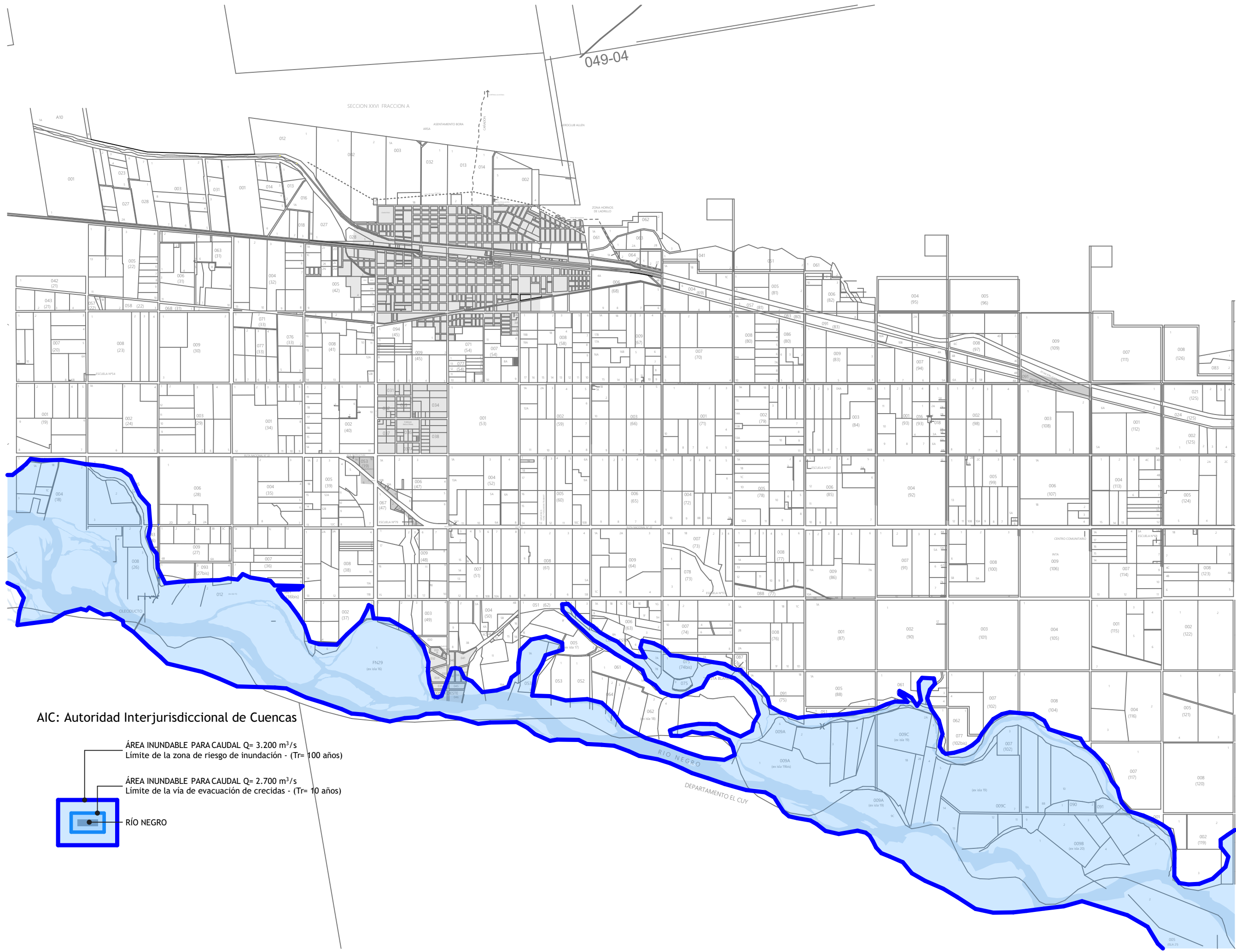


- AREA RURAL
- ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA
- ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA URBANA
- ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL
- AREA DE PROTECCIÓN DE HIDROCARBUROS
- USOS DISCONFORME



Plano Hicrocarburos/Locaciones

1:50000



AIC: Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas

ÁREA INUNDABLE PARA CAUDAL $Q= 3.200 \text{ m}^3/\text{s}$
Límite de la zona de riesgo de inundación - (Tr= 100 años)

ÁREA INUNDABLE PARA CAUDAL $Q= 2.700 \text{ m}^3/\text{s}$
Límite de la vía de evacuación de crecidas - (Tr= 10 años)

RÍO NEGRO